Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-200083392-20261005-S05-CC-168-2026-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 08/10/2026
Mise en ligne le 08/10/2026

LAVAL MAYENNE aménagements

COMPTE RENDU ANNUEL Á LA COLLECTIVITE LOCALE – 2025
LAVAL AGGLOMERATION – MURAT– CENTRE D'APPELS

LAVAL AGGLOMERATION a confié, par traité de concession de 25 ans, en 2008 à la SEM LAVAL MAYENNE AMENAGEMENTS la gestion et la maîtrise d'ouvrage de la restructuration de locaux destinés à l'accueil d'un centre d'appel de plus de 250 postes de travail sur le site de Murat à LAVAL.

L'ancien local commercial et les bureaux de la trésorerie représentent un ensemble réhabilité de 2057,50 m² auquel s'ajoutent les 126 places de stationnement en souterrain.

Dans le cadre de l'exécution de cette convention, les avenants suivants ont été conclus :

- Avenant n°1 en date du 2 avril 2009 : Laval Agglomération a confié une seconde phase de travaux au concessionnaire. L'avenant a également intégré plusieurs clauses en résultant (extension du périmètre du contrat, prise en charge des loyers par le concédant en cas d'inoccupation des locaux,),
- Avenants n°2 en date du 27 janvier 2010 : participation complémentaire de Laval Agglomération pour l'aménagement du site, pour un montant de 150 000 €
- Avenant n°3 en date du 9 juin 2010 : fixation de la rémunération du concessionnaire tenant compte du coût définitif de la construction du centre d'appel.

1 – RAPPEL DE L'OPERATION

- Réalisation de l'investissement

Cout investissement initial	2 153 462 €
Financement par emprunts	1 609 000 €
Participations collectivités	207 139 €
Fonds propres LMA	137 323 €
Subvention CD 53	200 000 €

Le Conseil Départemental a octroyé à LMA une subvention d'un montant de 200 000 € au titre de l'aide à l'investissement immobilier (signature de la convention en 2012).

- Travaux complémentaires

Les travaux de mise aux normes du parking, réalisés sous maîtrise d'ouvrage du syndic de copropriété, débutés en 2013 et achevés en 2014, ont fait l'objet d'un décompte en 2015.
Le montant définitif des travaux, inscrit à l'actif de l'opération est de 112 188,44 € HT.

- Financements initiaux

Trois prêts à taux variable et deux prêts à taux fixe, garantis à hauteur de 80% par la collectivité, ont été contractés pour un montant de 1 609 000 €.

- Nouveaux financements

Un emprunt de 110 000 €, contracté auprès du Crédit Coopératif en avril 2014, a permis de financer les travaux de mise aux normes du parking.

Les conditions du prêt sont les suivantes :

- Taux fixe : 2,39%
- Durée : 10 ans
- Garantie de la collectivité à hauteur de 80%

La crise du COVID-19 a engendré un arrêt partiel de l'activité de CORIOLIS en 2020 qui avait sollicité auprès de la SEM LMA une suspension des loyers jusqu'au terme de la crise sanitaire.

Afin de réduire l'impact des non-versements des loyers sur la trésorerie de la société en 2020, la SEM LMA a sollicité auprès de ses partenaires bancaires le report de six mois des remboursements des crédits en cours.

Les données ont été modifiées comme suit : la durée de certains prêts a été rallongée de 2 trimestres.

- Foncier - Etat des variations du patrimoine immobilier

Par bail emphytéotique en date du 30 avril 2009, Laval Agglomération a mis à disposition de la SEM Laval Mayenne Aménagements les emprises nécessaires à la réalisation de ce projet (parcelle BH 133).

Le bail emphytéotique a été modifié par avenant en date du 15 juin 2009, afin de rectifier des erreurs matérielles affectant certains lots de l'ensemble immobilier compris dans le périmètre du bail emphytéotique initial.

Le bail emphytéotique expirera le 22 septembre 2033.

Les biens mis à disposition sont compris dans un ensemble immobilier régi par le statut de la copropriété. La fonction de syndic est externalisée auprès d'Immo de France Ouest à Changé .

- Location

Pendant l'année 2025, l'occupation des locaux a été la suivante :

- Murat I : vacant

La SEM LMA a engagé une phase de commercialisation pour ces locaux, y compris pour des occupations temporaires. Un accord a été trouvé avec la MACIF pour un bail dérogatoire

- Murat II : Par bail professionnel d'une durée de six ans, les locaux ont été mis à disposition de la société ARIFTS pour un montant annuel de 9 750 € HT à compter du 01.10.2024 (loyer annuel de 39K€).

La gestion de la copropriété est assurée par le cabinet Immo de France à Laval.

- Participation de la collectivité

Conformément à l'article 8.1 de l'avenant 1 de la concession d'aménagement relatif au site Murat, il est convenu qu'*« en cas de non-occupation des lieux après la fin des travaux ou en cas de non-paiement des loyers, ceux-ci seront appelés auprès du Concédant ainsi que les éventuelles charges locatives afférentes, après que toutes les procédures de recouvrement aient été lancées et demeurées infructueuses à l'encontre de l'occupant ».*

Suite au départ de COSEL au 30.09.2020, la non-perception des loyers pour la SEM LMA en raison de cette vacance a représenté un montant total de :

- Année 2020 : 57 K€ € HT
- Année 2021 : 193 K€ HT
- Année 2022 : 81 K€ HT
- Année 2023 : 61 K€ HT
- Année 2024 : 150 K€ HT
- Année 2025 : 188 K€ HT

- Risque de l'opération

Le risque financier est à la charge du concessionnaire.

- Garantie

La collectivité a accordé sa garantie pour le financement demandé à hauteur de 80%, conformément à l'article 22 de la convention.

2 – EXERCICE 2025

- Compte rendu technique

Les dépenses d'entretien de 8 K€ comprennent :
- Les travaux de remplacement de plaques
- Les honoraires de bureaux de contrôle
- Les travaux de moteur de ventilation
- Les travaux divers

- Compte rendu commercialisation

Comme évoqué au point « Location » ci-dessus, le bilan des actions de commercialisation engagées en 2025 fait apparaître :

- Murat I : absence de proposition d'occupation, y compris pour des occupations de courte durée,
- Murat II : signature d'un bail professionnel de six ans avec la société ARIFTS.

- Compte rendu juridique

Les conditions d'exécution de la concession d'aménagement n'ont fait l'objet d'aucune modification durant l'exercice 2025.

Les comptes de l'exercice 2025 de la copropriété n'ont pas encore été approuvés par assemblée générale des copropriétaires.

Depuis la clôture de l'exercice 2024, une modification du règlement de copropriété a été approuvée par l'assemblée générale du 25 février 2025, afin de prendre en compte le rachat par la copropriété d'un local transformateur et la mise à jour du plan du parking extérieur.

Plusieurs autres sujets sont en cours de traitement par le syndic de copropriété : régime ERP, etc.

Le syndic de copropriété assure la gestion courante de l'ensemble immobilier, ainsi que la mise en œuvre des petits travaux d'entretien, ou des travaux de gros entretien renouvellement.

- Compte rendu financier
    - Résultat 2025 — 31 627 €
    - Résultat cumulé au 31/12/2025 — - 101 638 €
    - Résultat au terme de la concession (2026) — 0 €
    - Trésorerie au 31/12/2025 — -189 744 €

Les loyers appelés auprès de ARIFTS s'élèvent à 39 733 € HT pour l'année 2025.

Les charges locatives et la taxe foncière ont été refacturées pour 23 072 €.

La participation de la collectivité est positionnée pour 188 857 €.

La rémunération de gestion 2025 s'est élevée à 2 861 €.

Les recettes couvrent l'ensemble des charges (charges locatives (47 K€), frais de redevance du bail emphytéotique (16 K€), la rémunération de LMA (3 K€…)).

Une provision pour travaux été comptabilisée pour un montant de 55K€ comprenant :

- Des travaux éclairage sous-sol
- Des travaux pour la centrale VIGIK
- Des travaux pour les portes piétonnes du parking
- Des travaux pour l'escalier

- Des travaux pour les portes de la galerie

La situation de la trésorerie s'est détériorée en raison de la participation de la collectivité 2024 non versée lors de la clôture des comptes (150 K€).

3 – PREVISIONNEL/NOTE DE CONJONCTURE

Le terme de l'opération est fixé en 2033.
La collectivité a émis le souhait de résilier la concession au 31 décembre 2026, par courrier daté du 23 avril 2026.
Le CRACL 2025 a été établi en tenant compte de cette information.
Le résultat actualisé attendu à fin 2026 est nul avec la comptabilisation de la participation de la collectivité de **208 931 €.**

En produits :

- Positionnement du locataire ARIFTS, connu à la date de réalisation du CRACL,
- La participation de la collectivité pour compenser la vacance 2026 figure pour un montant de 198K€,
- La subvention est reprise annuellement selon la cadence de l'amortissement.

En charges :

- Redevance du bail emphytéotique estimée à 16 223 €,
- Les charges locatives ont été ajustées au montant connu en 2026 : 53K€,
- Les grosses réparations à la charge du concessionnaire votées en AG sont inscrites pour le montant déboursé en 2026 : 41 669 €,
- Des honoraires pour 36 750 € ont été positionnés en 2026 (nouveau locataire 2026 avec franchise de loyer + frais liés à la résiliation du contrat),
- Les impôts fonciers (refacturés) font l'objet d'une évolution annuelle de 2%. La dépense de taxe foncière a été ajustée par rapport à la taxe foncière 2024,
- La rémunération de gestion de la SEM est égale à 6% des loyers TTC,
- La rémunération de liquidation a été ajoutée sur le CRACL 2025 pour 10K€,
- Les charges financières sont à 635 K€ (évolution positive/2024),
- Des IRA ont été positionnées pour le montant de 19 644 €.

Perspectives

L'année 2026 sera consacrée à la résiliation de cette concession (réédition des comptes,...)