SPL LAVAL MAYENNE AMENAGEMENTS

ZAC FERRIE

Crédit : K. Rouschausse – Ville de Laval

Compte-rendu annuel d'activité – exercice 2021

Table des matières

1. Présentation de l'opération 4

Préambule 4

1.1 / Objectifs 5

1.2/ Programme / Composition 6

1.3/ Cadre juridique 7

1.4/ Intervenants 8

2. Etat d'avancement de l'opération 9

2.1/ Etudes de maîtrise d'œuvre urbaine 9

2.2/ Foncier 17

2.3/ Travaux d'aménagement 19

2.4/ Commercialisation des projets en cours 24

2.5/ Modalités de conduite et de gestion opérationnelle 39

2.6/ Communication et concertation 39

2.7/ Rémunération Aménageur 43

2.8/ Labellisation éco-quartier 44

3. Eléments financiers 45

3.1/ Bilan financier prévisionnel 45

3.2/ Trésorerie et financement 50

4. Perspectives 52

4.1 / Objectifs principaux à court terme 52

4.2 / Délibérations de la collectivité à prévoir 53

ANNEXES prévues à l'article 17.1 de la concession 54

ANNEXE 1 : BILAN PREVISIONNEL GLOBAL ACTUALISE ET PLAN GLOBAL DE TRESORERIE 55

ANNEXE 2 : TABLEAU DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS 59

ANNEXE 3 : NOTE DE CONJONCTURE 60

ANNEXE 4 : BILAN DES CONVENTIONS D'AVANCES 61

ANNEXE 5 : COMPTE RENDU D'UTILISATION DES SUBVENTIONS VERSEES PAR LES AUTRES PERSONNES PUBLIQUES (article 16.3) 62

1. Présentation de l'opération

Préambule

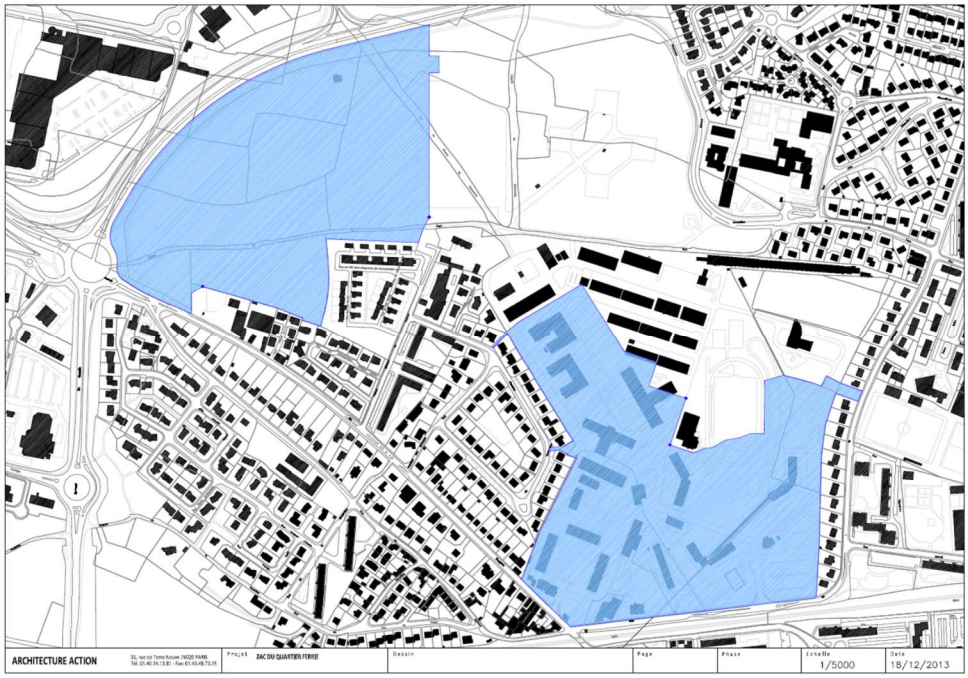
La dissolution du 42° Régiment de Transmissions de Laval est effective depuis juin 2011. La Ville de Laval bénéficie des mesures d'aide initiées par l'État pour accélérer la reconversion du site militaire désaffecté, avec la mise en œuvre d'un CRSD (Contrat de Redynamisation du Site de Défense de Laval) et la cession par l'État de l'ensemble du foncier et des biens immobiliers selon des modalités mises en œuvre dans le temps. L'enjeu pour la Ville de Laval est d'assurer la reconversion de ce vaste site de 50 hectares, pour moitié bâti, qui est directement inséré dans son tissu urbain, afin de créer un nouveau quartier parfaitement intégré et relié à la Ville.

Le quartier Ferrié, avec une surface équivalente au centre-ville historique de Laval, est en conséquence une opportunité unique pour un projet urbain de réorganisation et de développement de l'ensemble ouest de la ville. Dans un contexte élargi, le quartier Ferrié devient un pôle pilote structurant pour Laval et son agglomération, rayonnant sur les secteurs proches et leur fournissant un haut niveau de services. La modernité caractérise ce nouveau quartier pilote, créée par l'enseignement, l'innovation, la communication et la culture sous toutes ses formes, la recherche dans l'habitat et l'environnement, les liaisons avec les autres secteurs de la ville et les transports. Elle enclenchera la synergie d'un lieu exemplaire des modes de vie en train de se construire. Dans ce cadre, la création de la ZAC Ferrié constitue le moyen retenu par la ville de Laval pour réaliser les infrastructures, les équipements publics, les espaces publics constitutifs de ce nouveau quartier de la Ville et accueillir le programme mixte de constructions attendu.
Les études pré-opérationnelles ont été réalisées, avec notamment la définition du parti d'ensemble, la définition des programmes et des cahiers des charges des lots cessibles. Elles ont été poussées au niveau de précision d'un avant-projet, comprenant un chiffrage du montant des travaux à réaliser en matière d'infrastructures, de réseaux, de création et réaménagement d'espaces publics. Compte tenu des délais envisageables pour la reconversion globale du site, de l'ordre de 30 à 40 ans, la Ville a choisi de limiter cette ZAC à une partie du site.

Un premier cycle d'études pré-opérationnelles a permis l'élaboration du dossier de création. La ZAC Ferrié a été créée par délibération du Conseil Municipal en date du 3 février 2014. Par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2014, la Ville de Laval a confié la concession d'aménagement de la ZAC Ferrié à la Société Publique Locale LAVAL SPLA, désormais appelée SPL Laval Mayenne Aménagements. Une nouvelle équipe de maitrise d'œuvre urbaine a été désignée en 2016 pour conduire les études qui aboutirent au dossier de réalisation de la ZAC adopté en septembre 2017.

La ZAC Ferrié s'étend sur deux emprises d'une superficie totale de 29,2 hectares. Il s'agit d'une ZAC multi-sites. La première zone à l'ouest (14,1 ha) intègre notamment « Espace Mayenne », équipement dédié aux activités sportives, culturelles et évènementielles et

réalisé par le Département de la Mayenne. Elle accueille aussi des locaux d'activités ainsi que des logements. La deuxième zone au sud-est du site (15,1 ha) comprend des bâtiments existants à proximité directe de l'avenue de Fougères et de la rue de la Gaucherie. Elle comprend un ensemble diversifié de logements, locaux tertiaires, services et équipements.



1.1 / Objectifs

Parmi les objectifs fixés à court terme dans le CRACL 2020, ceux portant sur l'exercice 2021 visaient à :

- Rédaction d'une convention de co-financement du programme des équipements publics par Laval Agglomération,
- Avenant n°2 au Traité de concession d'aménagement :
    - actant la répartition du co-financement du programme des équipements publics entre la Ville de Laval et Laval Agglomération,
    - portant sur la modification des conditions de détermination de la rémunération de l'Aménageur.
- Accompagnement de la Ville de Laval sur le déclassement et la désaffectation du domaine public situé dans les futures emprises constructibles de la ZAC,
- Etudes opérationnelles (phase PRO et suivantes) sur des secteurs ciblés,
- Réalisation du programme des équipements publics du dossier de réalisation :
    - Poursuite du réaménagement de la partie sud-ouest de la ZAC,
    - Finalisation de l'aire de jeux de l'aire de jeux de l'Etat-Major,
    - Requalification du secteur sud-est de la ZAC et création d'une nouvelle porte d'entrée sur la rue de la Gaucherie, dans l'axe de la rue M. Cerdan.
- Accompagnement de la Ville de Laval sur l'analyse de sites potentiels d'implantation du groupe scolaire Hilard-Ferrié,

- Missions de coordination et de suivi d'opérations immobilières,
- Signature des actes authentiques pour les îlots A1 et B1b, et du compromis pour les îlots C2-C3-C4,
- Désignation d'opérateurs pour les îlots G2, E2 et F2,
- Consultation d'opérateurs sur des îlots résidentiels et d'activités,
- Poursuite des actions de communication et de concertation (ateliers de co-production, Jours Ferrié).

1.2/ Programme / Composition

Le programme figurant au dossier de réalisation n'a pas connu d'évolution majeure au cours de l'exercice 2021.

Le programme global des constructions du dossier de réalisation de la ZAC approuvé par le Concédant en date du 25 septembre 2017 détermine les volumes de surface de plancher par type de programme comme suit :

- logements : 64 268 m²,

- activités : 25 452 m²,

- équipements : 32 981 m².

Le volume total de surface de plancher dans la ZAC s'établit à 122 701 m².

Plan-guide de la ZAC Ferrié – état 2021

Plan des fragments d'urbanisation de la ZAC Ferrié – état 2021

1.3/ Cadre juridique

- Date de création de la ZAC : 3 février 2014
- Contrat de concession initial entre la Collectivité et la SPL :
- Date de délibération : 15 Décembre 2014
- Date signature : 2 Février 2015
- Fin de validité de la concession : 2 Février 2030 Approbation du Cahier des Charges de Cession ou de location des Terrains : 25 septembre 2017
- Approbation du Programme des Equipements Publics : 25 septembre 2017
- Approbation du bilan de la mise à disposition du public du complément d'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale : 25 septembre 2017
- Approbation de la convention de participation type applicable au sein de la zone d'aménagement concerté : 25 septembre 2017
- Approbation de la convention autorisant l'Aménageur sur le domaine public et privé du Concédant : 25 septembre 2017
- Approbation du dossier de réalisation de la ZAC : 25 septembre 2017
- Avenant n°1 au Traité de concession : 16 décembre 2019
- Convention de participation de Laval Agglomération au programme des équipements publics : 29 septembre 2021
- Avenant n°2 au Traité de concession : 4 novembre 2021

1.4/ Intervenants

- **Concédant** : Ville de Laval
- **Concessionnaire d'aménagement** : SPL Laval Mayenne Aménagements
  La conduite d'opération et la commercialisation de la ZAC Ferrié sont assurées par :
  - Jean-Marc BESNIER, Directeur Général,
  - Alexandre GRANGER, Chargé d'opérations
  - Ludovic RAISON, Chargé de travaux

- **Maitre d'œuvre urbain** : IN SITU Architecture, Culture(s) et Ville / MAP Paysagistes / A2I Infra (remplaçant du groupe NOX) / Scopic / Alphaville / Caradeux Consultants / Graphic Images (contrat signé en 2016)

2.1/ Etudes de maîtrise d'œuvre urbaine

L'accord cadre de maîtrise d'œuvre urbaine a vocation à encadrer la passation de marchés subséquents qui ont pour objet des missions de maîtrise d'œuvre des infrastructures et des espaces publics constitutifs du projet d'aménagement urbain de la ZAC Ferrié ainsi que des missions connexes.

Au 31 décembre 2021, la SPL LMA a conclu 12 marchés subséquents.

1. **Le marché subséquent n°1 (missions connexes**), notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 18.02.2016 est un marché à bons de commande.

En 2021, quatre bons de commande ont été notifiés pour la réalisation des prestations suivantes, prévues à l'accord cadre :

<u>BC 17</u>

- Actualisation de l'étude hydraulique initiale et création d'un indicateur annuel de déconnexion,
- Etude capacitaire sur l'îlot E1b,
- Analyse de deux sites potentiels d'implantation du groupe scolaire,
- Coordination technique de l'îlot A1 – phase chantier,
- Complément au CRAUPE général – livret hydraulique,
- Préparation d'un reportage télévisé,
- Accompagnement de la résidence artistique,
- Suivi du planning général annuel.

<u>BC 18</u>

- Réalisation d'un film promotionnel.

<u>BC 19</u>

- Actualisation de l'étude hydraulique initiale : mission complémentaire,
- Préparation, animation et restitution d'ateliers de concertation sur le secteur Avicenne.

<u>BC 20</u>

- Etude capacitaire sur l'îlot B6,
- Coordination technique phase travaux – îlot B7,
- Coordination technique phase travaux – îlot A5,
- Animation de deux visites du quartier dans le cadre de la Semaine Européenne du Développement Durable.

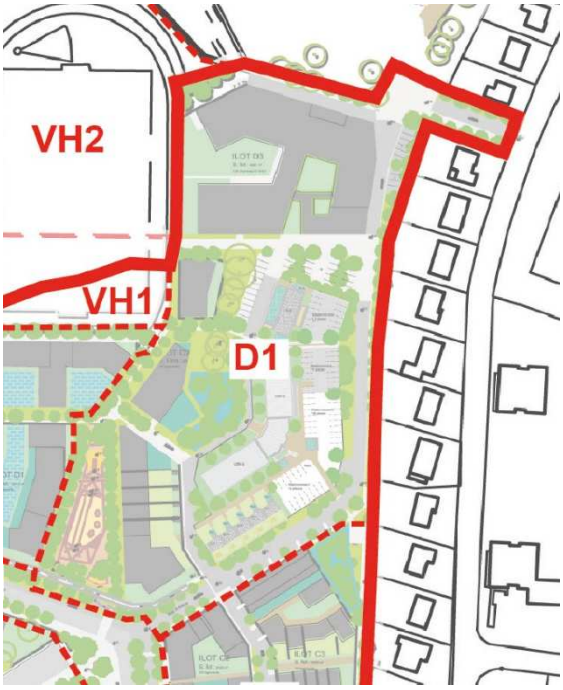
Le coût des honoraires liées à ces études s'élève à 133.493,75 € HT.

TABLEAU DES BONS DE COMMANDE (marché subséquent n°1)

Bon de commande	Date	Montant € HT
n°1	04/03/2016	48.033,75
n°2	09/06/2016	57.941,13
n°3	25/01/2017	93.440,00
n°4	10/05/2017	66.387,50
n°5	25/07/2017	12.440,00
n°6	05/01/2018	56.680,00
n°7	24/05/2018	34.177,50
n°8	23/10/2018	14.555,00
n°9	10/04/2019	31.131,25
n°10	13/06/2019	9.562,50
n°11	23/09/2019	22.275,00
n°12	10/01/2020	27.847,50
n°13	12/02/2020	19.030,00
n°14	01/09/2020	7.112,50
n°15	02/09/2020	7.202,50
n°16	13/11/2020	30.000,00
n°17	04/01/2021	54.968,75
n°18	08/02/2021	28.750,00
n°19	12/04/2021	43.175,00
n°20	16/06/2021	6.600,00
Total		**671.309,88**

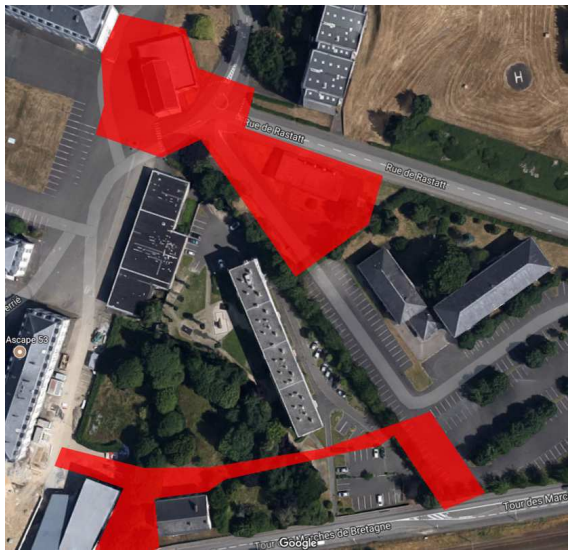
2. **Le marché subséquent n°2**, notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 08.02.2017 portait sur la réalisation de l'avant-projet (AVP) général de la ZAC, pour un montant de 111.870,00 € HT (marché soldé).

3. **Le marché subséquent n°3**, notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 27.06.2017 portait sur les missions de conception et de suivi des travaux (PRO–ACT–VISA–DET–AOR-OPC) du fragment D1, pour un montant de 92.605,20 € HT.



Périmètre du fragment D1

4. **Le marché subséquent n°4**, notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 07.09.2017 portait sur les missions de conception et de suivi des travaux (PRO–ACT–VISA–DET–AOR-OPC) des fragments A et B partiels (giratoire Fougères-Gaucherie, abords Etat-Major et restaurant solidaire), pour un montant de 37.320,73 € HT.

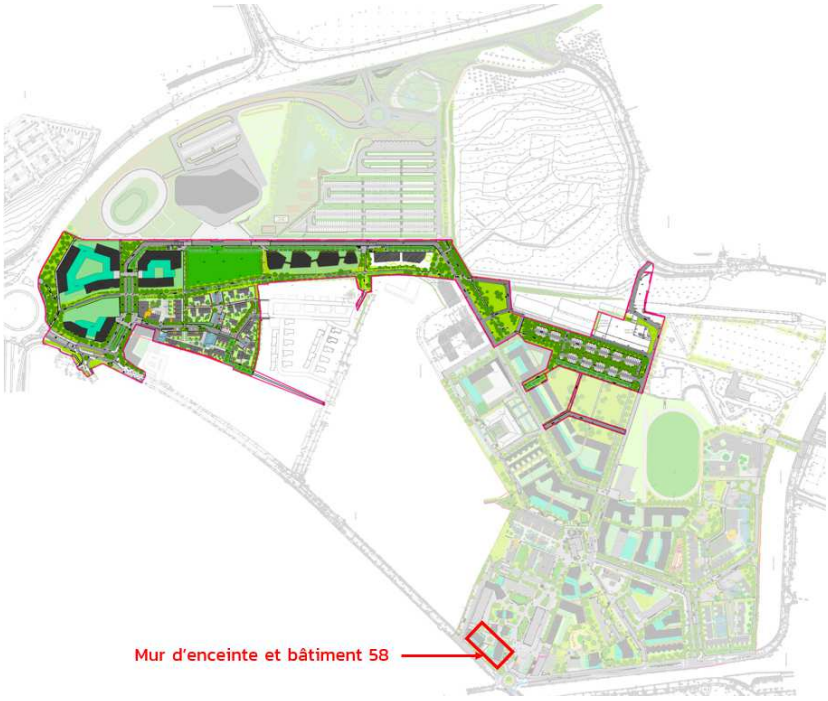


Périmètre indicatif des fragments A et B partiels

5. **Le marché subséquent n°5**, notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 18.04.2018 portait sur les missions de projet (PRO) et d'assistance à la passation des contrats de travaux (ACT) des fragments VH1a, A, E, F1, C2, VH2, VH3, V1, V2, V3, V4, VH4, G1, VH6, VH7 et VH8 (voir plan ci-dessous), dans le but d'établir un accord-cadre de travaux, pour un montant de 158.522,06 € HT.

Périmètre étudié dans le MS5

6. **Le marché subséquent n°6**, notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 27.03.2019 portait sur les missions de projet (PRO) du fragment G2, de suivi des travaux (PRO–ACT–VISA–DET–AOR-OPC) sur les fragments G1, V4, VH3, VH4, VH6, VH8, et de suivi des travaux (PRO–ACT–VISA–DET–AOR-OPC) de déconstruction partielle du mur d'enceinte et de déconstruction intégrale du bâtiment 58 (fragment A), pour un montant de 124.899,07 € HT.



7. **Le marché subséquent n°7**, notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 10.02.2020 portait sur la mission d'assistance à la passation des contrats (ACT) du

marché subséquent n°3 de l'accord-cadre de travaux, pour un montant de 11.165,97€HT.

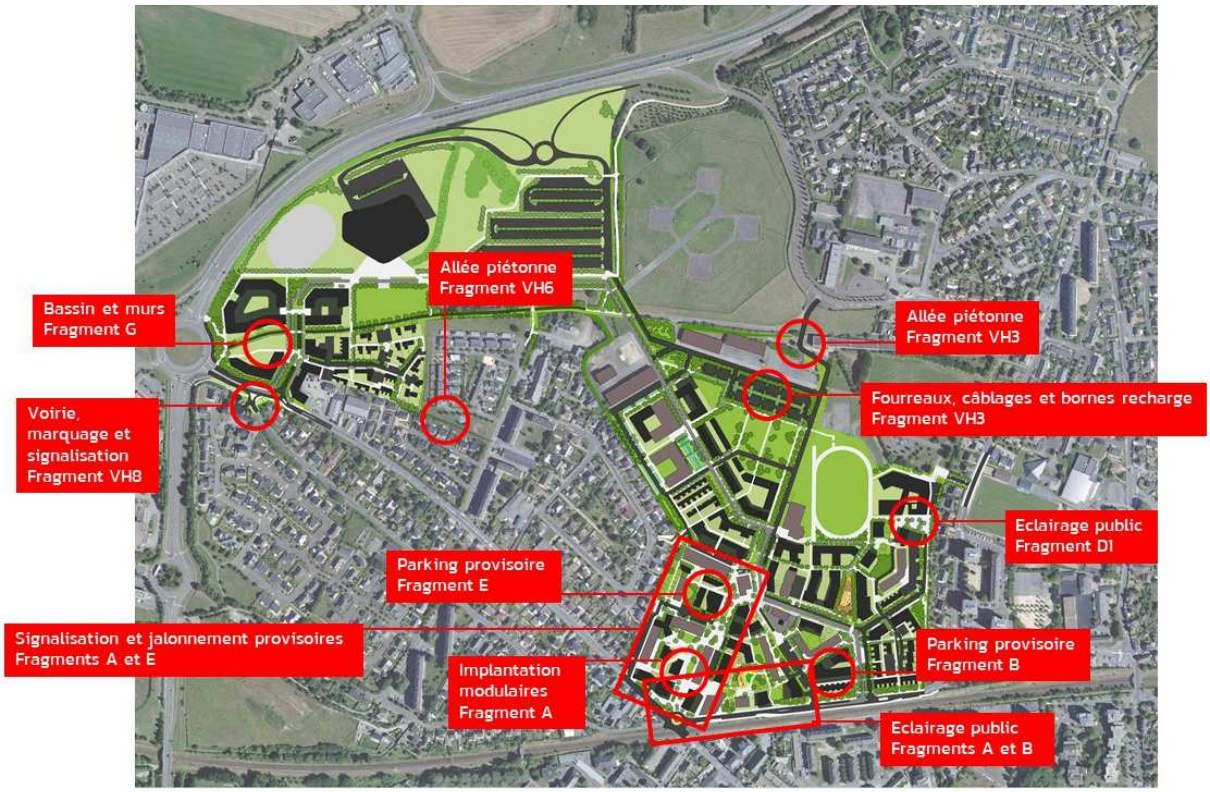
Périmètre du marché subséquent n°3 de l'accord-cadre de travaux

8. **Le marché subséquent n°8**, notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 10.02.2020 portait sur les missions PRO et ACT du projet de square du bois de l'Etat-Major ainsi que sur les missions de suivi des travaux (VISA–DET–AOR-OPC) du marché subséquent n°3 de l'accord-cadre de travaux, pour un montant de 107.960,07 € HT.

Localisation du square de l'Etat-Major

9. **Le marché subséquent n°9**, notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 13.11.2020 portait sur les missions de suivi des travaux (VISA–DET–AOR-OPC) du square du bois de l'Etat-Major, pour un montant de 19.096,00 € HT.

10. **Le marché subséquent n°10,** notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 08.01.2021, portait sur le suivi de travaux d'aménagement ponctuels en missions PRO à DOE. Son montant s'élève à 35.920,83 € HT.



Périmètres des interventions

11. **Le marché subséquent n°11,** notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 15.07.2021 pour un montant de 102.968,72 € HT, portait sur l'exécution d'études de maîtrise d'œuvre urbaine (AVP-PRO-ACT) ainsi que sur le suivi de travaux ponctuels (VISA-DET-OPC).

Périmètres des études et des travaux

12. **Le marché subséquent n°12,** notifié au groupement de maîtrise d'œuvre urbaine le 15.07.2021 pour un montant de 21.471,71 € HT, portait sur l'actualisation des honoraires du marché subséquent n°6 suite à la réalisation de travaux supplémentaires.

TABLEAU DES MARCHES SUBSEQUENTS (2 à 12)

MS	Date	Montant € HT
n°2	08/02/2017	111.870,00
n°3	27/06/2017	92.605,20
n°4	07/09/2017	37.320,73
n°5	18/04/2018	158.522,06
n°6	27/03/2019	124.899,07
n°7	10/02/2020	11.165,97
n°8	10/02/2020	107.960,07
n°9	13/11/2020	19.096,00
n°10	08/01/2021	35.920,83
n°11	15/07/2021	102.968,72
n°12	15/07/2021	21.471,71
Total		**823.800,36**

TABLEAU DES AUTRES MARCHES PUBLICS CONCLUS EN 2021

Catégorie d'achat	**Objet et caractéristiques**	**Titulaire**	**Montant € HT**
Services	Marché de contrôle technique et de sécurité/protection de la santé pour la réalisation de l'aire de jeux de l'Etat-Major	SPS : Apave CT : Apave	SPS : 857,50 CT : 1.662,00
Services	Marché de maîtrise d'œuvre pour la dépollution de la prairie aux lézards	AD Ingé	8.900,00
Services	Marché portant sur la mise en œuvre de missions de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé encadrant l'évacuation et le traitement de déchets inertes et amiantés au sein de la prairie aux lézards.	Pbudo53	715,00
Services	Etude de perméabilité des sols	Ginger CEBTP	5.060,00
Travaux	Marché de travaux pour l'aménagement de l'aire de jeux dans le bois de l'Etat Major	Lot 1 : Eurovia Lot 2 : Leroy Paysages	Lot 1 : 33.777,75 Lot 2 : 207.000,00

Travaux	Eclairage allée Patton	Sorelum	8.450,00
Travaux	Parking provisoire Laval Agglomération "Noel Meslier"	Eurovia	5.538,74
Travaux	Installation caméras - Fragment VH3	Elitel Réseaux	23.844,50
Travaux	ZAC Ferrié - Éclairage liaison piétonne mail Espace Mayenne et giratoire de l'Octroi	Sorelum	15.218,50
Travaux	Travaux complémentaires avenue de Fougères et mise en place d'un éclairage provisoire	Eurovia SPIE	6.473,43 3.666,00
TOTAL			**321.163,42**

2.2/ Foncier

2.2.1 Acquisitions réalisées en 2021

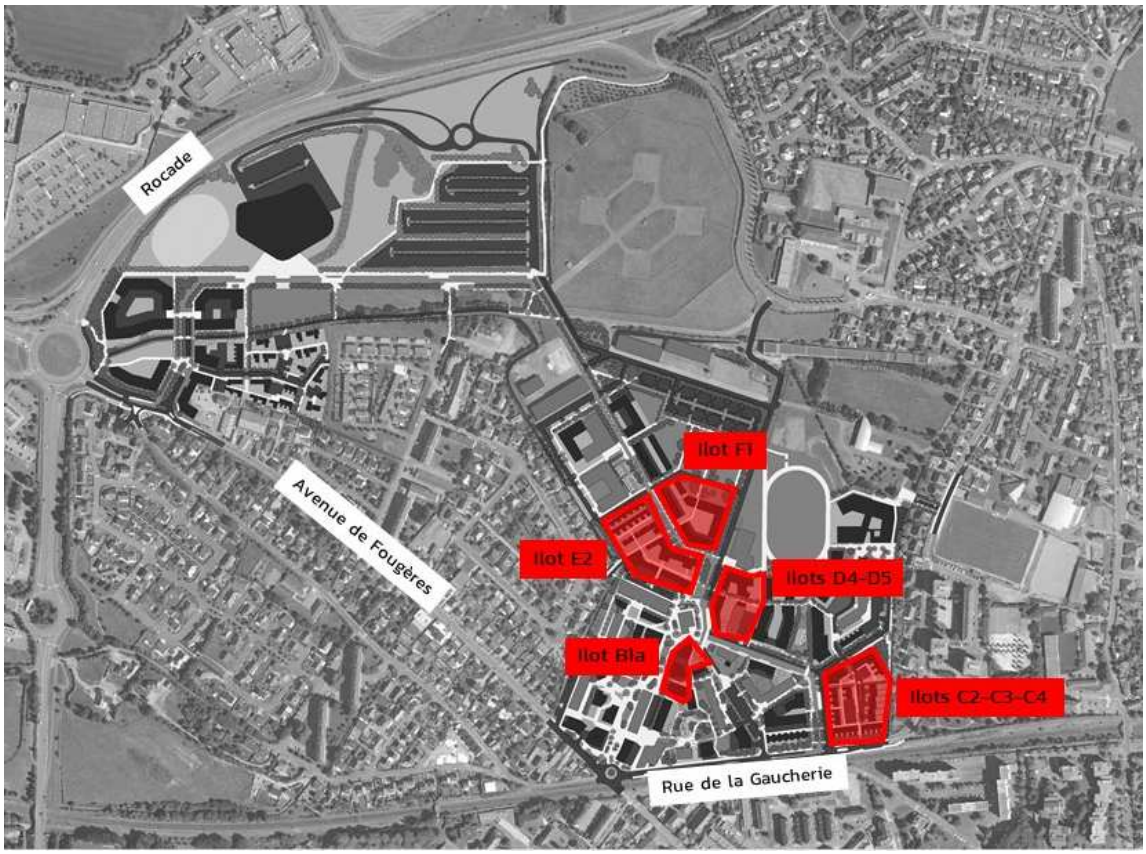
La SPL n'a procédé à aucune acquisition sur l'exercice 2021.

2.2.2 Acquisitions restant à réaliser

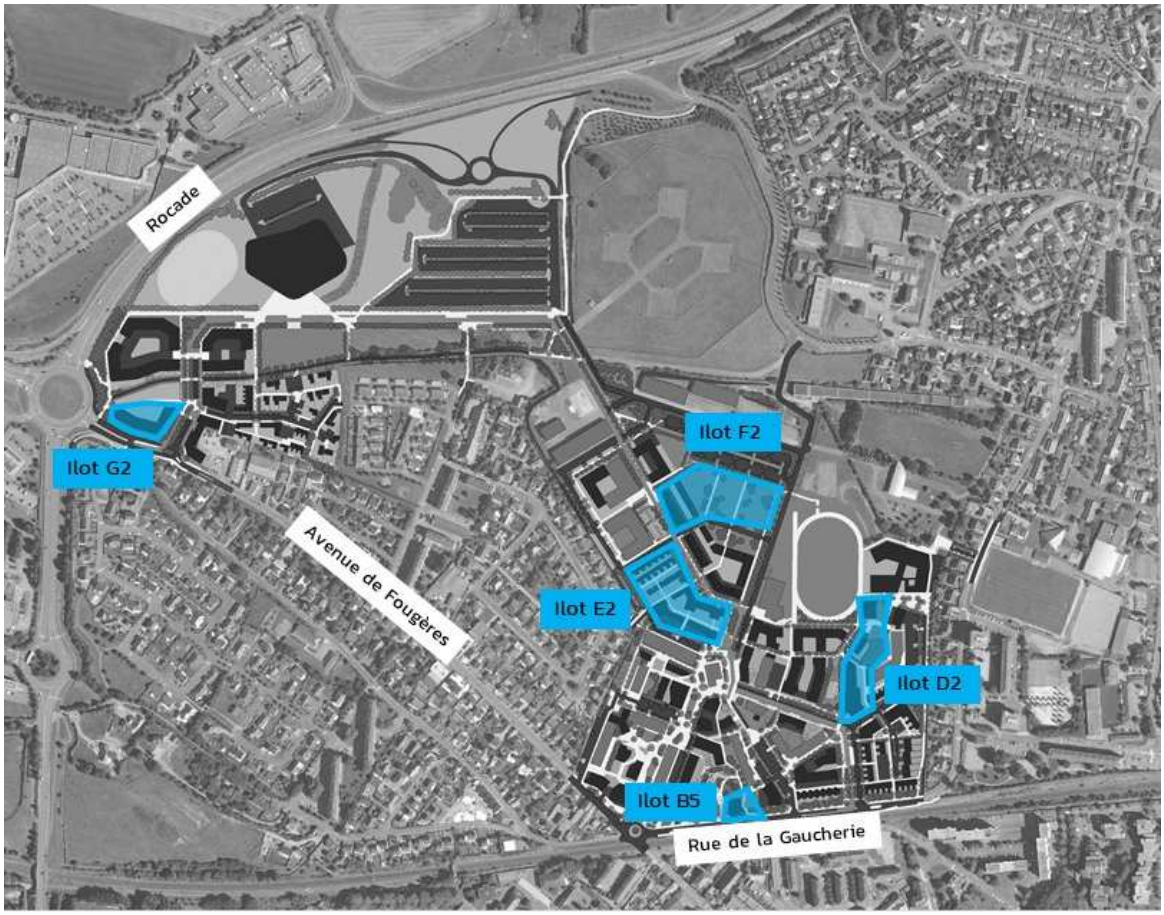
Selon le calendrier des prochaines cessions, la SPL acquerra auprès du Concédant le terrain d'assiette des îlots B5, E2, D2, F2 et G2. Toutefois, ces acquisitions ne s'effectueront qu'à partir de 2022, compte-tenu du calendrier prévisionnel des cessions et des conditions de libération de ces fonciers. En effet, la transformation de plusieurs terrains est compromise par la présence de bâtiments occupés temporairement. Le calendrier prévisionnel des cessions et le bilan financier du projet urbain pourront être impactés par le report de désaffectation des bâtiments existants.

Calendrier prévisionnel de désaffectation des bâtiments situés dans la ZAC Ferrié		
ILOT	**BATIMENT**	**Date butoir de désaffectation**
D4-D5	Bâtiment 18	Bâtiment désaffecté
C2-C3-C4	Bâtiment 73	Mars 2022

E2	Bâtiment 46	Décembre 2022
F1	Bâtiment 19	1er trimestre 2024
B1a	Bâtiment 13	1er trimestre 2025



Localisation des terrains comprenant des bâtiments à désaffecter



Localisation des terrains dont l'acquisition est programmée en 2022

2.2.3 Gestion du patrimoine

En 2021, la SPL ne s'est acquittée d'aucune dépense (taxe foncière, assurance…).

2.3/ Travaux d'aménagement

1. Aménagement des espaces publics autour de l'EHPAD de Ferrié (fragment D1 partiel)

Les ouvrages ont été définitivement terminés en 2019. Leur remise au Concédant interviendra début 2022.

Aménagement des abords de l'EHPAD

2. Aménagements ponctuels dans les fragments A et B

Les ouvrages ont été intégralement terminés en 2019. Leur remise au Concédant interviendra début 2022.

Aménagement entre l'agence Pôle Emploi et le bâtiment d'Etat-Major

3. Viabilisation du secteur nord

La viabilisation du secteur nord de la ZAC a démarré à compter de novembre 2018.

Leur remise au Concédant interviendra début 2022.

Le Hameau de la Fuye

Le secteur d'Espace Mayenne

En 2021, LEN a repris des désordres sur la conduite de chauffage urbain alimentant Espace Mayenne. La SPL est intervenue pour reprendre la voirie sur l'emprise de cette conduite.

Les aménagements suivants sont toutefois ajournés :

- doublement de la rue Arnaud Beltrame en entrée de quartier. Cet aménagement est suspendu dans l'attente du déplacement préalable de la station de lavage du garage Leray. La SPL n'en assure pas la maîtrise d'ouvrage. Le déplacement de cet équipement devrait être effectif courant 2022.
- modification de l'accès à la copropriété sise 167, avenue de Fougères. La SPL est dans l'attente de l'accord des copropriétaires, qui devrait intervenir en juin 2022.

4. Requalification du secteur sud-ouest

Les travaux préparatoires ont débuté fin 2019 et les premières campagnes d'aménagement se sont déroulées en 2020.

En 2021, la quasi-totalité du programme de travaux a été réalisée, à l'exception des secteurs suivants, différés en 2022 ou 2023 :

- parvis de l'agence Pôle Emploi, dans l'attente de la réception des travaux sur ce même bâtiment,
- deuxième tranche du parking Général Ferrié, dans l'attente du démarrage du chantier de l'opération Cœur de Laval,
- deuxième tranche de la place Général Ferrié, dans l'attente de l'avancement du chantier du programme Chrysalide.

Périmètre de requalification du secteur sud-ouest

Les ouvrages terminés seront intégralement remis au Concédant en 2023.

5. Création de l'aire de jeux de l'Etat-Major

Le chantier d'aménagement de l'aire de jeux de l'Etat-Major s'est terminé en mai 2021. Les ouvrages ont été remis à la Collectivité (PV en date du 23 aout 2021)

L'aire de jeux en cours d'aménagement (crédit : K. Rouschausse – Ville de Laval)

Bilan intermédiaire :

Au 31 décembre 2021, la SPL a réalisé 70 % du programme des équipements publics de la ZAC Ferrié.

En 2022 démarreront les travaux d'aménagement du secteur sud-est.

Périmètre d'aménagement du secteur sud-est

2.4/ Commercialisation des projets en cours

2.4.1/ Fonciers cédés par la SPL

- **Ilot A1**

Le programme immobilier « Chrysalide » est porté par la société PRAGMAA sur la place du Général Ferrié.

L'acte authentique a été signé début 2021, pour une cession à hauteur de 1.070.000 € HT.

L'opération doit être livrée en juillet 2023.

L'opération Chrysalide vue depuis l'avenue de Fougères

- **Ilot B1b**

La société Ecovivre Habitat a été notifiée le 24 février 2020 pour porter un programme immobilier de sept logements individuels groupés en accession. La promesse a été signée le 16 octobre 2020.

L'opérateur a démarré la commercialisation mi 2021.

L'acte devrait être signé à l'été 2022. La charge foncière attendue s'élève à 201 000 € HT.

Le programme sis îlot B1b

- **Ilots B3-B5**

La société Méduane Habitat sera notifiée au printemps 2022 pour porter un programme de requalification de la résidence de la Closerie des Ormeaux et de construction de deux immeubles résidentiels, incluant des locaux d'activités.

La charge foncière attendue s'élève à 360.000,00 € HT.

Localisation des îlots B3 et B5

- **Ilots C2-C3-C4**

La société Atrealis a été notifiée le 11 mars 2020 pour porter un programme immobilier de soixante-dix-sept logements collectifs, intermédiaires et individuels en accession.

La promesse a été signée début 2021.

L'acte devrait être signé à l'été 2022.

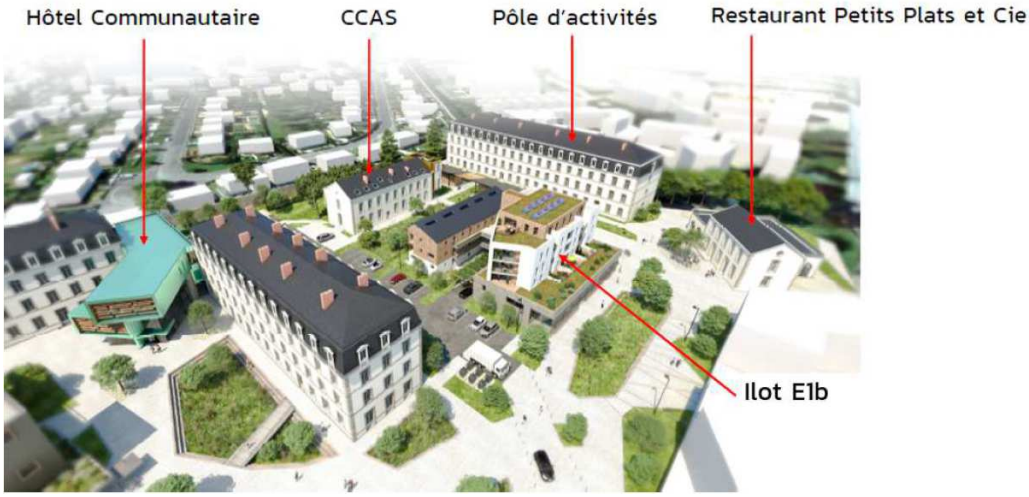
La charge foncière attendue s'élève à 1 415 000,00 € HT.

Le programme sis îlots C2-C3-C4

- **Ilot E1b**

Le concours de maîtrise d'œuvre lancé par la société Méduane Habitat sera jugé en avril 2022.

L'acte authentique sera signé mi 2023. La charge foncière attendue s'élève à 495 200 €HT.



Localisation de l'îlot E1b – place A. Jacquard

- **Ilot E2**

Une consultation d'opérateurs a été lancée pour un programme immobilier résidentiel en accession (logements collectifs, intermédiaires et individuels). En option, les opérateurs étaient invités à proposer la création d'un parking en superstructure destiné à des preneurs extérieurs, dont la Collectivité pour sa flotte de véhicules de service.

Un promoteur devrait être notifié début 2022.

La charge foncière attendue s'élève à 950.000 € HT pour le programme résidentiel (E2a), et à 357.280,00 € HT pour le lot E2b.

Localisation de l'îlot E2

- **Ilot F2**

L'implantation d'un groupe scolaire a été étudiée sur ce terrain, mais la Collectivité n'y a pas donné suite. Parallèlement, l'ADAPEI a réalisé en 2021 des études de programmation pour la construction de locaux tertiaires, de services, et d'un foyer d'accueil médicalisé.

Au 321 décembre 2021, ce projet n'a pas fait l'objet de validation.

Localisation de l'îlot F2

- **Ilot G1**

La consultation d'opérateurs programmée sur l'îlot G1 (hôtellerie – tertiaire) est ajournée.

Localisation de l'îlot G1

- **Ilot G2**

En substitution de la consultation sur l'îlot G1, la SPL a organisé une consultation d'opérateurs sur l'îlot G2, pour un programme tertiaire pouvant intégrer une offre commerciale et servicielle en appoint.

Au 31 décembre 2021, aucun opérateur n'a encore été notifié.

Localisation de l'îlot G2

- **Ilot G4**

L'acte authentique a été signé avec la société Méduane Habitat le 9 juin 2020. Le prix de cession s'élève à 211 000,00 € HT.

Le chantier a démarré à l'automne 2021, pour une livraison au printemps 2023.

Programme résidentiel sur l'îlot G4

- **Ilots G7 a et c**

Le dernier acte authentique a été signé le 20 mai 2020. Au 31 décembre 2021, un logement demeure en chantier.

Chantiers livrés au Hameau de la Fuye (îlots G7 a et c)

- **Ilot G7b**

L'acte authentique a été signé avec la société Procivis le 9 juin 2020. Le prix de cession final du terrain s'élève à 259 172,67 € HT.

Au 31 décembre 2021, les logements sont livrés.

Opération « ISBA » - Ilot G7b

2.4.2/ Fonciers non cédés par la SPL

- **Ilot D5**

Un appel à manifestation d'intérêt a été organisé afin d'évaluer l'attractivité et le potentiel de requalification du bâtiment 18.

Les propositions remises ont été jugées insatisfaisantes, et la Collectivité a acté la déconstruction intégrale de l'immeuble.

La SPL a procédé à la mise à jour du plan-guide de la ZAC en projetant des constructions neuves sur l'îlot D5.

Bâtiment 18

- **Ilot D6**

Le chantier de la seconde tranche de la résidence Avicenne s'est terminé au printemps 2021.

Le solde de la participation du constructeur aux équipements publics de la ZAC a été appelé, soit 37 882.46 €.

Résidence Avicenne – Tranche 2

- **Ilot E1a**

La société Coop de Construction a été notifiée en août 2021 pour porter un programme résidentiel et d'activités (commerces, services…) sur le bâtiment 47.

La SPL ne percevra aucune recette sur la vente du bâtiment 47, propriété communale. Par ailleurs, aucune surface de plancher ne devrait être créée, ne générant pas de participation aux équipements publics de la ZAC.

Projet de réhabilitation du bâtiment 47 (îlot E1a)

- **Ilot E3**

Suite à la fermeture définitive du restaurant Petits Plats et Compagnie, un appel à manifestation d'intérêt a été organisé pour désigner un nouvel exploitant sur le bâtiment 14.

Deux offres ont été remises, lesquelles seront jugées en janvier 2022. L'ouverture de l'établissement est prévue au printemps 2022.

Cette opération ne générera pas de recettes pour la SPL.

Bâtiment 14

- **Ilot H**

Espace Mayenne a été livré en juin 2021.

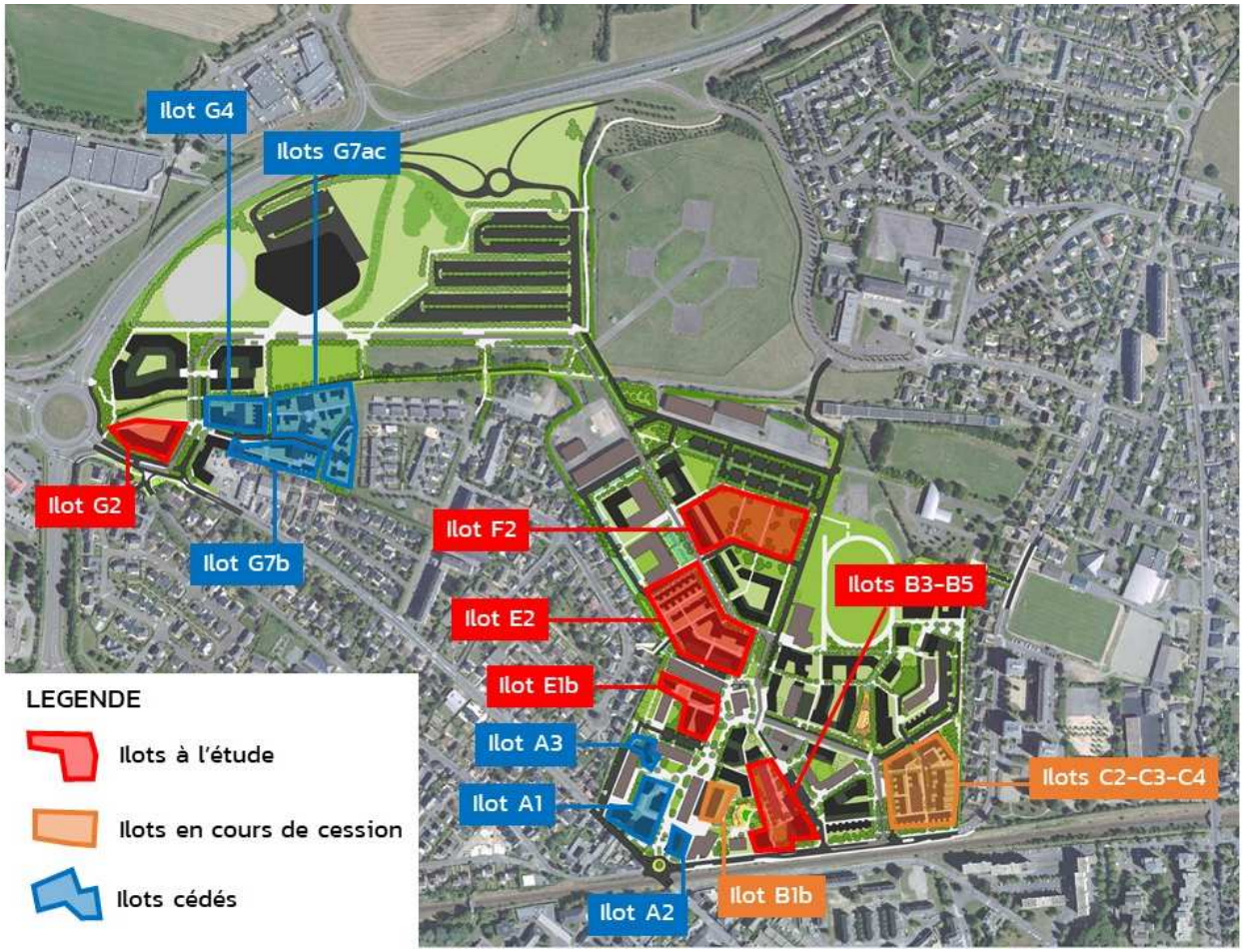
Le constructeur s'est acquitté du solde de la participation aux équipements publics de la ZAC, soit 303 335,00 €.

Espace Mayenne

ETAT RECAPITULATIF DES ACTES AUTHENTIQUES SIGNES

Lot	Promoteur	Année	Montant charge foncière
A2	PRAGMAA	2017	233 368,70 €
Lot 9 – Ilot G7a	SCI 4G	2018	28 675,00 €
Lot 15 – Ilot G7c	MONCEAU	2018	27 775,00 €
A3	LAVAL AGGLOMERATION	2019	198 000,00 €
Lot 1 - Ilot G7a	BOURFOUN	2019	28 233,34 €
Lot 2 – Ilot G7a	HEURTEBIZE	2019	28 233,33 €
Lot 3 – Ilot G7a	OUKALTOUM	2019	26 216,67 €
Lot 4 – Ilot G7a	PRAGMAA	2019	26 216,67 €
Lot 5 – Ilot G7a	RENARD	2019	26 216,67 €
Lot 6 – Ilot G7a	BAUVIN	2019	30 892,00 €
Lot 7 – Ilot G7a	FLANDRIN	2019	30 800,00 €
Lot 8 – Ilot G7a	IACOB	2019	31 075,00 €
Lot 10 – Ilot G7a	LIVINSCHI	2019	28 875,00 €
Lot 12 – Ilot G7a	LUYEYE	2019	32 358,33 €
Lot 13 – Ilot G7c	BOUHALLIER	2019	25 483,33 €
Lot 14 – Ilot G7c	LESERF	2019	27 316,66 €
Lot 16 – Ilot G7c	SORIN	2019	29 883,33 €
Lot 17 – Ilot G7c	BUFI	2019	33 916,66 €
Lot 11 – Ilot G7a	JAOUEN-TREVISAN	2020	28 875,00 €
G4	MEDUANE HABITAT	2020	211 000,00 €
G7b	PROCIVIS	2020	259 172 ,67 €
A1	PRAGMAA	2021	1 070 000,00 €
TOTAL			**2 462 583,36 €**

PLAN DE LOCALISATION DES ILOTS CEDES, EN COURS DE CESSION ET A L'ETUDE



Le montant total des charges foncières attendues sur les îlots en cours de cession et à l'étude s'élève à 4.927.080,00 € HT.

Au 31 décembre 2021, 57 % du montant total des droits à construire de la ZAC est perçu ou engagé.

- **Charte partenariale**

Une charte partenariale a été signée par les opérateurs, le 24 octobre 2016 à l'hôtel de Ville en présence de Monsieur le Maire, Monsieur l'adjoint à l'urbanisme et Monsieur le Président de la SPL Laval Mayenne Aménagements.
Les signataires de cette charte partenariale (aménageur, opérateurs immobiliers et partenaires d'opérations) s'engagent à réaliser l'opération avec une forte exigence de qualité, insertion dans le paysage urbain, qualité des constructions, recherche de la mixité optimale, développement durable, innovation, labellisation, conception des espaces communs, clause d'insertion sociale.

En 2021, aucun nouvel opérateur n'a signé la charte partenariale.

2.5/ Modalités de conduite et de gestion opérationnelle

En 2021, la SPL Laval Mayenne Aménagements a assuré la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération et a informé la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération notamment à travers des comités de projet qui se sont tenus une fois par mois, à l'exception des mois de juillet et août. Ces comités de projet permettent de faire un état d'avancement des projets en cours et notamment de la ZAC Ferrié. Ces comités de projet ont fait l'objet d'un relevé de décisions transmis à l'ensemble des participants.

Les membres du Comité de projet sont :

- Mr Bruno Bertier, adjoint à la transition urbaine et Président de la SPL,
- Mr Antoine Caplan, adjoint aux finances,
- Mr Georges Poirier, adjoint vie quotidienne et citoyenne,
- Mr Patrice Morin, adjoint logement et mixité sociale,
- Mr Geoffrey Bégon, adjoint mobilités urbaines,
- Mme Anouk Vandaele, collaboratrice de cabinet,
- Mr Fabrice Martinez, DGS Ville de Laval et Laval Agglomération,
- Mr Yoann Château, DGA SUI Ville de Laval et Laval Agglomération,
- Mr Rémy Benoît, DGA Aménagement Ville de Laval et Laval Agglomération,
- Mr Yves Letailleur, adjoint DGA SUI Ville de Laval et Laval Agglomération,
- Mr Gérard Nicolas, DGD patrimoine, Ville de Laval,
- Mr Christian Persin, directeur de l'urbanisme Ville de Laval,
- Mr Philippe Doudard, directeur voirie et espaces publics Ville de Laval,
- Mr Jean-Marc Besnier, Directeur Général de la SPL,
- Mme Audrey Lagautrière, chargée d'opérations SPL,
- Mr Alexandre Granger, chargé d'opérations SPL.

2.6/ Communication et concertation

En 2021, la SPL a organisé plusieurs présentations du projet urbain :

- janvier : première réunion avec les riverains des îlots C2-C3-C4,
- mars : deuxième réunion avec les riverains des îlots C2-C3-C4,
- mai : présentation des sites potentiels d'implantation du groupe scolaire en Conseil d'Ecole d'Hilard,
- juin : inauguration de l'aire de jeux de l'Etat-Major,
- juillet : Jour Ferrié « Art en ville »,

- août : présentation de la programmation résidentielle en Commission Habitat de Laval Agglomération,
- septembre :
    - inauguration du potager collectif,
    - visite de l'éco-quartier dans le cadre d'un groupe de travail sur le label éco-quartier,
    - visite de l'éco-quartier dans le cadre d'une formation sur la thématique des éco-quartiers,
    - visite de l'éco-quartier dans le cadre de la Semaine Européenne du Développement Durable et des Journées Européennes du Patrimoine,
- octobre :
    - réunion publique de présentation du projet de liaison douce Ferrié-Hilard,
    - visite de l'éco-quartier sur le thème de la gestion intégrée des eaux pluviales,
- novembre :
    - présentation de l'éco-quartier dans le cadre de l'événement « Café croissant quartiers » organisé par le CEREMA.
    - Jour Ferrié « prairie aux lézards »,

Sur demande de la Ville de Laval, la SPL a également fourni des éléments de présentation de la ZAC Ferrié en vue de la parution d'articles dans le journal Le Moniteur et dans le journal municipal.

En outre, la SPL a réalisé un film promotionnel sur la ZAC Ferrié. Ce support est destiné à être présenté tant dans des réunions publiques, des salons professionnels, que dans des campagnes de communication portées par la Collectivité ou son aménageur.

- **Identité visuelle**

L'ensemble des panneaux de chantiers, panneaux de commercialisation des opérateurs immobiliers, dossiers de presse et documents relatifs à la ZAC Ferrié respectent les principes de la charte graphique et reprennent le logo « Laval Grandit avec vous » Eco-quartier Ferrié.

- **Concertation**

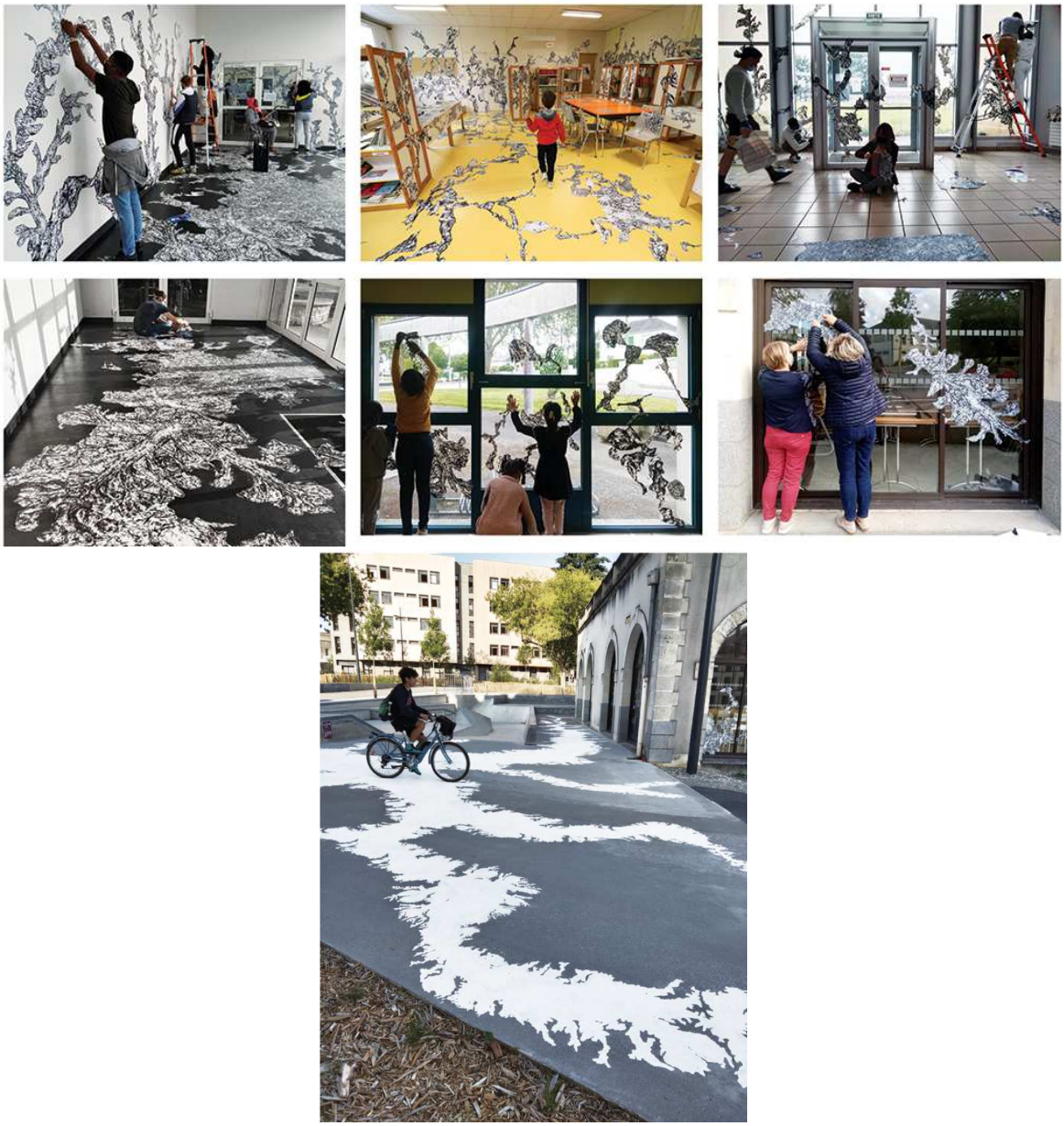
1. Résidence artistique :

Au premier semestre 2021, une résidence artistique a été organisée dans la ZAC Ferrié par la Direction de la Culture de la Ville de Laval, et accompagnée par la SPL LMA.

L'artiste, Anaïs Lelièvre, a investi différents lieux intérieurs et extérieurs sous la forme d'ateliers participatifs avec des enfants, adolescents et adultes.

Un Jour Ferrié organisé en juillet a permis de rendre compte de cette démarche.

Les œuvres sont également valorisées sur le site internet de l'artiste, ainsi que par des panneaux installés in situ.



Exemples d'intervention artistique au quartier Ferrié

L'intervention artistique doit désormais se poursuivre chaque année afin d'accompagner la transformation du quartier Ferrié et son ouverture sur la ville. Pour ce faire, la SPL LMA a établi un protocole d'intervention avec Anaïs Lelièvre.

2. Secteur Avicenne :

Plusieurs ateliers de concertation ont été organisés en mai et en juillet sur la thématique des aménagements du secteur Avicenne, et plus particulièrement la création d'une liaison douce entre les quartiers Ferrié et Hilard.

Le projet de création d'un espace public sur la parcelle sise 93, rue de la Gaucherie a ainsi été co-conçu et restitué lors d'une réunion publique en octobre.

Le projet d'espace public sur la parcelle sise 93, rue de la Gaucherie

- **Communication travaux**

La SPL effectue des campagnes de mailing afin d'informer les acteurs du quartier, les bailleurs sociaux riverains, les commerçants riverains et les services concernés de la Collectivité, ainsi que les concessionnaires et les délégataires, de l'avancement des travaux et, le cas échéant, des mesures prises pour la fermeture de voies, la déviation de la circulation, etc.

Si besoin, la distribution de flyers dans les boîtes aux lettres des riverains est également réalisée, soit par la SPL, soit par la Ville en fonction de l'ampleur du boîtage.

La SPL LMA envoie une « information travaux » au cabinet du maire, précisant les fermetures de voiries et déviations mises en place dans le cadre des travaux en cours, en vue d'informer le grand public par voie de presse ou via les supports d'information de la collectivité (site Internet, journal…).

2.7/ Rémunération Aménageur

Jusqu'au 31 décembre 2020, la rémunération de la SPL LMA était déterminée de la manière suivante, conformément à la convention :

- Montant forfaitaire (110 K€) au titre de la rémunération d'études et tâches administratives prévues aux articles 2b, 2g et 2h et la concession d'aménagement.
- Montant au titre de la rémunération de commercialisation prévues aux articles 2f et 20.2 de la concession d'aménagement soit 2% des montants TTC fixés dans les actes de cessions.
- Montant au titre de la rémunération pour les tâches d'acquisition soit 2% des dépenses d'acquisition en ce compris les frais.
- Montant pour les tâches de suivi technique relatives à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction soit 8% des dépenses TTC de travaux.

Durant l'exécution de la concession d'aménagement, il a été constaté l'absence de concordance entre le volume des charges engagées par la SPL LAVAL MAYENNE AMÉNAGEMENTS pour réaliser sa mission d'aménageur et le volume des rémunérations correspondants.

Pour remédier à cette problématique, un avenant sera proposé début 2022 à la collectivité afin de réviser les modalités de calcul précitées pour les adapter au temps réellement consacré par l'aménageur pour la réalisation de cette opération. Cette méthode a pour effet de prendre en compte les coûts réellement exposés par l'aménageur pour la conduite de l'opération. Le montant des charges à imputer au terme de la concession est estimé à 1 778 081 €.

Le montant restant à imputer dans les comptes au terme de l'opération est estimé à 455 427 €, soit un montant lissé de 50 603 € par an jusqu'en 2029.

Au titre de l'exercice 2021, la rémunération de la SPL LMA s'établit à 50 603 €.

Cette rémunération, inscrite au sein du bilan d'opération fait partie des dépenses globales de l'opération. En termes de trésorerie pour la Ville de Laval, la rémunération ne fait pas l'objet d'un appel de fonds auprès de la collectivité.

2.8/ Labellisation éco-quartier

En 2021, la ZAC Ferrié a obtenu l'étape 2 du label Eco-quartier.

La commission nationale éco-quartier a identifié des points forts et des points de vigilance pour la poursuite du projet.

Parmi les points forts :

- Travail sur l'existant,
- Mixité programmatique et fonctionnelle,
- Concertation en continu,
- Limitation de la place de l'automobile,
- Trame bocagère et biodiversité,
- Ambition en matière de gestion hydraulique.

Parmi les points de vigilance :

- Mise en œuvre effective d'une desserte en transport collectif au sein du quartier,
- Développement des liaisons douces vers les quartiers riverains,
- Devenir des acteurs hébergés de manière transitoire,
- Des intentions à confirmer, notamment sur la gestion hydraulique, la performance énergétique, la gestion des déchets.

3.1/ Bilan financier prévisionnel

Le bilan financier est construit selon un objectif de finalisation de la ZAC pour l'année 2029.

A ce jour, l'ensemble des dépenses est couvert par les recettes. Le bilan prévisionnel de la ZAC demeure équilibré.

Le tableau détaillé figure en annexe 1.

BILAN PREVISIONNEL

		CRACL 2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	CRAC
Ligne	Intitulé		Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	2021
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0	-2 258 948	-86 255	951 932	551 440	429 114	-1 360 622	1 042 544	216 301	370 256	713 098	0
	DEPENSES	20 544 557	2 820 762	2 217 529	1 284 418	1 415 698	1 422 709	2 352 892	840 429	539 899	396 604	680 902	20 408 895
A	Etudes Générales	737 704	88 100	142 390	58 054	20 000	15 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	841 521
B	Acquisitions et Frais	989 041	3 126	1 922	125 679	411 103	87 806	69 248	58 029	31 108	32 181		980 322
C	Travaux	13 406 814	2 231 816	1 759 084	854 793	783 200	750 000	1 247 348	619 384	348 000	210 000	95 000	13 168 445
D	Ingénierie	1 586 749	137 065	180 439	155 360	126 000	105 786	113 500	88 500	88 500	83 500	58 879	1 589 906
E	Frais gestion, aménageur, communication	1 642 611	335 692	50 603	50 603	50 603	50 603	50 603	50 603	50 603	50 603	60 603	1 778 081
F	Frais Financiers	675 616	4 158	9 228	9 579	8 792	7 174	5 548	3 913	2 271	620	450 000	501 499
G	Assurances	128											128
H	Impôts & Taxes	43 684	14 685	19 071	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	66 913
I	Frais de Commercialisation	151 080	3 260	880	24 850	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	7 420	121 080
J	Frais Divers	73 411	2 860	53 913	1 500	2 000	1 340	925	1 000	417	700		123 281
K	T.V.A	0											
L	Fonds de concours	1 237 720					391 000	846 720					1 237 720
	RECETTES	20 544 557	561 814	2 131 274	2 236 349	1 967 138	1 851 823	992 270	1 882 973	756 200	766 860	1 394 000	20 408 895
A	Cessions	12 839 885	499 048	1 070 000	1 616 000	1 500 000	1 612 583	958 000	1 835 800	725 100	737 400	1 394 000	12 841 762
B	Participations	1 978 144		341 217									1 946 994
C	Subventions	5 608 907		715 000	620 349	467 138	239 240	34 270	47 173	31 100	29 460		5 497 463
D	Produits Divers	116 146	62 766	5 057									121 203
E	Produits Financiers	1 474											1 474
	FINANCEMENT	0	1 783 740	216 260	-82 165	-329 669	-331 288	-332 914	-334 548	-336 190	-253 226		0
	AMORTISSEMENTS	2 000 000			82 165	329 669	331 288	332 914	334 548	336 190	253 226		2 000 000
G	Amortissements	2 000 000			82 165	329 669	331 288	332 914	334 548	336 190	253 226		2 000 000
T	TVA	0											
	MOBILISATIONS	2 000 000	1 783 740	216 260									2 000 000
F	Mobilisations	2 000 000	1 783 740	216 260									2 000 000
T	TVA	0											
	TRESORERIE	0	-848 047	-880 515	293 989	-155 210	247 806	-1 384 008	-721 122	-808 510	-717 792	414 162	

> En dépenses (en € HT)

A. Etudes générales (841.521 €)

Ce poste comprend :

- Les études d'aménagement et de procédure, prévues dans le cadre des missions connexes confiées à l'équipe de maîtrise d'œuvre (plan guide, coordination technique, fiches de lots…),
- Les diagnostics techniques,
- Les frais de géomètre (relevés topographiques, bornages contradictoires…),
- Les études et analyses juridiques.

B. Acquisitions et frais (980.322€)

Ce poste comprend :

- Les acquisitions des terrains situés dans l'emprise de l'ancienne caserne militaire, réalisées auprès du Concédant, lesquelles sont également valorisées en recette au titre d'un apport en terrain,
- Les acquisitions de biens situés en-dehors de l'emprise de l'ancienne caserne militaire réalisées auprès du Concédant,
- Les acquisitions réalisées auprès d'autres propriétaires afin de permettre la réalisation du programme des équipements publics,
- Les frais annexes.

C. Travaux (13.168.445 €)

Ce poste comprend :

- La mise en état des sols et la déconstruction de bâtiments,
- Les travaux d'infrastructures.

Le dossier de réalisation ne prévoit pas l'exécution par l'Aménageur d'équipements publics de superstructures.

D. Ingénierie (1.589.906 €)

Ce poste comprend :

- les honoraires de maîtrise d'œuvre,
- les honoraires du contrôleur technique,
- les honoraires du coordonnateur SPS,
- les frais de géomètre liés aux travaux (implantation des ouvrages…),
- les honoraires divers de maîtrise d'œuvre.

E. Frais de gestion, aménageur, communication (1.778.081 €)

Ce poste comprend l'ensemble des rémunérations prévues au contrat de concession jusqu'à sa clôture. Un avenant sera conclu en 2022 afin d'ajuster le niveau de rémunération au temps réellement passé pour le suivi des tâches administratives. Le montant initialement prévu de 1 362 537 €, insuffisant pour la durée de l'opération, a été réévalué.

F. Frais financiers (501.499€)

Ce poste comprend les frais liés aux emprunts. Le montant prévu a été ajusté en fonction des taux connus.

G. Assurances (128 €)

Ce poste a été ajouté pour intégrer la prime d'assurance de l'immeuble sis 137, rue de la Gaucherie que l'Aménageur a démoli pour réaliser une voie d'accès à la ZAC.

H. Impôts et taxes (66.913 €)

I. Frais de commercialisation (121.080 €)

Ce poste comprend les frais liés à la commercialisation auprès des promoteurs (agents de commercialisation, frais de géomètre…).

J. Frais divers (123.281 €)

Ce poste comprend les frais d'entretien des terrains, de publication (BOAMP…), d'impression de documents. Il a été réévalué pour tenir compte du versement d'une indemnité à LEN dans le cadre de la reprise du réseau de chaleur au droit de l'Espace Mayenne

K. TVA

Néant

L. Participation aux équipements publics (1.237.720 €)

Ce poste comprend la participation de l'Aménageur aux équipements publics de superstructures (équipement scolaire et salle d'activités)

Les dépenses prévisionnelles font apparaître un montant de **20.408.895 € HT.**

> En recettes (en € HT)

A. Cessions (12.841.762 €)

Ce poste comprend la cession des terrains par l'Aménageur aux constructeurs intervenant dans la ZAC.

B. Participations (1.946.994 €)

Ce poste comprend la perception d'une participation aux équipements publics de la ZAC versée par des constructeurs intervenant sur des terrains non maîtrisés par l'Aménageur. Le fait générateur de la participation aux équipements publics est la création de surface de plancher constructible.

C. Subvention (5.497.463 €)

Ce poste comprend :

- Les subventions versées par les partenaires du Contrat de Redynamisation du Site de Défense,
- Les subventions versées au titre du co-financement du programme des équipements publics,
- La valorisation des terrains apportés par le Concédant.

D. Produits divers (121.203 €)

Ce poste comprend notamment les conventions RRO conclues avec le concessionnaire Enedis.

E. Produits Financiers (1.474 €)

Ce poste comprend les intérêts générés par la trésorerie positive de l'opération.

Les recettes prévisionnelles font apparaître un montant de **20.408.895 € HT.**

3.2/ Trésorerie et financement

- Cessions

Au titre de l'année 2021, la cession de l'îlot A1 a été conclue pour un montant global de 1 070 K€ HT.

- Participations

La SPL a perçu plusieurs participations en 2021 :

- participation aux équipements publics pour l'extension de la résidence Avicenne : 37 K€,

- participation de la Ville de Laval au programme des équipements publics de la ZAC : 315 K€,

- participation de Laval Agglomération au programme des équipements publics de la ZAC : 400 K€.

- participation du conseil départemental au programme des équipements publics de la ZAC : 303 K€.

- Subventions CRSD

La subvention a été soldée en 2019.

- Produits divers

Une partie du bâtiment accueillant l'agence Pôle Emploi ayant dû être condamnée, la SEM LMA a installé provisoirement des constructions modulaires pour son locataire, sur la place du Général Ferrié. A ce titre, la SEM s'est acquittée d'une redevance de 5 K€.

- Emprunt mobilisé

Le Crédit Coopératif s'est positionné pour accompagner financièrement, à compter du 01/01/2020, l'opération aux conditions suivantes :

  - Financeur : Crédit Coopératif
  - Montant : 2 000 000 €
  - Durée : 96 mois
  - Différé : 24 mois
  - Taux fixe : 0,49%
  - Remboursement du capital : trimestriel
  - Remboursement des intérêts : trimestriel
  - Frais de dossier : 4 000 €

Le prêt est mobilisé à hauteur de 1 783 740 € au 31.12.2021. Le solde sera débloqué sur 2022.

- Garantie du concédant

Suite à la proposition bancaire du Crédit Coopératif, la garantie des collectivités, Ville de LAVAL et LAVAL AGGLO, a été sollicitée à hauteur de 40% chacune :

  - La Ville de LAVAL a délibéré en date du 09/12/2019
  - LAVAL AGGLO a délibéré en date du 02/12/2019

- Trésorerie au 31/12/2021

La trésorerie de l'opération de la ZAC FERRIE est négative de 880 515 € au 31.12.2021.

4.1 / Objectifs principaux à court terme

A court terme, la SPL LMA prévoit les actions suivantes :

- Avenant n°3 au Traité de concession d'aménagement portant sur la modification des conditions de détermination de la rémunération de l'Aménageur,
- Accompagnement de la Ville de Laval sur le déclassement et la désaffectation du domaine public situé dans les futures emprises constructibles de la ZAC,
- Finalisation des études opérationnelles (phases PRO-DCE) sur le secteur sud-est,
- Réalisation du programme des équipements publics du dossier de réalisation :
    - Finalisation du réaménagement de la partie sud-ouest de la ZAC,
    - Requalification du secteur sud-est de la ZAC et création d'une nouvelle porte d'entrée sur la rue de la Gaucherie, dans l'axe de la rue M. Cerdan.
- Missions de coordination et de suivi d'opérations immobilières,
- Signature du compromis de vente pour l'îlot E1b,
- Signature des actes authentiques pour les îlots B1b et C2-C3-C4,
- Désignation d'opérateurs pour les îlots G2, F2, E2 et B3-B5,
- Consultation d'opérateurs sur des îlots résidentiels et d'activités : D2 et G1,
- Accompagnement de la Ville de Laval sur la désignation d'un exploitant pour le bâtiment 14,
- Poursuite des actions de communication et de concertation (ateliers de co-production, Jours Ferrié).

<u>NOTA complément de prix :</u> conformément aux termes de l'acte de cession conclu entre l'Etat et la Ville de Laval, la SPL soumet au représentant de la direction des finances publiques, pour chaque vente de terrain constructible, un dossier justifiant l'absence d'imputation d'un complément de prix en raison des dépenses engagées pour sa valorisation. Une décision d'exemption du complément de prix a été rendue pour la cession de l'îlot A2. La SPL a soumis un nouveau dossier dans le cadre de la vente des îlots G4 et G7. La décision rendue s'étant avérée en contradiction avec celle relative à l'îlot A2, alors que les modalités de valorisation desdits terrains étaient identiques, des échanges ont été engagés en 2020 entre les représentants de l'Etat, de la Ville de Laval et de la SPL afin d'arrêter une méthodologie d'analyse des conditions d'exercice du complément de prix. Les conséquences de l'application systématique d'un complément de prix sur le bilan financier de l'opération d'aménagement peuvent être importantes. Au 31 décembre 2021, la méthodologie d'analyse des conditions d'exercice du complément de prix ne sont pas arrêtées.

4.2 / Délibérations de la collectivité à prévoir

- Délibération relative au déclassement et à la désaffectation du domaine public situé dans les futures emprises constructibles,
- Délibération relative à la cession à la SPL de terrains constructibles,
- Délibération d'acceptation du compte rendu d'activités à la collectivité,

ANNEXES prévues à l'article 17.1 de la concession

ANNEXE 1 : BILAN PREVISIONNEL GLOBAL ACTUALISE ET PLAN GLOBAL DE TRESORERIE

PREVISIONNEL DETAILLE ZAC QUARTIER FERRIE

		CRAC 2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	CRAC
Ligne	Intitulé	Approuvé	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	2021
	RESULTAT D'EXPLOITATION		-2 258 948	-86 255	951 932	551 440	429 114	-1 360 622	1 042 544	216 301	370 256	713 098	0
	DEPENSES	20 544 556	2 820 762	2 217 529	1 284 418	1 415 698	1 422 709	2 352 892	840 429	539 899	396 604	680 902	20 408 895
A	Etudes Générales	737 704	88 100	142 390	58 054	20 000	15 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	841 521
A001	Bilan d'origine Etudes	658 312	85 910	133 370	46 014	20 000	15 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	742 069
A030	Etudes Sols, Sondages	51 437	2 190	7 970	12 040								71 447
A070	Etudes acoustiques	7 900											7 900
A070-	A070 - Fragment	20 055		1 050									20 105
A080	Etudes climatiques et énergétiques	18 075											18 075
A999	Géomètre	1 980		1 050									2 030
B	Acquisitions et Frais	989 041	3 126	1 922	125 679	411 103	87 806	69 248	58 029	31 108	32 181		980 322
B0	Acquisitions	944 766	3 126	1 922	123 772	395 603	83 090	67 175	54 750	29 178	29 461		944 766
B010	Terrains (hors concédant)	68 787				68 787							68 787
B010	Autres parcelles	68 787				68 787							68 787
B040	Indemnités déménagement (hors concédant)	74 842			74 842								74 842
B050	Acquisitions au concédant	801 137	3 126	1 922	48 930	326 816	83 090	67 175	54 750	29 178	29 461		801 137
B050	Parcelle DB19	126 157	1 682										126 157
B050	PARCELLE DB 109	532											532
B050	PARCELLE DB 108	29 171											29 171
B050	Fragment B	48 500				6 050	33 390				9 060		48 500
B050	Fragment C	31 101	1	1 922						29 178			31 101
B050	Fragment D	94 980			28 930		30 150		35 900				94 980
B050	Fragment E	287 479	1 443			286 036							287 479
B050	Fragment F	84 671			20 000			44 270			20 401		84 671
B050	Fragment G	98 546				34 730	19 550	22 905	18 850				98 546
B1	Frais sur Acquisitions	44 275			1 907	15 500	4 716	2 073	3 279	1 930	2 720		35 556
B110	Notaires	36 704			1 407	15 000	4 216	1 573	2 779	1 430	2 220		28 625
B130	Géomètres, Photos ...	5 330			500	500	500	500	500	500	500		4 690
B150	Autres Frais sur Acquisitions	2 241											2 241
C	Travaux	13 406 814	2 231 816	1 759 084	854 793	783 200	750 000	1 247 348	619 384	348 000	210 000	95 000	13 168 445
C0	Mise en Etat des Sols	755 948	14 951	126 983	45 000	173 200		155 571					789 596
C002-FA	Déblais - Fragment A	58 578	3 150	7 933									66 512
C002-FD	Déblais - Fragment D	48 003											48 003
C002-FE	Déblais - Fragment E			7 933									7 933
C002-FG	Déblais - Fragment G	3 000		100 183									103 183
C002-FV1	Déblais - Fragment FV1			7 933									7 933
C010	Déconstruction, Evacuations de Matériaux	448 312			45 000	173 200		155 571					448 312

C020	Nettoyage des terrains	6 240											6 240
C030	Fouilles archéologiques	78 811											78 811
C050	Divers	19 669	11 801	3 000									22 669
C1	Travaux InfraStructures	3 384 684	1 558 837	1 165 275	197 411								4 747 370
C116	V.R.D "durs"	3 384 684	1 558 837	1 165 275	197 411								4 747 370
C116	Fragment A	3 384 684	1 558 837	1 165 275	197 411								4 747 370
C116-	V.R.D. "durs" - Fragment	9 195 322	602 791	355 558	565 372	610 000	750 000	1 091 777	619 384	348 000	210 000	95 000	7 402 343
C116-FA	V.R.D. "durs" - Fragment A	1 756 187	54 116	21 050		600 000							1 119 677
C116-FB	V.R.D. "durs" - Fragment B	647 774	4 981	232 830				250 000					487 811
C116-FC	V.R.D. "durs" - Fragment C	345 168		6 239			250 000					80 000	336 592
C116-FD	V.R.D. "durs" - Fragment D	1 674 464	13 500	3 468	478 980				500 000		150 000		1 579 166
C116-FE	V.R.D. "durs" - Fragment E	614 777						341 777					341 777
C116-FF	V.R.D. "durs" - Fragment F	286 288						100 000	119 384		60 000		279 384
C116-FG	V.R.D. "durs" - Fragment G	278 499	78 787	21 762		10 000							154 980
C116-FV1	V.R.D. "durs" - Fragment V1	505 937					500 000						500 000
C116-FV2	V.R.D. "durs" - Fragment V2	289 173	356	1 449									117 833
C116-FV3	V.R.D. "durs" - Fragment V3	414 405	13 327					400 000					414 405
C116-FVH1	V.R.D. "durs" - Fragment VH1	348 872		5 900	76 400					340 000			422 988
C116-FVH3	V.R.D. "durs" - Fragment VH3	417 905	24 383										24 922
C116-FVH5	V.R.D. "durs" - Fragment VH5	24 922										15 000	15 000
C116-FVH6	V.R.D. "durs" - Fragment VH6	15 925		8 450									8 450
C116-FVH7	V.R.D. "durs" - Fragment VH7	24 860								8 000			8 000
C116-FVH8	V.R.D. "durs" - Fragment VH8	8 210											
C117	V.R.D "souples"	15 000	48 139	1 085									912 796
C120	Alimentation eau	911 711											145
C125	Alimentation électricité	145											275
C145	Espaces verts	275	365 203	53 325	9 992								678 144
C155	Signalétique	614 827											
C2	Travaux SuperStructures	70 859	55 236	111 268	47 009								229 136
C227	Branchements Electricité	15 623											15 623
C236	Espaces verts	55 236	55 236	111 268	47 009								213 513
D	Ingénierie	1 586 749	137 065	180 439	155 360	126 000	105 786	113 500	88 500	88 500	83 500	58 879	1 589 906
D010	Maîtrise d'oeuvre	1 190 083	128 061	154 854	116 561	85 000	96 286	100 000	75 000	75 000	70 000	45 379	1 210 856
D010	Fragment A	16 655		23 764									40 419
D010	PRO MS5	159 694											159 694
D010	DET MS6	122 668	34 302	4 424									127 092
D010	DET MS7	71 166	11 166										11 166
D010	PRO - DET MS8 ET SUIVANTS	819 900	82 593	126 666	116 561	85 000	96 286	100 000	75 000	75 000	70 000	45 379	872 485
D010-	Maîtrise d oeuvre - Fragment	396 666	9 003	25 584	38 799	41 000	9 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	379 050
D010-1	AVP général	111 870											111 870
D010-FD	Maîtrise d oeuvre - Fragment D	40 243		7 659									47 902
D020	Contrôle technique	87 669	530	939	15 000	18 000	3 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	67 607
D040	SPS	97 081	2 984	5 427	15 799	18 000	3 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	82 307
D050	Géomêtre (implantation voies, travx, .)	24 460			2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	22 460
D060	Autres Honoraires	35 344	5 490	11 560	6 000	3 000	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	46 903
E	Frais gestion, aménageur, communication	1 642 611	335 692	50 603	50 603	50 603	50 603	50 603	50 603	50 603	50 603	60 603	1 778 081

E010	Acquisitions	3 258	72										3 258
E015	Rémunération de suivi technique	616 586	214 254										616 586
E030	Commercialisation	32 811	11 365										32 811
E050	Liquidation	10 000										10 000	10 000
E060	Autres rémunérations	979 956	110 000	50 603	50 603	50 603	50 603	50 603	50 603	50 603	50 603	50 603	1 115 426
F	Frais Financiers	969 855	4 158	9 228	9 579	8 792	7 174	5 548	3 913	2 271	620	450 000	501 499
F001	Bilan d'origine frais financiers	631 937										450 000	450 000
F011	Intérêts sur emprunt	30 305		6 709	9 200	8 792	7 174	5 548	3 913	2 271	620		44 227
F040	Autres Frais Financiers	13 374	4 158	2 519	379								7 272
G	Assurances	128											128
G010	Assurances	128											128
H	Impôts & Taxes	43 684	14 685	19 071	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	66 913
H100	Taxe Foncière	1 157											1 157
H140	Autres Taxes	42 527	14 685	19 071	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	65 756
I	Frais de Commercialisation	151 080	3 260	880	24 850	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	7 420	121 080
I001	Bilan d'origine Frais Commercialisation	123 150			24 850	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	7 420	92 270
I210	Agents de commercialisation	20 000											20 000
I220	Géomètre (Bornage des Lots)	7 930	3 260	880									8 810
J	Frais Divers	73 411	2 860	53 913	1 500	2 000	1 340	925	1 000	417	700		123 281
J300	Frais de Tirages (Plans, Copies, ...)	3 621		180									3 801
J305	Frais de publications	15 551	2 542		1 500	2 000	1 340	925	1 000	417	700		22 508
J320	Espaces Verts (entretien)	83	83										83
J350	Contentieux	10 150	150	50 182									50 332
J360	Autres Dépenses	18 374		185									18 559
J365	Autres dépenses non rémunérables	5 984	85	2 854									8 838
J390	50 % PLAQUETTE "LAVAL GRANDIT AVEC VOUS"	18 648		513									19 161
L	Fonds de concours	1 237 720					391 000	846 720					1 237 720
L010	Fonds de concours	1 237 720					391 000	846 720					1 237 720
	RECETTES	20 544 557	561 814	2 131 274	2 236 349	1 967 138	1 851 823	992 270	1 882 973	756 200	766 860	1 394 000	20 408 895
A	Cessions	12 839 885	499 048	1 070 000	1 616 000	1 500 000	1 612 583	958 000	1 835 800	725 100	737 400	1 394 000	12 841 762
A001	Bilan d'origine Cessions	12 839 885											
A140-	A140 - Fragment	12 839 885	499 048	1 070 000	1 616 000	1 500 000	1 612 583	958 000	1 835 800	725 100	737 400	1 394 000	12 841 762
A140-FA	A140 - Fragment A	1 501 369		1 070 000									1 501 369
A140-FB	A140 - Fragment B	1 177 900			201 000		270 000	553 000			153 900		1 177 900
A140-FC	A140 - Fragment C	1 980 200			1 415 000							565 200	1 980 200
A140-FD	A140 - Fragment D	1 782 901					473 100		320 100	320 100	334 800	334 800	1 782 901
A140-FE	A140 - Fragment E	1 535 606				1 500 000	37 483						1 537 483
A140-FF	A140 - Fragment F	1 269 400					195 000		825 700		248 700		1 269 400
A140-FG	A140 - Fragment G	3 592 509	499 048				637 000	405 000	690 000	405 000		494 000	3 592 509
B	Participations	1 978 144		341 217									1 946 994
B020-	Autres participations - Fragment	1 978 144		341 217									1 946 994
B020-FA	Autres participations - Fragment A	8 072											8 072
B020-FB	Autres participations - Fragment B	4 155											4 155
B020-FD	Autres participations - Fragment D	682 180		37 882									682 179
B020-FF	Autres participations - Fragment F	109 253											109 253
B020-FH	Autres participations - Fragment H	1 174 485		303 335									1 143 335

C	Subventions	5 608 907		715 000	620 349	467 138	239 240	34 270	47 173	31 100	29 460		5 497 463
C010	Subventions Nationales	3 313 732			1 650								3 315 382
C010	Etat	1 442 555											1 442 555
C010	CD53	85 790			1 650								85 790
C010	Laval Agglomération	756 702											756 702
C010	Ville de Laval	1 030 336											1 030 336
C010-Fragment A	Apport en terrain	117 132											
C010-Fragment B	Apport en terrain	81 348					23 390				9 060		32 450
C010-Fragment C	Apport en terrain	91 552								31 100			31 100
C010-Fragment D	Apport en terrain	94 980			28 930		30 150		28 323				87 403
C010-Fragment E	Apport en terrain	72 050											
C010-Fragment F	Apport en terrain	84 670			20 000			34 270			20 400		74 670
C010-Fragment G	Apport en terrain	96 035				24 730	22 905		18 850				66 485
C060	Subventions programme des équipements publics	1 657 408		715 000	500 000	442 408							1 657 408
C080	Agence de l'Eau				69 769		162 795						232 564
D	Produits Divers	116 146	62 766	5 057									121 203
D040	Autres Produits	116 146	62 766	5 057									121 203
E	Produits Financiers	1 474											1 474
E010	Produits Financiers	1 474											1 474
	FINANCEMENT		1 783 740	216 260	-82 165	-329 669	-331 288	-332 914	-334 548	-336 190	-253 226		0
	AMORTISSEMENTS	2 000 000			82 165	329 669	331 288	332 914	334 548	336 190	253 226		2 000 000
G	Amortissements	2 000 000			82 165	329 669	331 288	332 914	334 548	336 190	253 226		2 000 000
G010	Emprunts amortissement	2 000 000			82 165	329 669	331 288	332 914	334 548	336 190	253 226		2 000 000
T	TVA												
	MOBILISATIONS		1 783 740	216 260									2 000 000
F	Mobilisations		1 783 740	216 260									2 000 000
F010	Emprunts mobilisation		1 783 740	216 260									2 000 000
T	TVA												
	TRESORERIE	-6 889 501	-848 047	-880 515	293 989	-155 210	247 806	-1 384 008	-721 122	-808 510	-717 792	414 162	

ANNEXE 2 : TABLEAU DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS

Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur doit présenter chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. Le concessionnaire doit adresser ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.

> La SPL LMA n'a pas fait usage du droit de préemption et d'expropriation sur l'exercice 2021

TABLEAU DES ACQUISITIONS EN 2021

Néant

TABLEAU DES CESSIONS EN 2021

Lot	Promoteur	Montant charge foncière
A1	PRAGMAA	1.070.000,00 €
TOTAL		**1.070.000,00 €**

ANNEXE 3 : NOTE DE CONJONCTURE

L'année 2021 a été marquée par la crise sanitaire qui a perturbé le planning de certaines opérations immobilières.

L'année 2022, touchée également par la guerre en Ukraine, démarre avec une pénurie de matériaux et une augmentation significative de leurs couts.

Le secteur du bâtiment et de la promotion sera fortement impacté. L'équilibre de certaines opérations – et donc leur viabilité économique - pourrait être remis en cause malgré un marché de l'immobilier local en hausse.

Les conséquences sur le bilan d'opération pourront être détaillées à compter de l'exercice 2022. intégrant les conséquences financières de la crise économique sur le marché de l'immobilier, et, incidemment, sur le programme de cession à conduire et les charges foncières proposées par les promoteurs immobiliers. De ce fait, la SPL Laval Mayenne Aménagements adaptera, en accord avec la Ville de Laval, le calendrier de mise en œuvre du programme des équipements publics et étudiera les solutions alternatives permettant de maintenir l'activité de l'opération (urbanisme temporaire,...).

Au regard des éléments techniques et financiers présentés pour l'exercice 2021 et des prévisions de l'exercice 2022, la SPL Laval Mayenne Aménagements ne sollicite pas, à ce jour, d'avenant à la concession d'aménagement.

ANNEXE 4 : BILAN DES CONVENTIONS D'AVANCES

Aucune convention d'avance n'a été établie entre le Concédant et la SPL LMA.

ANNEXE 5 : COMPTE RENDU D'UTILISATION DES SUBVENTIONS VERSEES PAR LES AUTRES PERSONNES PUBLIQUES (article 16.3)

L'intégralité des subventions ayant été versée, le Contrat de redynamisation du Site de Défense est désormais clos.

En 2021, la répartition de la participation aux équipements publics a été actée entre la Ville de Laval et Laval Agglomération comme suit :

- Ville de Laval : 1.2 M€ versés en trois fois (2021 : 315 K€, 2022 : 500 K€, 2023 : 442 K€),

- Laval Agglomération : 400 K€ versés en une fois sur l'exercice 2021.

Le Concédant et l'EPCI participent à la réalisation du programme des équipements publics au regard de leurs compétences propres. En outre, leur participation est consentie sans contrepartie.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215301300-20220926-S514-TUEC-1-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/09/2022
Mis en ligne le 30/09/2022