COMPTE RENDU ANNUEL Á LA COLLECTIVITÉ LOCALE - 2021
VILLE DE LAVAL – MSP FERRY LAVAL

La Ville de LAVAL a confié à la SEM Laval Mayenne Aménagements, par concession de travaux publics d'une durée de 25 ans signée le 2 mai 2017 pour :

- La réalisation et le financement des travaux de construction d'une maison de santé pluriprofessionnelle en centre-ville de LAVAL
- L'entretien et la maintenance de l'ensemble immobilier
- L'exploitation de l'ensemble immobilier, consistant à louer les locaux.

Un premier avenant à la concession de travaux a été signé le 26 avril 2021. Cet avenant a pour objet de prendre en charge l'abandon des mois de loyers d'avril et de mai 2020 pour les locataires dont l'activité a été suspendue durant le premier confinement. Cet abandon représente la somme totale de 5.558,38 € HT, pris en charge par la Ville.

1 - RAPPEL DE L'OPÉRATION

- Réalisation de l'investissement

Le coût initial de l'opération prévu dans la concession était de 1 500 000 €.
Cependant, cette enveloppe prévisionnelle ne s'est pas révélée suffisante pour les motifs suivants :

- Surcouts liés à la partie balnéothérapie réalisée pour les kinés.
- Augmentation du coût des travaux (contexte économique),
- Découverte d'amiante,
- Choix stratégiques retenus par la SEM LMA pour le confort thermique et la recherche d'économie sur les consommations d'énergie (installation d'une climatisation réversible en remplacement de la chaudière existante, réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur),
- Chantier plus onéreux en raison du manque de place et des contraintes de voisinage (pas d'accès direct au domaine public, référé préventif…).

Le coût définitif de l'investissement est de 1 885 537 €.

- La valeur du bâtiment inscrite à l'actif est de 1 870 209 €.
- Le coût de l'assurance dommage-ouvrage d'un montant de 15 328 € est étalé sur 10 ans.

- <u>Investissements complémentaires 2020</u>

L'arrivée d'un nouveau médecin à la MSP FERRY a engendré les investissements pour un montant de 3 558 € HT.

- <u>Financement</u>

Le plan de financement définitif est le suivant :

- Subventions	595 000 €
- Financement par emprunts	1 055 000 €
- Fonds propres SEM	235 537 €

Les subventions sont apportées de la manière suivante :

- 300 K€ pour la Région : Une convention a été signée entre la ville, le Conseil régional et LMA le 5 décembre 2017.
- 120 K€ pour la Ville de LAVAL
- 175 K€ pour l'Etat. La subvention de l'Etat a fait l'objet d'un arrêté en date du 5 avril 2017.

Un emprunt a été contracté auprès de la BPGO le 19.07.2017.

- Montant : 905 000 €
- Durée : 240 mois
- Taux fixe : 2.04 %
- Echéance : 4 595,41 €
- Garantie :
  - 600 000 € : privilège préteur de deniers
  - 305 000 € : hypothèque conventionnelle
- Frais de mise en place : 1 500 €

Un emprunt complémentaire a été contracté auprès de la BPGO le 19.09.2019 :

- Montant : 150 000 €
- Durée : 20 ans
- Taux fixe : 2,21 %
- Garantie : caution de la ville à hauteur de 50%
- Frais de mise en place : 500 €

<u>Infos COVID 19 :</u>

En 2020, la crise du COVID-19 a engendré un arrêt total ou partiel de l'activité de plusieurs locataires qui ont sollicité auprès de la SEM LMA une suspension de leur loyer jusqu'au terme de la crise sanitaire.

Compte tenu de ces sollicitations, la SEM LMA a sollicité auprès de ses partenaires bancaires un report de six mois des remboursements des crédits en cours, afin de réduire l'impact des non-versements des loyers sur la trésorerie de la société.

La durée des prêts a été rallongée de 2 trimestres soit une fin d'emprunt maximal au 08/09/2040 au lieu du 08/11/2039

Au 31.12.2021, le capital restant dû s'élève à 906 K€.

- Foncier

La SEM LMA a acquis le bien immobilier auprès de la Mutualité Française pour un montant de 600 000 € par acte daté du 19 juillet 2017.
Les ouvrages réalisés seront remis au concédant à l'expiration de la convention.

- Location

Il est rappelé que la SEM LMA se rémunère sur l'exploitation du bâtiment avec un loyer mensuel de base de 10 € TTC/m² hors charges.
LMA est chargée de l'exploitation et de la commercialisation du bâtiment, dans les conditions décrites ci-après.

Commercialisation
LMA travaille en lien étroit avec l'association Pôle de santé Laval centre-ville et la Ville de LAVAL pour assurer la commercialisation des locaux non réservés à ce jour.
L'équilibre économique du contrat de concession est établi sur la base d'un taux de remplissage des locaux de 90 %.

Niveau de prix des loyers
Les montants de loyers sont arrêtés à 10 € TTC hors charges / m² de surface utile (surface des cabinets médicaux et paramédicaux et quote-part des espaces communs) et par mois.

Afin de tenir compte de la montée en charge progressive des loyers les 4 premières années d'exploitation, la SEM LMA a la possibilité de demander à la Ville de LAVAL le versement d'une avance réglée dans les conditions suivantes :

- Le concédant contribuera de façon dégressive aux recettes du concessionnaire, afin de lui assurer un niveau de recette équivalent à un taux de remplissage de 90%
- Le concessionnaire estime les taux de remplissage de 70% en 2019 et 2020, 75% en 2021 et 80% en 2022
- L'avance d'un montant prévisionnel maximum de 62 500 € sera remboursée au concédant au plus tard le 31 décembre 2040, année d'extinction des prêts
- L'avance ouvrira droit à rémunération calculée sur la base d'un rendement égal aux taux des OAT sur 10 ans majorés de 1%

Charges locatives
Les charges locatives seront appelées en sus du loyer (taxe foncière, l'assurance propriétaire et l'entretien des espaces communs extérieurs).

Gestion locative au 31.12.2021

Les modalités suivantes sont communes à tous les locataires :

- préavis de résiliation : 6 mois par LRAR

- dépôt de garantie : 1 mois
- loyer payable mensuellement et d'avance

Le bâtiment est loué à :

	Locataire	Date d'entrée	Loyer annuel HT
RdC			
Kinésithérapie	Vallée/Perier/Kuznicki	08/07/2019	11 133,54
podologue	Nantet/Renaud	03/06/2019	7 050,90
IDE	Frédérique Treton	03/06/2019	2 780,57
osthéo	David Alcock	03/06/2019	3 525,39
psychologue	Mme Le Stunff (neuropsy)	03/06/2019	2 234,46
R+1			
Cabinet Médical 1 + attente	Dr de Bosschere	03/06/2019	5 660,52
Cabinet Médical 2 + attente	*libre*		0,00
Cabinet Médical 3 + attente	*libre*		0,00
Cabinet Médical 4 + attente	Mr Hattou	01/05/2021	866,64
Spécialiste (cab 5) + attente (50% attente 5/6)	Mme Langouet (psy)	01/10/2020	898,71
ergothérapeuthe (cab 6) + attente (50% attente 5/6)	Fabien Belloir (ergothérapeuthe)	01/07/2019	2 584,62
R+2			
Cabinet Médical 1 + 1/6 des salles d'attente de l'étage	Dr Habert	03/06/2019	5 710,21
Cabinet Médical 2 + 1/6 des salles d'attente de l'étage	SISA MSP des 2 Rives (internes)	01/07/2019	5 564,40
Cabinet Médical 3 + 1/6 des salles d'attente de l'étage	Dr Clisson	01/01/2021	3 100,00
Cabinet Médical 4 + 1/6 des salles d'attente de l'étage	Dr Pigeller	03/06/2019	5 561,26
Cabinet Médical 5 + 1/6 des salles d'attente de l'étage	Dr Wahl	03/06/2019	5 908,80
Cabinet Médical 6 + 1/6 des salles d'attente de l'étage	Dr Carel	03/06/2019	5 859,16
Total professionnels			68 439,18

- <u>Risque de l'opération</u>

Le risque financier est à la charge du concessionnaire.

- <u>Garantie</u>

La collectivité a accordé sa garantie pour le financement complémentaire de 150 K€, à hauteur de 50%, conformément à l'article 17.3 de la convention.

- <u>Juridique</u>

Par avenant n°1 en date du 26 avril 2021, la Ville de Laval a approuvé une compensation financière d'un montant de 5.538,38 €, laquelle correspond à l'abandon de 2 mois de loyer octroyé aux professionnels de santé de la maison de santé pluriprofessionnelle dont l'activité a été suspendue durant le premier confinement prononcé durant l'année 2020.

2 - EXERCICE 2021

- Compte rendu technique

La SEM a procédé à de petits travaux de maintenance et de signalétique pour un montant de 1 652 € HT.
Une dépense de matériel informatique pour l'arrivée d'un nouveau médecin à la MSP FERRY a été effectuée pour un montant de 1 622 € HT.
Le remplacement de 2 fenêtres avec stores a généré une dépense de 3 020 € HT.

- Compte rendu financier

Le résultat 2021 est amélioré par rapport au prévisionnel.

Les produits

- Le montant total des loyers appelés au cours de l'année 2021 s'élève à 72 817 €.

Les charges

- Les charges locatives (taxe foncière, ménage, internet…), en hausse, s'élèvent à 49 546 € et sont refacturées aux locataires pour 44 832 €. La SEM LMA prend à sa charge la quote-part des charges afférentes aux locaux vacants.
- La hausse des charges locatives est expliquée principalement par la régularisation de la consommation d'eau (+7 K€) du cabinet des kinésithérapeutes.

La ligne entretien comprend la maintenance des extincteurs, du défibrillateur et divers entretiens.

L'assurance Dommage Ouvrage est étalée sur 10 ans ; pour 2021, la quote-part s'élève à 1 533 €.

Un compte de réserve sera ouvert en 2022 conformément à l'article 11 de la concession.

La trésorerie de l'opération est négative en raison des fonds propres investis par la SEM LMA pour tenir compte des évènements et motifs suivants :

- Le remboursement de capital du prêt principal est intervenu dès le 18/08/2017 (alors que les recettes ont commencé à être perçues mi 2019)
- Des travaux complémentaires ont été réalisés
- Un retard de versement des avances de la collectivité sur les exercices (2019, 2020 et 2021) pour un montant de 43K€

synthèse

- Résultat 2021	- 20 843 €
- Résultat cumulé au 31/12/2021	- 76 296 €
- Résultat au terme de la concession	107 850 €
- Trésorerie au 31/12/2021	- 290 671 €

- <u>Compte rendu commercialisation</u>

Au 31.12.2021, le taux d'occupation prévisionnel atteint 84%.

	Locataire	Surface réelle "occupée"	Occupation
RdC			
Kinésithérapie	Vallée/Perier/Kuznicki	115,93	12,71%
podologue	Nantet/Renaud	80,14	8,79%
IDE	Frédérique Treton	29,30	3,21%
osthéo	David Alcock	36,56	4,01%
psychologue	Mme Le Stunff (neuropsy)	23,31	2,56%
R+1			
Cabinet Médical 1 + attente	Dr de Bosschere	58,30	6,39%
Cabinet Médical 2 + attente	*libre*	50,18	
Cabinet Médical 3 + attente	*libre*	50,54	
Cabinet Médical 4 + attente	Mr Hattou	54,42	1,19%
Spécialiste (cab 5) + attente (50% attente 5/6)	Mme Langouet (psy)	29,03	3,18%
ergothérapeuthe (cab 6) + attente (50% attente 5/6)	Fabien Belloir (ergothérapeuthe)	32,10	3,52%
R+2			
Cabinet Médical 1 + 1/6 des salles d'attente de l'étage	Dr Habert	58,06	6,37%
Cabinet Médical 2 + 1/6 des salles d'attente de l'étage	SISA MSP des 2 Rives (internes)	56,59	6,21%
Cabinet Médical 3 + 1/6 des salles d'attente de l'étage	Dr Clisson	56,95	6,25%
Cabinet Médical 4 + 1/6 des salles d'attente de l'étage	Dr Pigeller	60,83	6,67%
Cabinet Médical 5 + 1/6 des salles d'attente de l'étage	Dr Wahl	59,94	6,57%
Cabinet Médical 6 + 1/6 des salles d'attente de l'étage	Dr Carel	59,77	6,55%
Total professionnels		911,95	84,18%

<u>3 – PREVISIONNEL/NOTE DE CONJONCTURE</u>

Au terme de l'opération en 2042, le résultat actualisé attendu est légèrement inférieur aux attentes, expliqué par les données et évolutions suivantes

En produits

- Evolution des loyers : le montant du loyer annuel estimé avec une occupation progressive à 90% fait l'objet d'une progression annuelle de 1%
- La participation de la collectivité aux abandons de loyers 2020 est inscrite pour 5 558 €
- Les subventions sont reprises annuellement suivant la cadence de l'amortissement du bien

En charges

- Les charges (toutes confondues) refacturées selon le taux d'occupation font l'objet d'une progression annuelle de 3% et ont été ajustées au montant des charges 2021
- Des dépenses d'entretien ont été positionnées pour les années futures : 1 000 €/an
- La dépense de l'assurance Dommage Ouvrage pour 15 328 €, repris par 1/10ème
- Des dépenses de gros entretien de 50 K€ sont inscrites en 2030, 2035 et 2040
- Les charges financières sont ajustées à 219 K€ pour tenir compte :
    - des frais financiers des deux emprunts réalisés
    - de la suspension des 6 mois d'échéances de 2020

    - de la rémunération au taux de l'OAT 10 ans majoré d'un point de l'avance remboursable de la collectivité d'un montant maximum de 62 500 € qui s'ajuste selon le taux d'occupation
- La dotation aux amortissements est réévaluée pour tenir compte des investissements réels.

Perspectives

Un rendez-vous sera organisé en 2022 avec la Ville de Laval afin d'examiner les équilibres financiers d'exploitation, et de valider le programme de maintenance et de grosses réparations conformément à l'article 15 de la concession.

La SEM LMA poursuit, en lien avec la SISA, la commercialisation des locaux afin d'accueillir de nouveaux professionnels de santé.
En effet, il est prévu le départ d'un médecin en 2022 (retraite).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215301300-20220926-S514-RHTF-9-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/09/2022
Mis en ligne le 30/09/2022

LAVAL MAYENNE AMENAGEMENTS — **MSP FERRY** — **31 DECEMBRE 2021**

Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale - Échéancier des engagements - Gestion locative

	Bilan prévisionnel 2017	réalisations <2021	réalisations 2021	réalisations 31/12/2021	prévision 31/12/2022	prévision 31/12/2023	prévision 31/12/2024	prévision 31/12/2025	prévision 31/12/2026	prévision 31/12/2027	prévision 31/12/2028	prévision 31/12/2029	prévision 31/12/2030	prévision 31/12/2031	prévision 31/12/2032	prévision 31/12/2033	prévision 31/12/2034	prévision 31/12/2035	prévision 31/12/2036	prévision 31/12/2037	prévision 31/12/2038	prévision 31/12/2039	prévision 31/12/2040	prévision 31/12/2041	prévision 30/04/2042	CRAC 2021	CRAC 2020
	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT																						€ HT	€ HT
loyers	2 049 054	97 506	72 817	170 323	75 780	81 219	82 031	82 852	83 680	84 517	85 362	86 216	87 078	87 949	88 828	89 716	90 614	91 520	92 435	93 359	94 293	95 236	96 188	97 150	32 707	1 969 053	1 960 334
avance remboursable	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
participations	-	5 558	-	5 558	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 558	5 558
indemnité assurance	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quote part subvention	595 000	48 428	30 529	78 957	30 529	30 529	30 529	30 529	30 529	30 529	30 529	30 529	30 529	30 529	30 529	30 529	22 780	17 313	17 313	17 313	17 313	17 313	17 313	17 313	5 723	595 000	595 000
refacturation	1 448 616	44 275	44 832	89 107	40 640	47 091	48 504	49 959	51 458	53 002	54 592	56 229	57 916	59 654	61 443	63 287	65 185	67 141	69 155	71 230	73 367	75 568	77 835	80 170	40 486	1 353 017	1 117 412
autres produits	-	-	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		0	-
TOTAL DES PRODUITS	4 092 670	195 767	148 178	343 946	146 949	158 839	161 064	163 340	165 667	168 047	170 483	172 974	175 523	178 131	180 800	183 532	178 579	175 974	178 903	181 902	184 973	188 117	191 336	194 633	78 916	3 922 629	3 678 304
charges locatives	1 622 661	62 494	49 546	112 040	50 800	52 324	53 893	55 510	57 175	58 891	60 657	62 477	64 351	66 282	68 270	70 319	72 428	74 601	76 839	79 144	81 518	83 964	86 483	89 077	44 984	1 522 028	1 266 305
menu entretien		4 591	1 903	6 494	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	27 494	27 078
gros entretien	640 212	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	50 000	-	-	-	-	50 000	-	-	-	-	50 000	-		150 000	150 000
assurance DO	15 328	2 620	1 533	4 153	1 533	1 533	1 533	1 533	1 533	1 533	1 533	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14 883	14 883
impôts	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
charges financières	144 771	28 903	19 453	48 356	18 289	17 328	16 348	15 346	14 324	13 280	12 215	11 128	10 017	8 884	7 727	6 546	5 340	4 110	2 853	1 571	509	248	54	-	-	214 473	214 875
frais avance remboursable	7 500	-		-	432	501	507	507	507	507	507	507	507	507	507	507	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 005	4 974
dotation aux amortissements	1 484 672	151 392	96 323	247 715	96 333	96 333	95 803	95 793	95 793	95 793	95 793	95 793	95 793	95 437	95 437	95 437	71 965	55 409	55 409	55 409	55 409	55 409	55 409	55 409	21 336	1 878 411	1 873 769
autres charges		1 220	264	1 484																						1 484	1 220
TOTAL DES CHARGES	3 915 144	251 220	169 021	420 242	168 387	169 019	169 084	169 689	170 332	171 003	171 705	170 905	221 668	172 110	172 941	173 808	150 733	185 120	136 101	137 124	138 436	140 621	192 946	145 486	67 320	3 814 778	3 553 104
RESULTAT	**177 526**	**- 55 453**	**- 20 843**	**- 76 296**	**- 21 438**	**- 10 180**	**- 8 020**	**- 6 349**	**- 4 665**	**- 2 956**	**- 1 222**	**2 069**	**- 46 145**	**6 022**	**7 859**	**9 724**	**27 845**	**- 9 146**	**42 803**	**44 779**	**46 537**	**47 496**	**- 1 609**	**49 147**	**11 596**	**107 851**	**125 200**

Situation de trésorerie

	réalisations <2021	réalisations 2021	réalisations 31/12/2021	prévision 31/12/2022	prévision 31/12/2023	prévision 31/12/2024	prévision 31/12/2025	prévision 31/12/2026	prévision 31/12/2027	prévision 31/12/2028	prévision 31/12/2029	prévision 31/12/2030	prévision 31/12/2031	prévision 31/12/2032	prévision 31/12/2033	prévision 31/12/2034	prévision 31/12/2035	prévision 31/12/2036	prévision 31/12/2037	prévision 31/12/2038	prévision 31/12/2039	prévision 31/12/2040	prévision 31/12/2041	prévision 30/04/2042	CRAC 2021
situation de TVA	2 080	170	2 250	- 2 250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
emprunts encaissés	1 055 000	-	1 055 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 055 000
avance remboursable	28 869	14 358	43 227	6 885	602	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50 714
subvention	595 000	-	595 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	595 000
dépôt	6 252	457	6 709	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 6 709
tiers clients	- 37 502	- 19 013	- 56 514	56 514	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-																							-
TOTAL DES ENCAISSEMENTS TEMPORAIRES	1 649 699	- 4 028	1 645 671	61 149	602	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 6 709	1 700 714
immobilisation	1 873 768	4 642	1 878 410		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 878 410
retraitements CAF	- 104 077	- 65 392	- 169 469	- 65 093	- 65 804	- 65 274	- 65 264	- 65 264	- 65 264	- 65 264	- 65 264	- 65 264	- 64 908	- 64 908	- 64 908	- 49 185	- 38 095	- 38 095	- 38 095	- 38 095	- 38 095	- 38 095	- 38 095	- 38 095	- 15 612	- 1 283 410
remboursement des emprunts	104 417	44 576	148 993	46 141	47 102	48 083	49 085	50 107	51 150	52 216	53 303	54 413	55 547	56 704	57 885	59 090	60 321	61 578	62 860	25 055	9 038	6 328	-	-	1 055 000
remboursement de l'avance	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50 714	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50 714
tiers fournisseurs	6 061	- 3 949	2 112	- 2 112	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES DECAISSEMENTS TEMPORAIRES	1 880 168	- 20 122	1 860 046	- 21 063	- 18 702	- 17 191	- 16 179	- 15 157	- 14 113	- 13 048	- 11 960	- 10 850	- 9 361	- 8 204	43 691	9 905	22 226	23 482	24 765	- 13 040	- 29 058	- 31 768	- 38 095	- 15 612	1 700 714
SOLDE DE TRESORERIE	**- 285 923**	**- 4 748**	**- 290 671**	**- 229 896**	**- 220 772**	**- 211 601**	**- 201 771**	**- 191 279**	**- 180 122**	**- 168 296**	**- 154 266**	**- 189 561**	**- 174 179**	**- 158 115**	**- 192 083**	**- 174 142**	**- 205 514**	**- 186 193**	**- 166 180**	**- 106 603**	**- 30 049**	**109**	**87 351**	**107 850**	**107 850**