

Acquisition de locaux pour le siège de l'Etablissement à Orléans

Ce point est présenté au Comité Syndical après examen préalable par la Commission mixte du 23 mars 2012.

Par délibération n°09-43 du Comité syndical du 2 juillet 2009, le Président a été autorisé à prospecter pour l'acquisition de « *nouveaux locaux à Orléans d'une surface d'environ 1000 m² et implantés dans la mesure du possible en centre ville proche de la Loire* ».

Pour mémoire, l'Etablissement est actuellement locataire du BRGM pour un prix total annuel de 187 838 € (dont 86 854 € de loyer et 100 984 € de charges).

Différentes propositions ont pu être étudiées ces dernières années sur les possibilités d'implantation de l'Etablissement, notamment avec la Ville d'Orléans, mais pour lesquelles l'Etablissement n'a pas pu donner suite en raison soit du prix trop élevé proposé, soit de l'implantation et/ou de la taille des locaux ne correspondant aux critères définis.

Dans le cadre de cette prospection, la Ville d'Orléans a indiqué en fin d'année 2011 à l'Etablissement qu'un bâtiment lui appartenant (ancienne Ecole d'Artillerie de la Motte Sanguin située en centre ville proche de la Loire) venait d'être vendu à la société Xaintrailles en vue d'y aménager des bureaux dans le cadre d'une opération de rénovation. Après échanges avec cette société et la Ville d'Orléans, une proposition de la société Xaintrailles a été réceptionnée, dans la perspective de l'acquisition d'une partie du bâtiment aménagé en bureaux (pour l'essentiel 1^{er} et 2^{ème} étages) pour une surface de 1084 m² à un prix de 1 887 000 € HT et avec 15 places de stationnement extérieurs à un prix total de 75 000 € HT.

Par courrier du 5 janvier 2012, l'Etablissement a sollicité l'avis du Service des Domaines sur cette proposition d'acquisition. Ce dernier a émis un avis favorable en date du 9 février 2012.

Un comparatif financier entre la solution locative actuelle et la proposition d'achat de bureaux a été réalisé et fait apparaître un gain sur 20 ans de 920 312 €, avec par surcroît un immobilier valorisé à 2 394 013 € à cette même échéance.

Il a été envisagé que le financement de l'acquisition de ces locaux s'effectue par autofinancement, grâce à la provision semi budgétaire de 1 000 000 € déjà constituée en 2011 et la proposition effectuée dans le BS 2012 d'une provision supplémentaire de 1 500 000 €. L'acquisition serait réalisée selon la forme juridique d'une vente en l'état futur de rénovation (V.E.F.R).

Par ailleurs, il est proposé que l'Etablissement, dans le cadre du suivi de cette opération, puisse recourir à une prestation de conseil, d'assistance.

Compte tenu de ce qui précède, il est demandé au Comité Syndical :

- d'approuver l'acquisition de ce bien selon les modalités ci-avant définies ;
- d'autoriser le recours à une prestation de conseil, d'assistance,
- d'autoriser le Président à signer toutes pièces et documents afférents à ce dossier.

Il est proposé au Comité d'approuver le projet de délibération correspondant