

3^{ème} bilan financier de l'acquisition des locaux de l'Etablissement

En juillet 2009, le Comité Syndical a autorisé le président de l'Etablissement 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 ».

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 utile 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.

Un comparatif financier, entre la solution locative préexistante et la proposition d'achat de bureaux, a été réalisé par le cabinet d'audit « Ecoterritorial ». Il a fait apparaître un **gain sur 20 ans de plusieurs centaines de milliers d'euros**, avec par surcroît un **immobilier valorisé à plus de 2,3 M€ à cette même échéance**. L'hypothèse d'une acquisition par autofinancement a été vérifiée par la même occasion. L'avis du Service des Domaines en date de février 2012 précisait quant à lui que, « après étude du marché immobilier local, le prix convenu n'appelle pas d'observation particulière ». Etant rappelé que le prix du m² de bureau en centre ville neuf ou restructuré oscillait entre 2.200 € et 2.600 € HT (1.740 € HT pour l'immeuble acquis).

Dans une logique d'optimisation des ressources de l'Etablissement – également de contribution à la valorisation d'un élément du patrimoine historique de la Ville d'Orléans – le Comité Syndical du 23 mars 2012 a approuvé l'acquisition de locaux pour l'Etablissement au 2 Quai du Fort Alleaume à Orléans.

Comme ce fut déjà le cas pour les deux premiers bilans présentés au Comité Syndical lors des sessions de décembre 2014 et 2015, la projection annuelle des coûts établie pour le présent rapport intègre les postes de dépenses suivants : taxe foncière, contrats d'assurance, charges de copropriété, entretien des locaux, maintenance ascenseur, eau, électricité, téléphone, internet, affranchissement du courrier, maintenance des copieurs. Elle s'appuie sur les paiements déjà réalisés, auxquels s'ajoutent une projection pour le dernier trimestre 2016.

Conformément au dispositif de neutralisation budgétaire, prévu dans la réglementation comptable (M71), ces locaux, identifiés comme bâtiment public administratif, ne feront pas l'objet d'un amortissement. Ainsi, cette neutralisation est réalisée sur l'exercice 2016.

Pour mémoire, le premier bilan financier indiquait un coût indirect par ETP de 4.240 €, faisant apparaître une économie « projetée » de l'ordre de 39 % (- 2.763 € / ETP). Le deuxième bilan financier indiquait un coût indirect par ETP de 3.619 €, faisant apparaître une économie « projetée » de l'ordre de 48 % (- 3.384 € / ETP).

Le coût « projeté » 2016 reste totalement maîtrisé, malgré l'augmentation de certaines dépenses telles que la taxe foncière (+48%, du fait de la fin du dégrèvement d'impôt), 2^{ème} poste en volume (23.706 €).

Ainsi, la situation pour 2016 est la suivante :

- ⇒ Coût indirect par ETP (*Equivalent Temps Plein*) / 49 postes de travail
- BRGM (base 2013) : 7.003 €
 - Locaux de l'Etablissement : 3.490 €

Soit une économie de l'ordre de 50 % sur l'exercice (-3.513 € / ETP)