

4^{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.

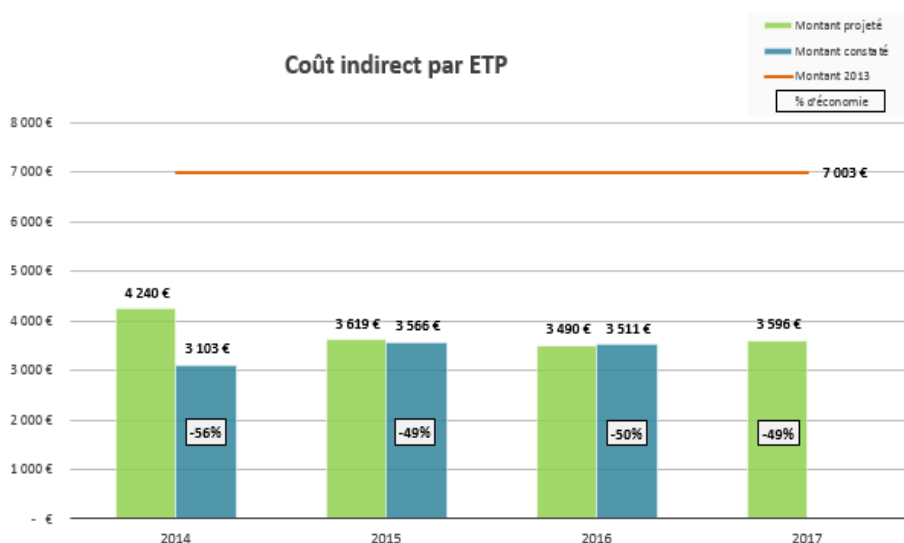
Un comparatif financier, entre la solution locative préexistante et la proposition d'achat de bureaux, a été réalisé par le cabinet d'audit « Ecoterritorial ». Il a fait apparaître un **gain sur 20 ans de plusieurs centaines de milliers d'euros**, avec par surcroît un **immobilier valorisé à plus de 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.

Les locaux, identifiés comme bâtiment public administratif, ne font pas l'objet d'un amortissement. La neutralisation a été réalisée, à cet effet, sur l'exercice 2016.

Comme chaque année depuis 2014, le bilan financier des locaux est présenté au Comité Syndical de décembre. La projection annuelle des coûts établie pour ces rapports intègre les postes de dépenses suivants : taxe foncière, contrats d'assurance, charges de copropriété, entretien ménager, maintenance ascenseur, eau, électricité, frais de télécommunication, affranchissement du courrier, maintenance des copieurs (et depuis fin 2016, les prestations de sécurité incendie ainsi que celles de réparations). Elle s'appuie sur les paiements déjà réalisés, auxquels s'ajoutent les dépenses prévues pour le dernier trimestre 2017.

Le coût « projeté » 2017 reste totalement maîtrisé, malgré les augmentations tarifaires de certaines prestations, également les dépenses nécessaires au maintien en bon état des locaux. La taxe foncière, qui s'élève à 23.202 €, reste le 2^{ème} poste en volume (13% des dépenses).



La situation pour 2017 est la suivante :

Coût indirect par ETP (Equivalent Temps Plein) / 49 postes de travail

- BRGM (base 2013) :

7.003 €

- Locaux Etablissement :

3.596 €

Soit une **économie de l'ordre de 49 % sur l'exercice (-3.407€ / ETP)**