Cœur d'Essonne Agglomération
Conseil Communautaire du 03 février 2022

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-200057859-20220203-DEL-22-010-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/02/2022
Affichage : 11/02/2022

RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2022 DU BUDGET ANNEXE HOTEL D'ENTREPRISES

L'Hôtel d'entreprises de Cœur d'Essonne agglomération a ouvert ses portes le 1er avril 2009, il a vocation à accueillir des entreprises locataire pour une durée limitée durant leurs premières phases de développement, l'objectif étant que les entreprises s'implantent ensuite durablement sur le territoire. Le taux d'occupation moyen de l'hôtel d'entreprise en 2021 était de 100%.

Les candidatures à l'entrée au sein de l'Hôtel d'entreprises sont instruites par les services de l'Agglomération puis sont validées à la fois par Monsieur le Vice-président en charge du Développement économique ainsi que Madame le Maire de Saint Michel-sur-Orge.

Les locataires bénéficient de conventions d'occupation précaires d'une durée de 24 mois, renouvelables une fois et le cas échéant une deuxième fois, conformément à la délibération du Conseil Communautaire n°12.162 en date du 12 décembre 2012.

Par délibération n° 12.163, en date du 12 décembre 2012, le Conseil communautaire a approuvé l'application de loyers progressifs, modérés lors des deux premières années de location, et ajustés aux conditions tarifaires du marché locatif privé pour les années suivantes.

Section de fonctionnement :

Le budget annexe de fonctionnement de l'Hôtel d'entreprises repose sur les recettes issues des loyers et des charges locatives, ces dernières couvrent l'intégralité des dépenses prévisionnelles.

Les recettes correspondent aux montants des loyers perçus. Elles sont estimées pour l'année 2022 à hauteur de :

- 93 000 € TTC concernant les loyers
- 34 600 € TTC concernant les charges locatives

Les principales ***dépenses*** concernent l'entretien du bâtiment et les charges liées à son exploitation :

- EDF (éclairage du parking et alimentation du portail électrique)
- Contrat d'entretien du portail et des portes sectionnelles
- Assainissement des bâtiments
- Contrat d'entretien des espaces verts, des extincteurs, des toitures
- Nettoyage des vitres
- Contrôle technique des installations électriques
- Taxes foncières

Les dépenses listées ci-dessus sont répercutées aux locataires sous forme de provisions pour charges locatives, que les locataires règlent trimestriellement, en complément de leur loyer. Un budget « Nettoyages et réparations divers » est également prévu. Les dépenses d'assurance ne sont en revanche pas incluses dans les charges récupérables sur les loyers.

Il est à noter, qu'une dépense correspondant aux intérêts de l'emprunt contracté en 2009 (voir ci-après) est également imputée sur la section de fonctionnement.

En fin d'année 2022, une comparaison entre les charges réellement engagées et les provisions perçues permettra de déterminer les remboursements ou appels complémentaires de charges à réaliser au titre de l'année écoulée.

Section d'investissement :

L'ensemble des lots ont été rénovés et isolés au fur et à mesure des mouvements de locataires.

En 2022, les dépenses d'investissement prévisionnelles consistent en de petits travaux de rafraichissement des locaux lors du départ des locataires.

Sont également imputés sur la section d'investissement les éléments liés aux cautions perçues (en recettes) et reversées lors de départs (en dépenses).

Enfin, s'agissant de la dette présente sur ce budget annexe, il faut souligner qu'il ne s'agit pas d'une dette « en propre ». En effet, c'est le budget principal qui en 2009 a contracté un emprunt au titre de ses investissements de l'année ; investissements dont faisait notamment partie la construction de l'hôtel d'entreprises.
Une affectation partielle de l'emprunt a été décidée afin que le budget annexe supporte le remboursement du prorata qui le concernait. Ainsi, c'est le budget principal qui rembourse les échéances à la banque et les refacture au budget Hôtel d'entreprises pour la part qui lui incombe.

Un échéancier a ainsi été établi et représente pour le budget annexe annuellement : une dépense de fonctionnement de 11 201,56€ (pour les intérêts) et une dépense d'investissement de 40 300€ (pour le capital).