Cœur d'Essonne Agglomération
Conseil Communautaire du 6 février 2025

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-200057859-20250206-DEL-25-011-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 14/02/2025
Publication : 14/02/2025

RAPPORT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2025 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 locataires 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'entreprises en 2024 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 :

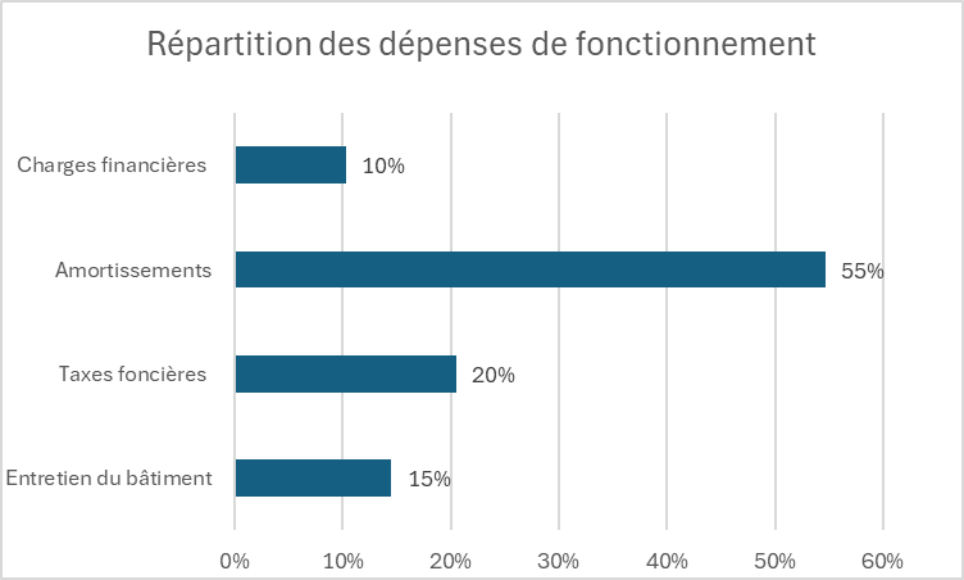
Le budget annexe de fonctionnement de l'Hôtel d'entreprises repose sur les recettes issues des loyers et des charges locatives, ces dernières couvrent l'intégralité des dépenses prévisionnelles.

Les recettes correspondent aux montants des loyers perçus. Elles sont estimées pour l'année 2025 à hauteur de :

- 77 506,96 € HT concernant les loyers,
- 13 141.63 € HT concernant les charges locatives
- 17 683,24 € TTC concernant la taxe foncière

Au global, ces recettes sont relativement stables d'année en année.

Les ***dépenses*** de fonctionnement sont réparties entre l'entretien du bâtiment et les charges liées à son exploitation, les charges financières et les amortissements des biens :



Les dépenses liées à l'entretien du bâtiments (fluides, maintenance, espaces verts) 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 diverses » est également prévu. Les dépenses d'assurance ne sont en revanche pas incluses dans les charges récupérables sur les loyers.

En fin d'année 2025, 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.

S'agissant des charges financières, elles sont fixes d'une année à l'autre (11 201,56€) et correspondent aux intérêts de l'emprunt contracté sur le budget principal et dont la quote part incombant au budget annexe est remboursée annuellement via un échéancier établi par délibération en 2013.

Section d'investissement :

En 2025, les dépenses d'investissement prévisionnelles consistent en de petits travaux de rafraichissement des locaux lors du départ des locataires. Cette année nous prévoyons le remplacement sur les lots restant des convecteurs plus économiques en termes de dépense d'énergie, ainsi que la pose de vitrophanie sur les fenêtres (en remplacement des stores).

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, rappelons qu'il ne s'agit pas d'une dette « en propre » en ce sens, que l'emprunt initial relatif à la construction de l'hôtel d'entreprises a été contracté par le budget principal au titre de ses investissements.
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.

La part liée au remboursement annuel du capital s'élève à 40 300 €.