

Rapport du Président

Séance publique du
vendredi 17 mars 2017

5^{ème}Commission

N°CD-2017-2-5-1

Service instructeur

DILO - Service comptabilité, budget et marchés

Service consulté

POLITIQUE DE LA VALORISATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER ET DE LA LOGISTIQUE (HORS COLLEGES)

Résumé : Les inscriptions budgétaires proposées pour la valorisation du patrimoine immobilier (hors collèges), le maintien de son bon état de fonctionnement et les besoins logistiques associés sont le reflet de la volonté de la collectivité de préserver son patrimoine immobilier tout en optimisant ses usages. Pour cela, la mise en œuvre d'opérations et actions caractérisées par leur sobriété et leur pérennité sera privilégiée.

En investissement sont inscrits 4 224 850 € de crédits de paiement en 2017, pour lesquels 2 526 321 € d'AP nouvelles ou complémentaires sont à valider.

Ces investissements s'accompagnent de crédits de fonctionnement à hauteur de 9 321 160 €.

Des recettes de 2 631 800 € figurent également au bilan et notamment :

- 1 197 000 € au titre de conventions avec des tiers (Médiathèque du Sundgau) et de cessions immobilières en cours,
- 967 000 € au titre de locaux mis à la disposition de tiers,
- 334 800 € en remboursement de sinistres ou de travaux réalisés pour le compte de tiers,
- 133 000 € pour les fluides de la Maison d'Alsace à PARIS (MAP).

Enfin, l'opération financière de la MAP nécessite une inscription de 6 100 000 € HT en dépenses et 7 320 000 € TTC en recettes.

Hors interventions sur les collèges, l'entretien et la valorisation du patrimoine immobilier départemental concernent environ 80 sites et impliquent :

- des travaux sur le bâti,
- des transactions foncières et des locations immobilières,
- des moyens logistiques spécifiques (contrats de maintenance des immeubles et de leurs équipements, assurances, mobilier, déménagements, nettoyage, mises à disposition de véhicules de service, transmission interne du courrier, reprographie centralisée ...).

Dans un contexte budgétaire contraint, il est proposé de privilégier les opérations de maintenance de nos bâtiments et de prioriser les travaux indispensables au bon fonctionnement de nos équipements.

La proposition de budget primitif 2017 répond à plusieurs objectifs :

- honorer les engagements contractuels,
- privilégier les opérations strictement nécessaires à la préservation des sites départementaux et à leur sécurité en optimisant tous les coûts, notamment avec une recherche systématique de solutions techniques sobres

GLOBAL	CA 2015 (CP)	BP 2016 (CP)	BP 2017 (CP)	évol 2017/2016	% évol 2017/2016
Dépenses de fonctionnement	9 068 673	8 871 400	9 321 160	449 760,00	5,07%
Dépenses d'investissement	8 925 679	6 578 400	4 224 850	-2 353 550,00	-35,78%
Total dépenses (A)	17 994 352	15 449 800	13 546 010	-1 903 790,00	-12,32%
Recettes de fonctionnement	2 753 684	1 113 000	1 434 800	321 800,00	28,91%
Recettes d'investissement	1 165 261	1 283 933	1 197 000	-86 933,00	-6,77%
Total recettes (B)	3 918 945	2 396 933	2 631 800	234 867,00	9,80%
Dépenses nettes (A-B)	14 075 407	13 052 867	10 914 210	-2 138 657,00	-16,38%
MAP Financière - Dépenses	2 125 980	5 050 000	6 100 000	1 050 000,00	20,79%
MAP Financière - Recettes	2 496 624	6 060 000	7 320 000	1 260 000,00	20,79%

I - TRAVAUX SUR LES BATIMENTS hors collèges

✓ Crédits de Paiement en investissement (CP)	3 597 440 €
✓ Autorisations de Programme nouvelles ou complémentaires (AP)	1 249 251 €
<i>principalement pour provisions en vue de travaux d'entretien (programmation globale de 1 614 251 € d'AP)</i>	
✓ Crédits de Fonctionnement (CF)	60 000 €
✓ Recettes d'investissement	150 000 €
<i>(Médiathèque d'Altkirch)</i>	
✓ Recette de fonctionnement (fluides de la MAP)	133 000 €
✓ Opération financière MAP (récupération de la TVA) :	
Dépenses	6 100 000 € HT - Recettes
	7 320 000 € TTC

I - A - DEPENSES

I - A - 1 - Dépenses d'investissement

Les travaux envisagés nécessiteraient en 2017 :

- 3 597 440 € de CP (Crédits de Paiement)
- et 1 249 251 € d'AP (Autorisations de Programme) nouvelles ou complémentaires (pour mémoire : 365 000 € d'AP déjà votées en DM3 2016).

Soldes d'opérations terminées en 2016 (ou antérieurement) – programmes B121, B122, B141, B142

Plusieurs opérations achevées nécessitent encore des paiements en 2017 pour solde de tout compte (AP déjà votées). Il s'agit du centre routier de Vieux-Ferrette, de la Maison de l'Alsace à Paris (MAP), de la Médiathèque d'Altkirch et de l'antenne territoriale de Dannemarie.

Toutes ces fins d'opérations représentent un montant cumulé de 404 560 € de Crédits de Paiement.

CP **404 560 €**

Opérations proposées en 2017 – programmes B121, B122 et B142

Elles sont citées par ordre alphabétique de commune d'implantation et sont accompagnées des montants d'AP et de CP proposés au BP 2017. Le montant cumulé est de :

(pour mémoire : AP de 100 000 € votée en DM3 2016)

AP compl. **459 251 €**

CP **2 230 568 €**

Sites	Montants CP	Pour mémoire : AP (nouvelles ou compl.)
Colmar – Hôtel du département : remplacement des sous-stations de chauffage et mise en place d'ouvrants au 1 ^{er} étage de l'hémicycle (AP déjà votée : 100 000 €)	134 423 €	60 000 €
Colmar – Hôtel du département : extension du parking aérien (AP déjà votée : 145 500 €)	140 000 €	
Colmar – Hôtel du département : création d'un abri fumeurs	35 000 €	35 000 €
Colmar – médiathèque Rue Morat : création de bureaux et mise en accessibilité (AP déjà votée : 390 000 €)	370 000 €	
Colmar – site du SARM :		
- 1 ^{ère} phase de développement du site : poursuite des travaux (AP déjà votée de 320 000 €)	215 000 €	19 251 €
- Etudes pour poursuite du développement du site	20 000 €	20 000 €
- Provision pour solution provisoire archivage	200 000 €	200 000 €
Guebwiller – espace Solidarité : études préalables à la restructuration du site	15 000 €	15 000 €
Mulhouse - site Doller : mise aux normes incendie pour l'accueil du public au 3 ^{ème} étage → création d'une zone de bureaux relais et mise en conformité électrique du local pompes à chaleur du 6 ^e étage (AP globale déjà votée : 407 167 €)	210 000 €	35 000 €
Mulhouse - site Drouot : réhabilitation lourde – poursuite de la 1 ^{ère} tranche d'extension des locaux, partie destinée à l'Espace Solidarité Mulhouse Est (ESME) (AP votée : 305 000 €)	164 000 €	
Ribeauvillé - regroupement des services : réhabilitation d'un immeuble ayant appartenu à la DDT – 1 ^{ère} tranche Poursuite des travaux (AP globale votée : 310 000 €)	110 000 €	
Sainte Croix aux Mines - Centre routier : amélioration du site	25 000 €	25 000 €
Saint-Louis –projet ZAC Concorde – regroupement des services : 1 ^{ère} échéance de paiement (AP globale votée : 2 540 000 €)	230 000 €	
Ungersheim - Carreau Rodolphe : sécurisation des structures et des façades et solde de la phase travaux 2016 (AP déjà votée : 655 000 €)	112 000 €	100 000 €
Wittenheim - CMS de la rue de Gascogne : remise en état minimale en attendant lancement de la restructuration lourde (AP votée : 60 000 €) – poursuite des travaux	39 165 €	
Ad'AP (agenda d'accessibilité programmée) : travaux de mise aux normes d'accessibilité handicap de divers sites – 2 ^{ème} année – travaux de moindre coût via marchés transversaux (AP déjà votée : 200 000 €)	210 980 €	50 000 €

Maintenance semi-lourde (MSL) – programmes B123, B127 et B143
(pour mémoire : AP de 250 000 € votée en DM32016)

AP compl. 750 000 €
CP 907 312 €

Cette ligne budgétaire permet de procéder aux travaux non prévisibles qui surviennent (infiltrations, pannes de chaudière ...). Tous les ans, un montant annuel est prévu. La dotation provisionnelle proposée en 2017 est en diminution de 19 % par rapport à 2016.

Etudes– programmes B126 et B145
(pour mémoire : AP de 15 000 € votée en DM32016)

AP compl. 35 000 €
CP 50 000 €

Cette ligne correspond à des études techniques transversales et des diagnostics permettant de disposer d'une meilleure connaissance de l'état des bâtiments. Ces dernières ne sont pas liées à des opérations de travaux spécifiques.

Acquisition de matériels – programmes B125 et B144

AP 5 000 €
CP 5 000 €

Il s'agit d'un poste permettant de répondre à des besoins spécifiques très ponctuels.

I – A -2 – Dépenses de fonctionnement

CP 60 000 €

Il s'agit d'une provision pour menus travaux d'entretien. Elle est destinée à faire face aux demandes de petits travaux imprévus, voire de règlement de sinistres (remboursement ultérieur par l'assureur du Département), quand il n'est pas possible de les faire figurer en investissement.

I – B – RECETTES

I – B -1 – Recettes d'investissement

CP 150 000 €

Médiathèque du Sundgau à ALTKIRCH

CP 150 000 €

Il s'agit du solde prévisionnel à percevoir de la Communauté de Communes d'ALTKIRCH au titre de la convention prévoyant une participation de 10 % au montant des travaux et surcoûts liés aux contraintes du site, ainsi que la quote-part aux aménagements extérieurs.

I – B - 2 – Recettes de fonctionnement

CP 133 000 €

Ces recettes concernent les charges locatives de la Maison de l'Alsace à Paris, avancées par notre collectivité, dont la ventilation a été effectuée après rédaction, par le géomètre expert, des tantièmes de répartition. Les décomptes sont intervenus début 2017 et intègrent les dépenses réalisées depuis la livraison (avril 2014), à savoir :

- le Groupe Frères Blanc, selon les modalités de son bail commercial,
- la société MDA PARTNERS, titulaire du bail d'exploitation des bureaux et espaces connexes.

Un réajustement éventuel sera opéré en DM1 pour tenir compte du montant réellement facturé.

Dorénavant, la société MDA PARTNERS assumera directement toutes les charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bâtiment, tel que stipulé dans le bail.

I - C - OPERATION « FINANCIERE » de la Maison de l'Alsace

Dépenses	6 100 000 € HT
Recettes	7 320 000 € TTC

Dans le cadre de la récupération de la TVA sur l'opération de restructuration, des doubles écritures comptables sont à réaliser, lors de la production des justificatifs d'emploi des avances versées au mandataire de l'opération -CITIVIA ex SEMHA - , voire accessoirement lors de dépenses directement faites par le Département.

II - TRANSACTIONS FONCIERES ET LOCATIONS IMMOBILIERES

✓ Crédits de Paiement Investissement (CP) (acquisitions pour voirie)	295 340 €
✓ Autorisations de Programme nouvelles ou complémentaires (AP) <i>(programmation globale de 1 045 000 €)</i>	1 025 000 €
✓ Crédits de Fonctionnement (CF) (loyers, charges locatives, taxes foncières)	1 567 660 €
✓ Recettes d'investissement (cessions foncières)	1 047 000 €
✓ Recettes de fonctionnement (loyers y compris immeuble MAP, ...)	967 000 €

II - A - DEPENSES

II - A - 1 - Dépenses d'investissement

La prévision budgétaire 2017 pour des transactions foncières en section d'investissement aboutit à des propositions d'inscriptions d'un montant total de 1 025 000 € en AP (qui s'ajoutent notamment aux 20 000 € déjà votés par anticipation en DM3 2016) et 295 340 € en CP, réparties comme suit :

Acquisitions pour la voirie départementale –programme B151

AP compl. 1 005 000 €

(pour mémoire : AP de 20 000 € votée en DM3 2016)

CP**275 340 €**

Ce montant comprend des acquisitions pour différentes opérations à mener par la Direction des Routes et des Transports (DIRT) :

Opérations	Montants CP	Pour mémoire : AP (nouvelles ou compl.)
Baldersheim/Sausheim : projet de piste cyclable	5 000 €	
Bartenheim : réaménagement des carrefours de l'échangeur avec l'A35	5 000 €	
Rixheim : projet de piste cyclable rue de Mulhouse	19 440 €	
Vieux-Thann : RD33-RD35-RN66 - Bergerie	200 000 €	1 000 000 €
Diverses régularisations de voirie : RD20V à KINGERSHEIM, autres soldes ... (AP déjà votée)	20 900 €	
Provision en cas de dossiers à lancer dans l'urgence (demandes ponctuelles de la DIRT)	5 000 €	5 000 €
Marché de géomètres : provision annuelle	20 000 €	20 000 €

Opérations hors voirie – programme B156

AP 20 000 €
CP 20 000 €

Opérations	Montants CP	Pour mémoire : AP (nouvelles ou compl.)
Ferrette – caserne Moraigue : projet d'antenne territoriale	20 000 €	20 000 €

II – A – 2 - Dépenses de fonctionnement

Loyers, charges locatives et taxes foncières

1 567 660 €

Ce poste comprend principalement les loyers (961 000 €) et charges locatives des locaux pris à bail (402 460 €) ainsi que les impôts et taxes foncières dus pour les immeubles dont la collectivité est propriétaire (204 200 €).

II – B - LES RECETTES

II – B – 1 - Recettes d'investissement

1 047 000 €

Dans une optique de valorisation du patrimoine immobilier, des immeubles ne présentant plus d'intérêt pour la collectivité sont mis en vente. Ils devraient produire des recettes à hauteur minimale de 1 047 000 € en 2017.

Elles proviendraient de cessions, dont le processus est déjà suffisamment avancé pour se concrétiser dès 2017 :

- terrain de construction d'une vingtaine d'ares à WITTENHEIM, initialement acquis pour le regroupement des CMS du secteur (pour mémoire, le nouveau projet consiste en la réhabilitation lourde du CMS de la rue de Gascogne),
- emprise d'une soixantaine d'ares à ILLZACH résultant de l'aménagement des carrefours entre les RD39 et 201 et valorisable par une entreprise de la zone d'activité limitrophe,
- maisons d'habitation acquises dans le cadre de la suppression d'un passage à niveau à BRUNSTATT, et vente à la Ville,
- déviation de MUNSTER : abandon du projet de déviation, vente d'un terrain de construction et d'une maison d'habitation.

Par ailleurs, d'autres mises en vente sont envisagées, mais leur aboutissement pourrait se situer au-delà de 2017, comme par exemple celles de l'ancienne sous-préfecture de Mulhouse, de l'Espace Renault à COLMAR, d'une maison d'habitation à INGERSHEIM, ou de maisons individuelles et de foncier acquis pour le projet abandonné de déviation routière à MUNSTER.

II - B - 2 - Recettes de fonctionnement

Loyers encaissés - programme B656 **967 000 €**

En ce qui concerne les loyers encaissés, les inscriptions de recettes de fonctionnement représenteront 967 000 € en 2017.

En ce qui concerne l'immeuble Maison de l'Alsace à PARIS, outre la redevance d'occupation due par le groupe Frères Blanc au titre de la brasserie (330 000 €), le Conseil départemental encaissera un nouveau loyer de la société MDA Partners concernant le bail d'exploitation des locaux (Centre d'Affaires) pour 125 000 €. Ce dernier montant est minoré pour 2017 étant donné que la société dispose d'une franchise de loyer jusqu'au 30 juin.

Enfin, les 2 loyers MAP sont encaissés pour moitié par chaque propriétaire (Cd67 et Cd68).

III - MOYENS LOGISTIQUES ASSOCIES

Le budget consacré aux moyens logistiques associés aux bâtiments hors collèges s'élève globalement à **8 025 570 €**, dont 7 693 500 € au titre du fonctionnement et 332 070 € au titre de l'investissement.

Les recettes attendues sont estimées à **334 800 €**.

✓ Crédits de Paiement Investissement (CP)	332 070 €
✓ Autorisations de Programme nouvelles ou complémentaires (AP) <i>(programmation globale 332 070 € d'AP)</i>	252 070 €
✓ Crédits de Fonctionnement (CF)	7 693 500 €
✓ Recettes d'investissement	NEANT
✓ Recette de fonctionnement	334 800 €

III - A - DEPENSES

III – A – 1 – Dépenses d'investissement

Elles se montent globalement à **AP compl. 252 070 €**
(pour mémoire : 80 000 € votés en DM3 2016)
CP 332 070 €

Matériel pour les interventions sur le bâti et la sécurité - programme J111

(pour mémoire : 80 000 € d'AP votée en DM3 2016)

AP compl. 162 070 €
CP 242 070€

Ce poste permettra principalement d'acheter les matériaux et matériels nécessaires aux interventions des agents des Ateliers départementaux pour intervenir dans les bâtiments départementaux hors collèges.

Ces crédits permettent également de répondre aux e-DST (**D**emandes aux **S**ervices **T**echniques) qui consistent à acquérir divers équipements pour la maintenance, l'hygiène et la sécurité de matériels spécifiques d'impression et de propreté des locaux ...

Mobilier et autres matériels - programme J115

AP 90 000 €
CP 90 000 €

Cette ligne budgétaire est consacrée à l'acquisition de mobilier standard ou adapté aux handicaps, ainsi qu'à celle de divers équipements techniques.

En 2017, la principale dépense répondra aux ajustements en mobilier suite aux déménagements de la Direction de l'Environnement (DEVI), de la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) et du service des Prestations d'Aides Sociales (PAS).

Matériel pour le parc d'intervention de la DEVI - programme J112 (PIM travaux)

Depuis cette année, ce programme d'investissement est rattaché au budget de la DEVI.

III – A – 2 – Dépenses de fonctionnement

Hors besoins des collèges, ces dépenses s'élèvent à **7 693 500 €**

Marchés de maintenance et contrats d'entretien **1 258 940 €**

On y trouve les contrats de vérifications périodiques et les marchés de maintenance des équipements (ascenseurs, installations de chauffage, portes automatiques, stores, GTB (gestion technique du bâtiment), sécurité incendie ..), des travaux d'entretien divers et travaux d'entretien des espaces verts.

Carburant et frais relatifs aux véhicules **1 179 700 €**

Ce poste comprend essentiellement les coûts de location longue durée (LDD) de quelques 245 véhicules (non compris les véhicules gérés par le SARM), du carburant qu'ils consomment, leurs frais d'entretien, la taxe à l'essieu, les vignettes et les frais d'entretien des médiabus.

Nettoyage des locaux **1 662 000 €**

Il s'agit principalement des contrats mis en place pour l'entretien des quelques 50 000 m² de locaux à nettoyer, principalement dans les CMS. Par ailleurs, 100 000 € servent à acheter des produits d'entretien.

En 2017, 562 000 € sont dédiés à la poursuite de l'expérimentation d'externalisation dans les collèges. Dans ce cadre, des prestations jusqu'à présent réalisées par des emplois aidés au profit des collèges (sur des fonctions d'ATC), sont externalisées depuis l'automne dernier par le biais du marché de prestation de nettoyage du Département sur la base de 15 emplois (9 ETP). Cette année, 26 emplois seront concernés (15,6 ETP) sur la base d'un salaire brut moyen mensuel de l'ordre de 1 751 € (pour 0,60 Equivalent Temps Plein).

Fluides des bâtiments **1 061 500 €**

Il s'agit des dépenses en eau, électricité (environ la moitié du montant), gaz, fuel domestique, bois

Primes d'assurances **902 300 €**

Ce poste comprend l'essentiel des contrats d'assurance de la collectivité (bâtiments des collèges, autres bâtiments, véhicules, responsabilité civile et protection juridique des élus et des agents, ...), y compris certaines assurances dommages ouvrages nécessaires lors de grandes opérations de travaux, mais à l'exclusion des conséquences des risques du travail (maladie, invalidité et décès) pour lesquelles le Département est son propre assureur.

Frais d'affranchissement **461 020 €**

Le regroupement de l'envoi du courrier destiné aux élus devrait générer une économie d'au moins 7 500 € en 2017. De plus, le service courrier effectue actuellement un travail de tri et de regroupement d'envois de plis vers les partenaires récurrents (exemple : tribunaux de Mulhouse). Cette expérimentation pourrait générer une économie potentielle de 10 000 à 12 000 € annuelle.

Vidéosurveillance des sites et gardiennage **253 000 €**

Il s'agit essentiellement de la vidéosurveillance des sites du Département, y compris des bureaux relais, et du gardiennage de l'Hôtel du département en soirée et pendant les week-ends.

Frais d'impression, papier et fournitures de bureau **396 700 €**

Autres dépenses de logistique **518 340 €**

Sont concernés l'achat des équipements de protection individuelle, le transport de biens (déménagements et tournées du courrier sur sites extérieurs), l'entretien de machines de reproduction et de façonnage (imprimerie), tri et collecte des déchets, frais d'annonces et insertion, outil vigie foncier

III - B - RECETTES

III - B - 1 - Recettes d'investissement **NEANT**

III - B - 2 - Recettes de fonctionnement

Les recettes attendues pour 2017 sont estimées à **334 800 €**
Elles se déclinent en 2 grands postes :

Remboursements de sinistres **318 000 €**

Pour l'exercice 2017, ils peuvent être évalués à 318 000 €. Ils viendront en déduction des primes payées annuellement et des avances faites pour réparer les dégâts.

Autres recettes

16 800 €

Il s'agit principalement de la valorisation de déchets issus de l'activité des services départementaux et de remboursements d'avoirs sur factures concernant la logistique.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- de décider de l'opportunité des opérations mentionnées dans ce rapport ;

POUR LES BATIMENTS DEPARTEMENTAUX HORS COLLEGES:

- de voter en **dépenses, selon tableau joint en annexe**, les inscriptions budgétaires par chapitres d'investissement et fonctionnement, dont les montants cumulés sont respectivement de 3 597 440 € et de 60 000 € ;
- de voter en **recettes, selon tableau joint en annexe**, l'inscription de 150 000 € au titre des recettes d'investissement et de 133 000 € pour le fonctionnement ;
- de voter, au titre de **l'opération financière M.A.P.**, l'inscription de 6 100 000 € HT en dépenses et 7 320 000 € TTC en recettes, afin de permettre la récupération de la TVA.

POUR LES TRANSACTIONS FONCIERES ET LOCATIONS IMMOBILIERES :

- de voter en **dépenses, selon tableau joint en annexe**, les inscriptions budgétaires par chapitres d'investissement et fonctionnement, dont les montants cumulés sont respectivement de 295 340 € et de 1 567 660 € ;
- de voter en **recettes, selon tableau joint en annexe**, l'inscription de 1 047 000 € au titre des recettes d'investissement et de 967 000 € pour les recettes de fonctionnement.

POUR LES MOYENS LOGISTIQUES ASSOCIES :

- de voter en **dépenses, selon tableau joint en annexe**, les inscriptions budgétaires par chapitres d'investissement et fonctionnement, dont les montants cumulés sont respectivement de 332 070 € et de 7 693 500 € ;
- de voter en **recettes, selon tableau joint en annexe**, l'inscription de 334 800 € au titre des recettes de fonctionnement ;
- de donner délégation générale à la Commission Permanente pour la mise en œuvre et le suivi des dossiers évoqués dans ce rapport ;
- d'autoriser le lancement des procédures de mise en concurrence et la signature des marchés correspondants, ainsi que des décisions ultérieures s'y rapportant.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE PRESIDENT

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eric Straumann', with a horizontal line underneath.

Eric STRAUMANN

Eric STRAUMANN