

I- Informations générales.

I.1 Destination des lieux – Activités et objectifs de « production ».

Après de multiples prospections et plusieurs propositions des agences immobilières locales, notre choix s'est porté sur l'ancien site de France Telecom à Saint-Cyr en Val à proximité de l'actuelle implantation de l'Institut.

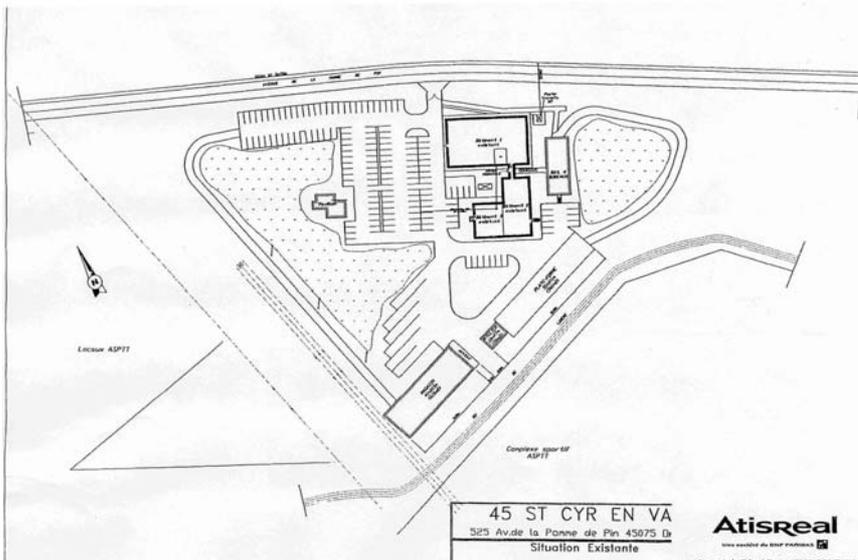
Ce site nous a paru intéressant car, outre son accessibilité par les transports en commun (45 minutes depuis la gare d'Orléans, par la ligne 20 de la SEMTAO, à 10 minutes à pied se trouve un arrêt du tramway), il présente l'intérêt de se situer à proximité du campus d'Orléans et facile d'accès par la route, les places de stationnement sont nombreuses à l'intérieur de l'enceinte.



La taille et la configuration du bâtiment principal nous permettent de délocaliser une partie des archives du Siège et/ou de proposer des salles de formation. Compte tenu du coût de l'opération, il est indispensable de mutualiser des activités Inrap sur ce site.

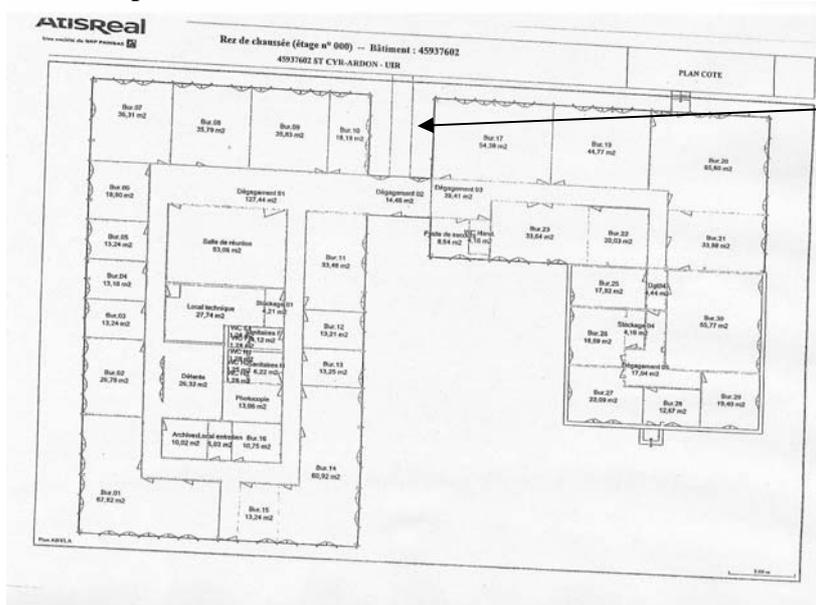
I.2 Nature, environnement et emplacement du site.

Quatre corps de bâtiments d'une surface totale de 2 300 m² utilisables dans une implantation d'une superficie totale de 2,6 ha.



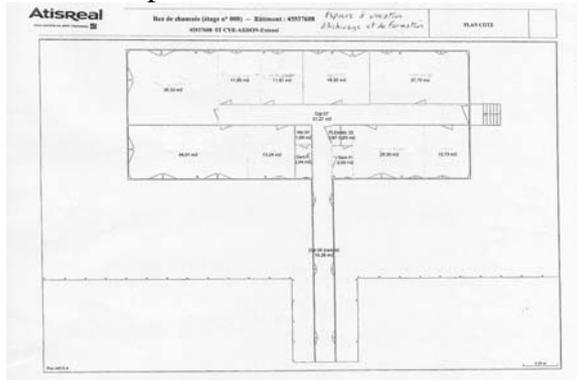
I.2.1 Un bâtiment sans étage en deux parties qui communiquent entre elles (bâtiment 1)

Première partie du bâtiment :

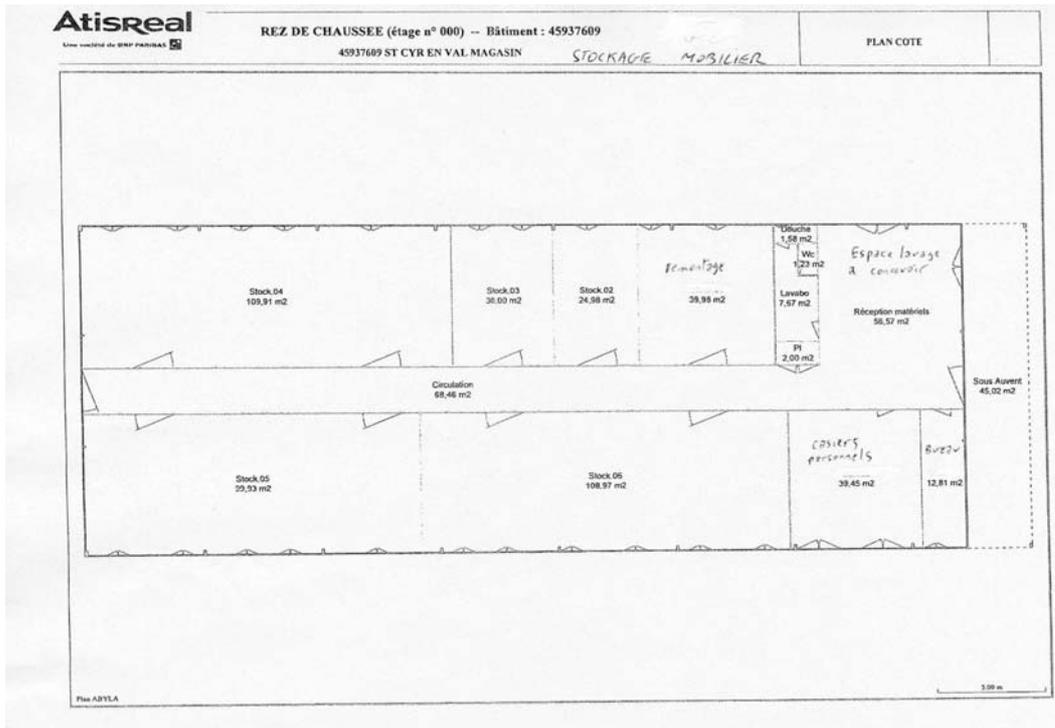


Couloir d'accès à la deuxième partie du bâtiment

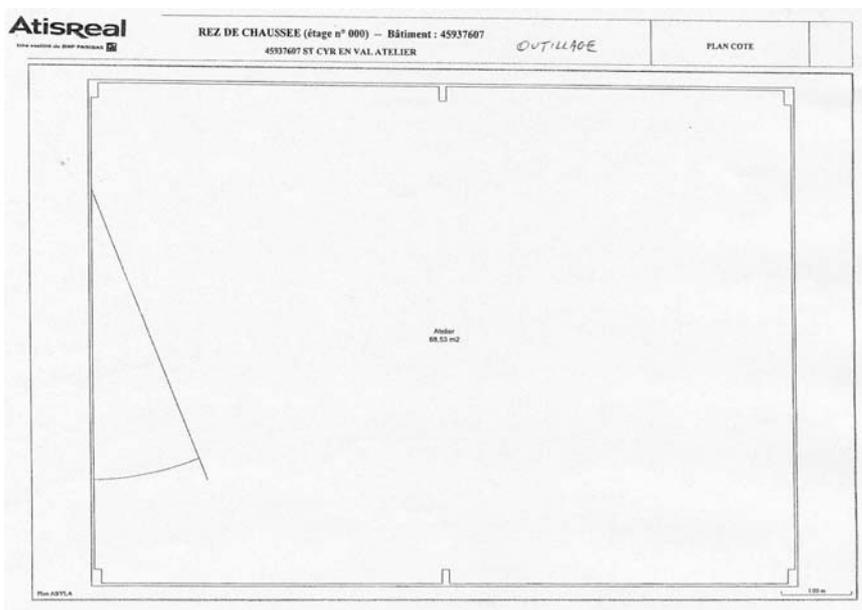
Deuxième partie du bâtiment :



I.2.2 Un entrepôt d'environ 530 m² où nous pouvons installer une station de lavage du mobilier archéologique.



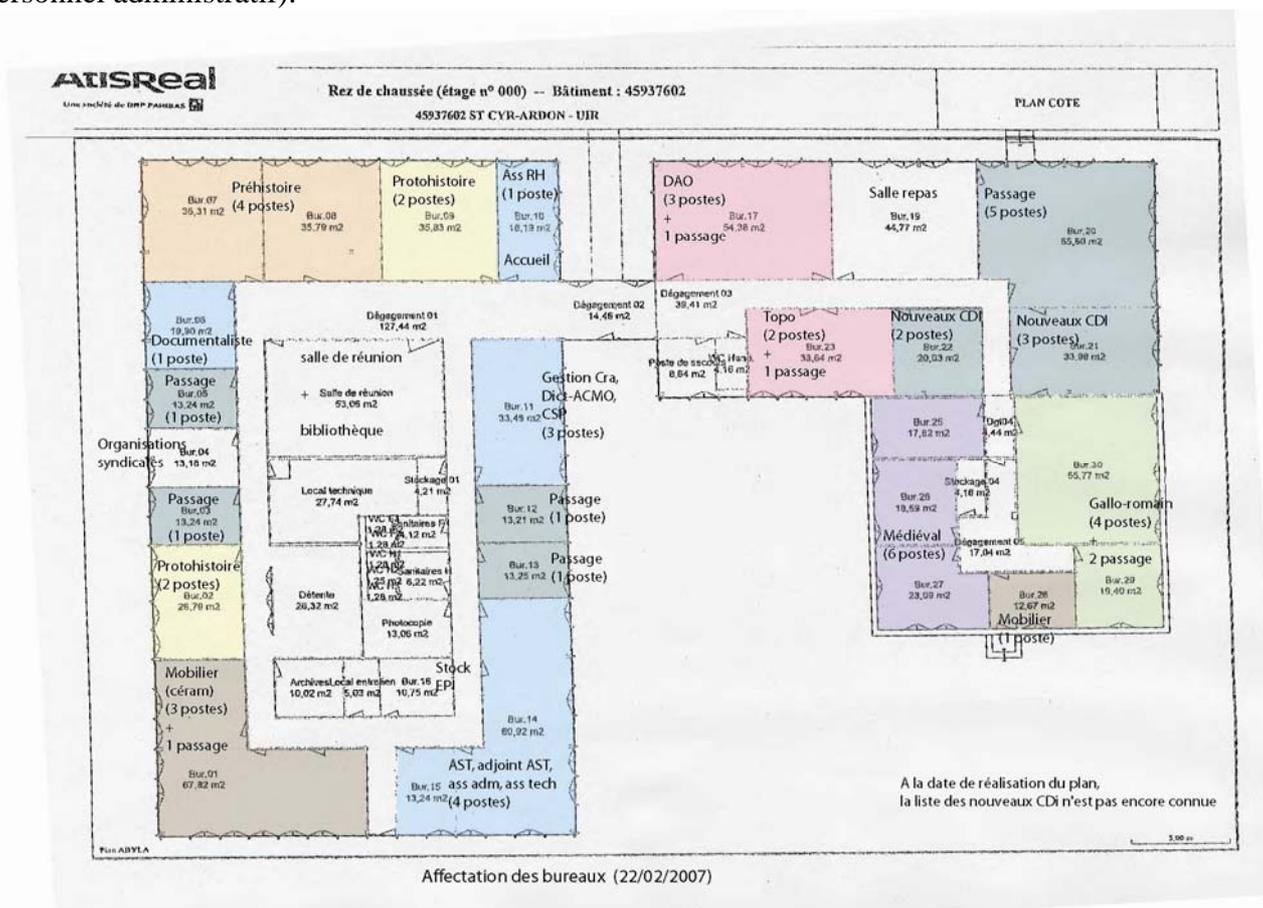
I.2.3 Un atelier/entrepôt d'environ 68 m² où nous pouvons stocker notre matériel de travaux.



I.2.4 Une maison individuelle type « pavillon de gardiennage » (T4)

I.3 Effectifs.

Dans la partie principale du bâtiment 1, nous pouvons installer 52 agents (archéologues et personnel administratif).



De plus, il est possible d'aménager dans l'entrepôt principal au moins quatre bureaux pour les responsables d'opérations sans investissements dispendieux. Selon la destination du pavillon, et au cas où nous ne souhaiterions pas y installer de gardiens à demeure, nous avons la possibilité d'installer quatre autres bureaux (toutes les pièces du pavillon sont câblées informatiquement).

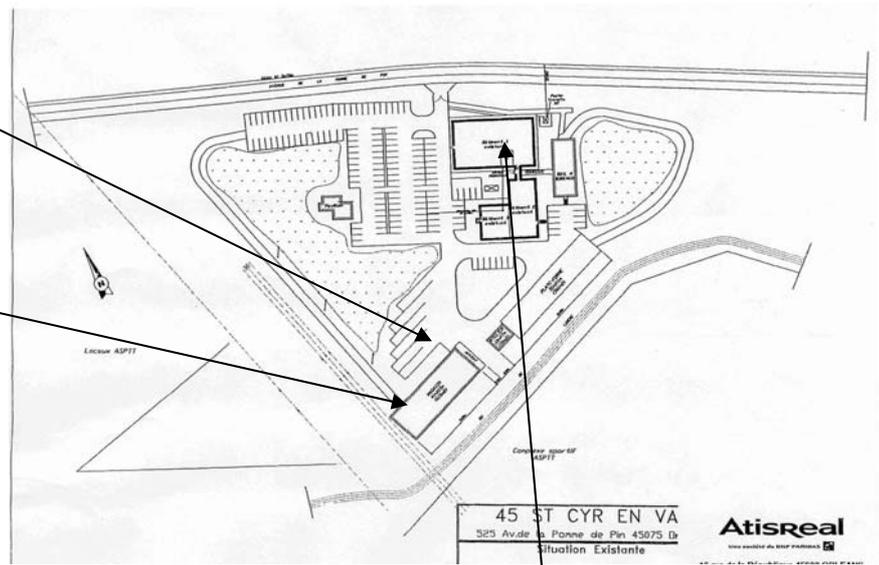
Ce dimensionnement correspond à un centre archéologique comprenant les effectifs de la base d'Orléans avec son personnel actuel et les Cdisables prévus. De plus une installation au 1^{er} juillet 2007 nous permettrait de rapatrier le personnel en post-fouille de la base de Pannes (A19) avant de quitter définitivement le BRGM où nous sommes installés pour le moment.

I.4 Processus de « production ».

- I.4.1 Stationnement
- I.4.2 Déchargement
- I.4.3 Lavage
- I.4.4 Traitement du mobilier (remontage, analyse etc....)
- I.4.5 Analyse et rédaction

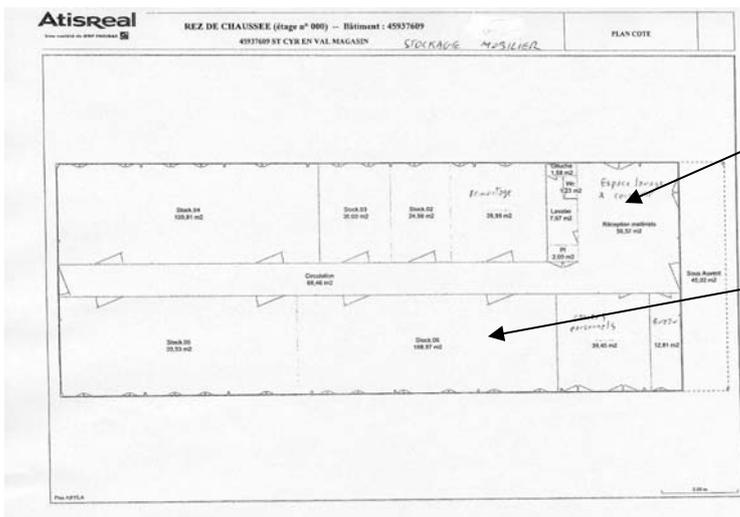
I.4.1 Stationnement
I.4.2 Déchargement

I.4.3 Lavage
I.4.4 Traitement du mobilier (remontage, analyse etc....)



I.4.5 Analyse et rédaction

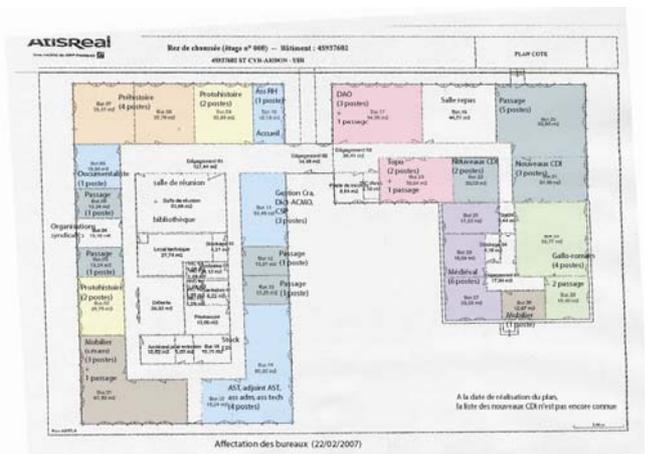
Détails :



I.4.3 Lavage

I.4.4 Traitement du mobilier (remontage, analyse etc....)

I.4.5 Analyse et rédaction

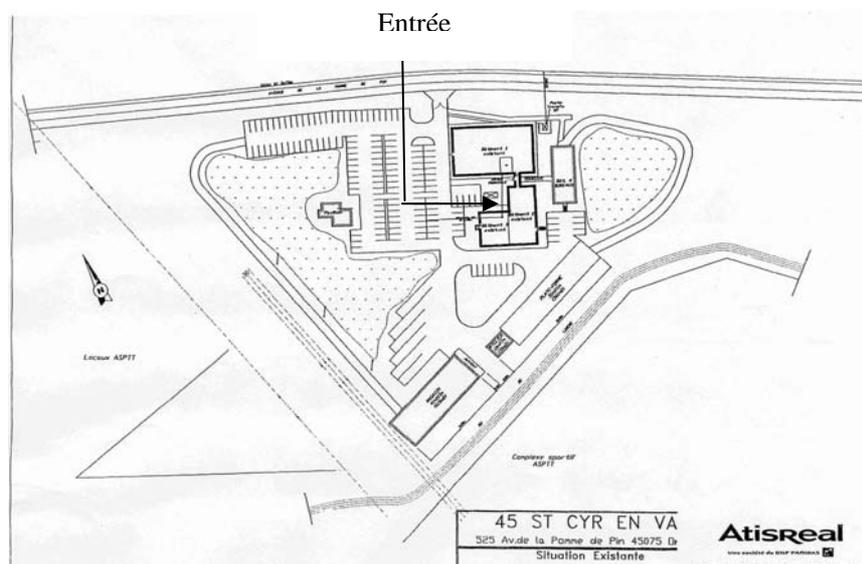


II- Plans de masse, circulations et implantations.

II.1 Circulations extérieures aux bâtiments.

II.1.a Flux de circulation.

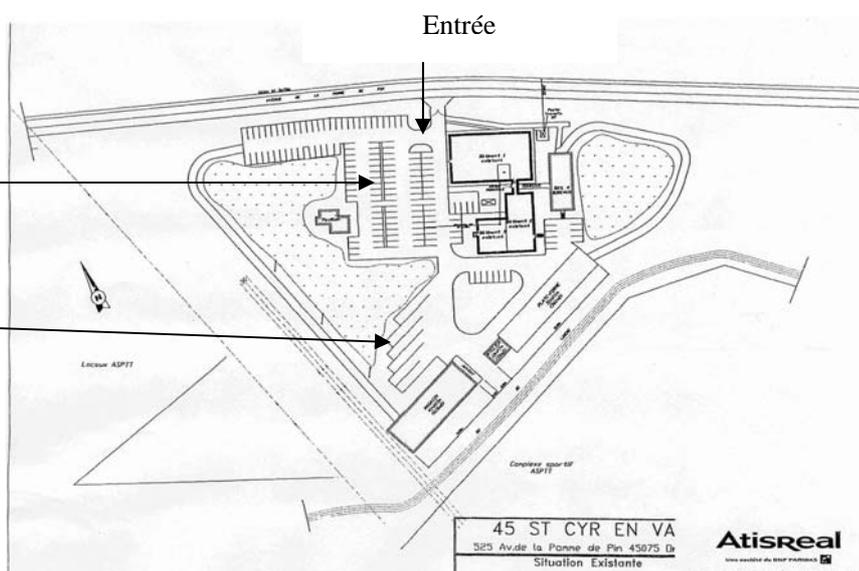
II.1.b Circulation des piétons.



II.1.c Circulation des véhicules et engins.

Places de stationnement
VL (100)

Places de stationnement
PL (7)

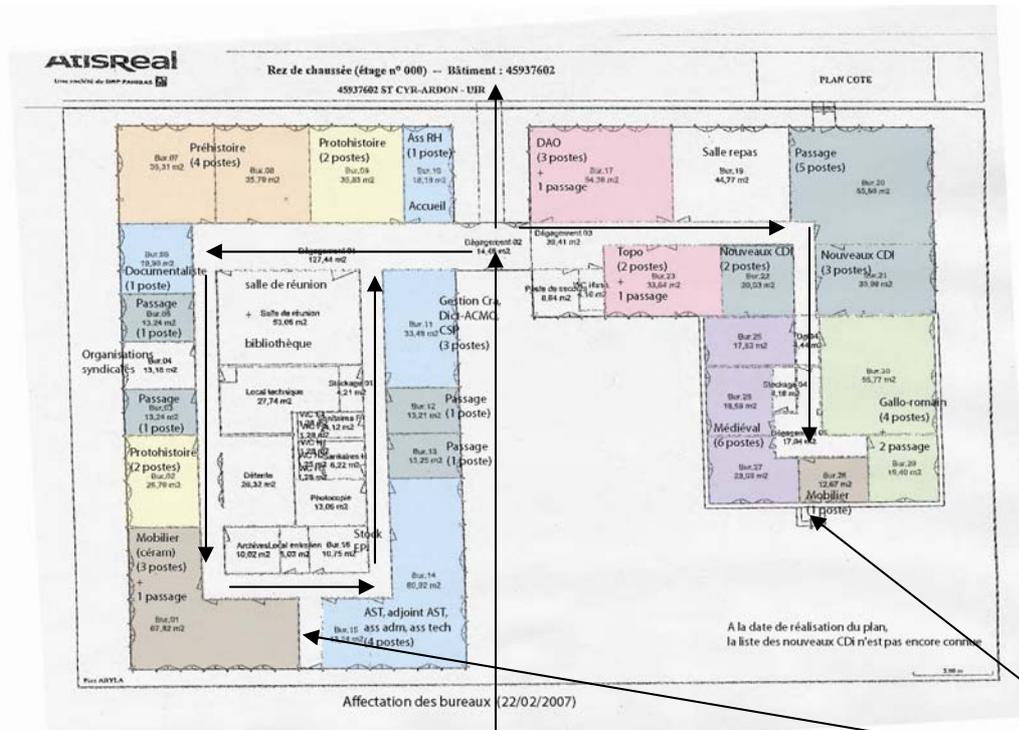


II.2 Implantation des bâtiments et des aires.

Voir supra.

II.3 Circulations intérieures aux bâtiments.

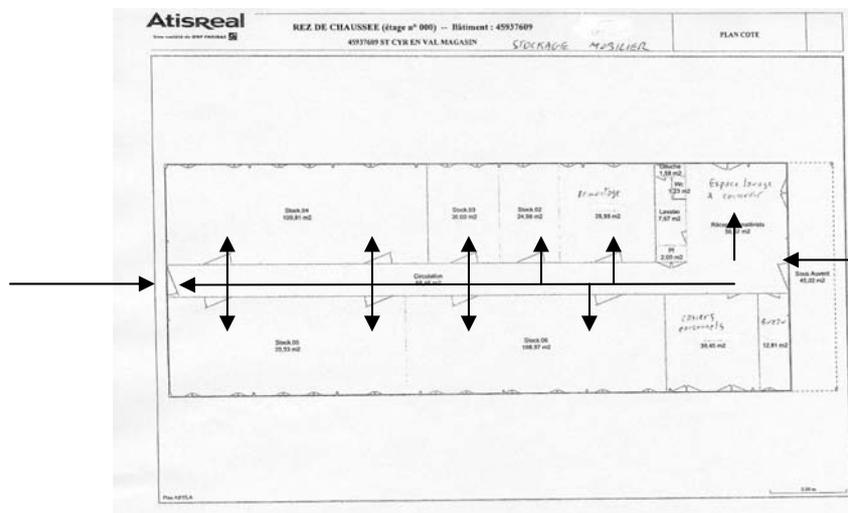
II.3.a Flux de circulation. Circulation des piétons.



Issues de secours

Entrée principale

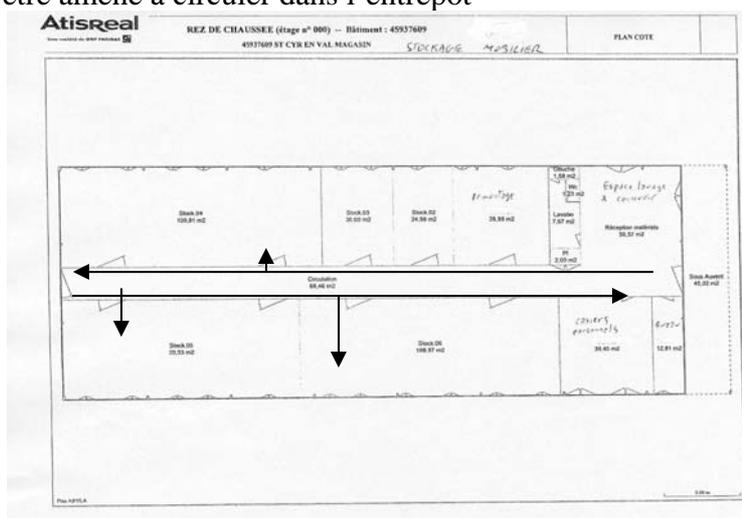
Issue de secours



Entrée principale

II.3.c Circulation des véhicules et engins.

Un transpalette peut être amené à circuler dans l'entrepôt



III- Structure des bâtiments.

III.1 Toiture.

La toiture est en bon état (voir compte rendu de la visite du 23/02)

III.1.a Surfaces vitrées ou translucides.

Bon état général, des réparations et révisions seront effectuées par le propriétaire avant l'emménagement.

III.1.b Surfaces non translucides.

Bon état à l'intérieur, un rafraichissement sera effectué par le propriétaire avant l'emménagement.

Le nettoyage en profondeur de la façade est prévu.

III.1.c Accès et circulation en toiture.

Aisé les bâtiments principaux sont en rez-de-chaussée.

III.2 Sols.

III.2.a Nature.

Linoléum dans le bâtiment principal, carrelage au rez-de-chaussée et moquette au premier étage de la maison individuelle, béton brut dans l'entrepôt.

III.2.b Nettoyage.

A budgéter selon la solution retenue (gardiennage, ménage et entretien des espaces extérieurs par un couple de gardiens ou prestataires).

III.3 Façades.

III.3.a Portes et portails.

Bon état

III.3.b Vitrages sur extérieur.

Bon état, révision prévue

III.3.c Accès et nettoyage.

Sans problème (rez-de-chaussée)

III.4 Ascenseurs, monte-charge, escaliers.

Les bâtiments sont en rez-de-chaussée, le seul escalier est celui situé dans le pavillon, il permet d'accéder à l'étage où se situent les chambres.

III.5 Aires de transbordements.

Vastes et pratiques

III.6 Locaux sociaux. (voir plan)

III.6.a Installations sanitaires.

Bon état

III.6.b Lieu de restauration.

Bon état

III.6.c Salle de détente.

Bon état

III.6.d Vestiaires.

A prévoir dans les locaux disponibles

III.6.e Locaux syndicaux.

Prévus

IV- Fluides, énergies, installations lourdes.

IV.1 Installations électriques et éclairage artificiel.

IV.1.a Installations électriques.

Nous avons négocié le remplacement de tous les radiateurs électriques radiants par des modèles moins consommateurs d'électricité.

IV.1.b Eclairage artificiel.

Correct

IV.2 Assainissement de l'air et ventilation.

IV.2.a Locaux à pollutions non spécifiques.

VCR

IV.2.b Locaux à pollutions spécifiques.

VCR

IV.3 Chauffage et confort d'été.

IV.2.a Mode de chauffage.

Electrique, nouveaux radiateurs prévus.

IV.2.b Confort d'été.

Parc ombragé. Nous avons prévu une fontaine réfrigérante.

V- Bruit, incendie, explosion.

V.1 Bruit.

Les locaux sont éloignés de toute installation industrielle

V.2 Incendie, explosion.

V.2.a Moyens d'extinction.

Extincteurs

V.2.b Organisation de la prévention incendie.

Plan d'évacuation existant

VII- Aménagement des bureaux.

VII.1 Vitrages.

Sur toute la périphérie du bâtiment principal

VII.2 Aménagement intérieur.

I faut comprendre LA fourniture de 11 ordinateurs supplémentaires, deux imprimantes et un scanner.

Il faut aussi équiper la base de bureaux neufs et cohérents (50 bureaux, 50 armoires, 60 chaises, 50 lampes...)

Liste des annexes :

1. Situation économique actuelle
2. Eléments économiques
3. Bilan économique – avec personnel Inrap pour le gardiennage, ménage et jardinage.
4. Bilan économique – sans personnel Inrap pour le gardiennage, ménage et jardinage.
5. Engagements du propriétaire

Annexe 1 : Situation économique actuelle

Loyer :	86 888 €par an
Prestations de ménage :	Inclus dans le loyer
Gardiennage :	Inclus dans le loyer
Mobilier de bureau et d'entreposage :	Inclus dans le loyer
Matériel informatique :	INRAP

Annexe 2 : Eléments économiques

Eléments techniques :

Le loyer initial de 192 000 €an H. T. a été rapporté à 178 000 €an H.T. après négociations (- 7,29 %). Cela correspond à un loyer de 212 888 €an T.T.C..

Le montant de l'impôt foncier est d'environ 6 000 €an.

Le propriétaire s'engage à mettre le bâtiment en état pour notre installation (nettoyage des façades, démontage de l'abri deux-roues vétuste, révision des fenêtres, changement de quelques dalles de plafond, remplacement des radiateurs électriques par des modèles plus économiques en termes de consommation).

La date du 1^{er} juillet pour le début du bail semble convenir aux deux parties.

Nous avons convenu de la signature d'un bail civil 3/6/9 ans.

Investissements :

Mobilier de bureau et d'entreposage :	50 000 €
Frais d'agence :	26 700 €
Travaux station de lavage :	10 000 €(selon le marché)

Annexe 3 : Bilan économique – avec personnel Inrap pour le gardiennage, ménage et jardinage.

Un gardien dans le logement de fonction, permanence intégrale, salaire de 1700 €à 1900e T.T.C., comprenant le gardiennage avec chien, trois rondes par nuit et les contrôles de l'accès principal tous les matins, plus un entretien léger des espaces verts, et un suivi des locaux (changements des ampoules, petite électricité....) il faut bien sur garder la télésurveillance (100e TTC par trimestre). Le compte d'une femme de ménage en interne est de 1000 à 1200e TTC selon les prestations.

Loyer :	178 000 €H.T.par an
Impôt foncier :	6 000 €par an
Ménage :	14 400 €par an
Consommables sanitaires :	1 200 €H.T. par an
Elagage - Jardinage :	950 €H.T. par an
Nettoyage de la vitrerie :	304 €H.T. par an
Télésurveillance :	400 €par an
Matériel informatique :	INRAP

Soit 201 254 €an H.T. (240 700 €an T.T.C.) soit un coût total de 87,50 €H.T. par m² (bureaux et entrepôts).

A noter : L'occupation du pavillon T4 correspond à la perte de quatre bureaux en réseau.

Annexe 4 : Bilan économique – sans personnel Inrap pour le gardiennage, ménage et jardinage.

Loyer :	178 000 €H.T.par an
Impôt foncier :	6 000 €par an
Ménage :	26 400 €par an
Consommables sanitaires :	1 200 €H.T. par an
Elagage - Jardinage :	950 €H.T. par an
Nettoyage de la vitrerie :	304 €H.T. par an
Gardiennage :	18 000 €par an
Matériel informatique :	INRAP

Soit 230 854 €an H.T. (276 101 €an T.T.C.) soit un coût total de 100 €H.T. par m² (bureaux et entrepôts).

Annexe 5 : Engagements du propriétaire

Courriel du 26/02/07

Messieurs,

Nous faisons suite à notre rendez-vous sur le site cité en référence, et nous tenons à rappeler les éléments de notre accord:

Conditions financières et contractuelles:

- prise d'effet du bail: 01/07/07.
- bail civil de 9 ans (modèle de bail soumis par l'Inrap).
- faculté pour le preneur de résilier à chaque période triennale.
- loyer: 178.000 €/ht.
- régime fiscal: TVA.
- impôt foncier à la charge du preneur.
- pas de dépôt de garantie.
- honoraires de commercialisation à la charge du preneur: 15% ht du loyer annuel ht soit 26.700€/HT soit 31.933,20€TTC.

-les travaux à la charge du bailleur sont:

Dans le bâtiment à usage de bureaux:

- nettoyage complet de l'ensemble des locaux au niveau des murs et des sols.
- remplacement des convecteurs électriques dans les bâtiments A et B (environ 60).
- remplacement des néons défectueux.
- vérifications du bon fonctionnement des stores et des châssis des fenêtres.
- pose d'un nouveau sol pvc dans le bureau 20 du bâtiment B et dans 3 bureaux du

Bâtiment C (prise de service 02 et 01 et chef de groupe 01) (voir plan).

- peinture sur l'ensemble des murs en toile tendue peinte et sur les cloisons amovibles ainsi que dans les sanitaires du bâtiments B.
- nettoyage du mur de la façade nord du bâtiment principal.
- remplacement des dalles de faux plafond défectueuses.
- réparation au niveau des sols et des murs des petits accros.

Dans le pavillon du gardien:

- installation d'une baignoire-douche.
- mise en peinture des murs écaillés.
- nettoyage de l'ensemble des locaux.

Dans le bâtiment à usage de stockage:

- nettoyage général des sols.
- vérification du bon fonctionnement des convecteurs électriques et des stores.

A l'extérieur:

- Tonte la pelouse.
- Démontage de l'abri à vélos.

Le bailleur autorise le preneur à créer un bac de décantation.

Merci de me faire part de vos éventuelles observations.

Vincent Moreau
ATISREAL