



AVIS

sur la stratégie immobilière de la chambre de commerce et d'industrie de Rouen .

Vu le décret n° 2011-1388 du 28 octobre 2011 modifiant le décret n° 2006-1267 du 16 octobre 2006 instituant le Conseil de l'immobilier de l'État ;

Vu la loi de programmation n°2009-967 du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ;

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

Vu la loi n°2010-853 du 23 juillet 2010 relative aux réseaux consulaires, au commerce, à l'artisanat et aux services ;

Vu le décret n°2010-1463 du 1er décembre 2010 mettant en œuvre la réforme du réseau des chambres de commerce et d'industrie ;

Vu la circulaire du ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique du 26 décembre 2008 relative au recensement du parc immobilier et aux orientations pour l'évolution du parc immobilier des opérateurs et des organismes divers de l'État ;

Vu le dossier adressé avant l'audition présentant la politique immobilière de la chambre de commerce et d'industrie de Rouen ;

Après avoir procédé à l'audition de M. C HERAIL, président de la chambre de commerce et d'industrie de Rouen, accompagné de M. P.Y TUAL, secrétaire général et Mme F. BLÉRY, responsable du service du budget, achats et marché publics, en présence de Mme S.THIVEL, adjointe au chef du bureau de la tutelle des CCI à la direction générale de la compétitivité de l'industrie et des services (DGCIS) au ministère de l'artisanat et de du commerce et du tourisme, lors de la séance du 13 novembre 2013 ;

Considérant que la chambre de commerce et d'industrie de Rouen prend ses origines dans un bureau du commerce créé en 1586, devenu chambre de commerce en 1703, est un établissement public à caractère administratif de l'État, a pour circonscription consulaire les sept cantons de Rouen et les trente-deux cantons de la Seine Maritime, compte quatre antennes situées à Gournay-en-Bray, Neufchâtel-en-Bray, Saint-Valéry-en-Caux et Yvetot et huit délégations territoriales ;

Considérant que la chambre de commerce et d'industrie de Rouen est gérée par quarante et un membres élus en octobre 2010 pour cinq ans, que la mandature s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de la réforme de 2010 et du schéma directeur normand adopté le 6 juin 2013 qui conduira au 1er janvier 2016 à la création d'une chambre de commerce et d'industrie de région Normandie par fusion des deux CCIR de Basse et Haute Normandie et à la création de cinq chambres de commerce et d'industrie territoriales par fusion des douze CCIT actuelles avec notamment la création de la CCIT Seine-mer Normandie par fusion des CCIT de Rouen, Elbeuf et de Dieppe ;

Considérant que la CCI de Rouen est au service de 18 400 entreprises de son territoire, a pour mission de représenter les intérêts des entreprises auprès des pouvoirs publics de son territoire, d'apporter des services aux entreprises en matière de développement économique et d'attractivité des territoires, de former des jeunes aux métiers et compétences recherchés par les entreprises, d'informer et conseiller les entreprises dans les domaines juridique, fiscal, social, commercial et international au stade de la création et du développement des entreprises ;

Considérant que la CCI de Rouen a une forte implication dans la formation tant initiale avec l'institut des formations en alternance (IFA) Marcel Sauvage qui forme 1300 apprentis, que professionnelle avec le centre de perfectionnement pour l'industrie et le commerce (CEPPIC) et supérieure avec l'école supérieure de commerce NEOMA, l'école supérieure d'ingénieurs généralistes ESIGELEC et le campus Intégration systèmes embarqués ;

Considérant que la CCI de Rouen détient depuis 2006 en propriété une pépinière d'entreprises (Innovapôle 76) dédiée à l'innovation et qui accueille une vingtaine de jeunes entreprises innovantes ;

Considérant que la CCI de Rouen gère un parc d'activités situé sur le site de Rouen marchandises ;

Considérant que le budget de la CCI de Rouen est de 77 M€ consolidés dont 15,4 M€ de ressources fiscales en baisse depuis deux ans (- 270 M€ au total au plan national), ce qui oblige à un étalement des travaux d'entretien et de mise en conformité ;

Considérant que les actifs immobiliers de la chambre couvrent une superficie totale de 70 311 m² pour 285 collaborateurs, pour une valeur nette comptable de 51,6 M€, génèrent 3,6 M€ de revenus réguliers avec un impact de 2,1 M€ sur les ressources propres ;

Considérant que la stratégie immobilière de la CCI de Rouen s'inscrit dans le cadre de la circulaire du Premier ministre du 16 janvier 2009, repose sur la volonté de construire, détenir en propre et entretenir un patrimoine immobilier répondant à ses besoins. Dans les prochaines années, des arbitrages liés au rapprochement des CCI territoriales et à l'accueil de la CCI régionale de Haute Normandie avec mise à disposition de 800 m² seront nécessaires comme

d'éventuelles cessions pour se concentrer sur un patrimoine de production lié au développement de nouvelles activités ou sur un patrimoine aux coûts de fonctionnement plus bas ;

Considérant que le patrimoine immobilier de la CCI de Rouen détenu en propriété, est partagé entre un patrimoine dédié aux activités géré par la CCI de Rouen et un patrimoine de rendement loué ;

Considérant que le patrimoine dédié s'étend sur 62 767 m², comprend le siège de la CCI sis au Palais des consuls dont une partie est utilisée directement par la CCI pour les services d'appui, les services aux entreprises, les services des fonctions support et une autre partie louée à la CCIR Haute Normandie et au tribunal de commerce pour 26 485 € ; l'IFA Marcel Sauvage, le CEPPIC, la pépinière d'entreprises (qui rapporte 152 000 € par an) ; les locaux d'enseignement supérieur loués aux centres de formation (Neoma, ESIGELEC, campus de systèmes embarqués) pour un montant de 2,88 M€ ;

Considérant que les bâtiments du patrimoine dédié ont des charges d'exploitation d'un montant de 4,48 M€, que ces bâtiments mobiliseront des financements importants (26,5 M€) pour les mettre aux normes ou maintenir leur état d'utilisation ;

Considérant que la diminution des ressources de la CCI implique d'étaler le programme de travaux d'entretien et de mise en conformité ;

Considérant que le patrimoine de rendement comprend les locaux d'activités situés sur le site de Rouen marchandises, couvre 7544 m² et rapporte à la CCI 0,55M€ ;

Les représentants de la chambre de commerce et d'industrie ayant été entendu en leurs explications,

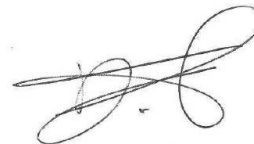
Le Conseil, après en avoir délibéré, fait les observations suivantes sur la stratégie immobilière de la chambre de commerce et d'industrie de Rouen :

1. Le Conseil relève la qualité des documents fournis, notamment l'inventaire exhaustif du patrimoine immobilier. Il note que la CCI de Rouen inscrit sa politique immobilière dans le cadre de la circulaire du Premier ministre de 2009, dresse le diagnostic patrimonial et des perspectives d'évolution. Il encourage la CCI à poursuivre sa démarche et à définir désormais une stratégie immobilière à 5 ans sur le modèle des schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI).
2. Le Conseil relève que les perspectives d'évolution immobilière sont déterminées par l'assemblée générale et visent dans la mandature actuelle (2010-2015) à densifier les occupations en accueillant la CCI régionale de Haute Normandie, à améliorer la qualité technique, réglementaire et fonctionnelle des locaux par la mise aux normes et à lisser dans

le temps les travaux d'entretien en fonction des ressources budgétaires. Cette stratégie apparaît plus comme une succession d'actions ponctuelles que comme un plan stratégique pluriannuel.

3. Le Conseil observe que la CCI aura à faire des choix stratégiques immobiliers importants portant notamment sur des arbitrages entre cessions de locaux actuels et nouvelles implantations mais les reporte après 2016, lors de la prochaine mandature. Le calendrier retenu par la CCI apparaît trop tardif et le Conseil recommande à la CCI de lancer dès maintenant une réflexion stratégique en précisant les objectifs et en envisageant les conséquences immobilières d'autant que la fusion des deux chambres régionales et des douze chambres territoriales sera effective à la fin de l'actuelle mandature, soit le 1^{er} janvier 2016.
4. Compte tenu du montant élevé des frais de fonctionnement, le Conseil note la volonté de la CCI d'envisager des cessions pour se concentrer sur un patrimoine de production ou sur un patrimoine aux coûts d'exploitation plus bas, notamment en termes de performance énergétique. Cette orientation est particulièrement pertinente dans le contexte de diminution des ressources précédemment évoqué.
5. Le Conseil constate que la CCI de Rouen se procure des ressources complémentaires propres en louant ses espaces excédentaires et son patrimoine de rendement, que la CCI dispose d'une réserve foncière d'une centaine d'hectares de friches dont la cession rapportera des ressources pour conduire des projets liés aux missions des CCI. Le Conseil comprend que la moindre rentabilité des espaces d'enseignement tient au fait que la formation entre dans le cadre des missions de service public et empêche d'augmenter les loyers.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis DUMONT