



AVIS

sur la stratégie immobilière de la chambre de commerce et d'industrie de Lyon (CCI Lyon).

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 1^{er} 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 Lyon et les éléments complémentaires (surfaces) envoyés après l'audition ;

Après avoir procédé à l'audition de M. Alain FAUVEAU directeur général de la chambre de commerce et d'industrie de Lyon, accompagné de M. Didier MAGNIER, secrétaire général, en présence de Mme Sylvie 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 restreinte du 29 janvier 2014 ;

Considérant que la chambre de commerce et d'industrie de Lyon date de 1705, est la troisième chambre créée en France après Marseille en 1599 et Dunkerque en 1700 ;

Considérant que la chambre de commerce et d'industrie de Lyon, établissement public à caractère administratif de l'État, est une chambre de commerce et d'industrie territoriale qui a pour circonscription consulaire l'arrondissement de Lyon et les cantons de Tarare, Amplepuis, Thizy, Lamure-sur-Azergues - les cantons du nord du département dépendant de la CCI du Beaujolais à Villefranche-sur-Saône ; qu'elle représente 72 000 entreprises soit 10 % du poids économique de la région Rhône-Alpes, compte 350 collaborateurs sous statut consulaire et a un budget de 45 M€ hors l'école de management EM Lyon ;

Considérant que la chambre de commerce et d'industrie de Lyon est gérée par 60 membres élus en octobre 2010 pour cinq ans ;

Considérant que la CCI de Lyon a trois missions principales au service du développement des entreprises de son territoire : représenter les intérêts des entreprises auprès des pouvoirs publics de son territoire, accompagner les entreprises de la création à la transmission en passant par toutes les phases de développement, contribuer à la gestion de grands équipements (aéroports de Lyon, parc des expositions, école de commerce) utiles au développement et à l'attractivité du territoire ;

Considérant que la chambre de commerce et d'industrie de Lyon est membre du groupe CCI de Lyon avec la société du parc des expositions Eurexpo Lyon, la société Aéroports de Lyon, les musées des tissus et des arts décoratifs de Lyon et EMLYON Business School ;

Considérant que la chambre de commerce et d'industrie de Lyon détient 53 % du capital de la société d'exploitation du parc des expositions de Lyon (SEPEL), 25 % du capital de la société des aéroports de Lyon (ADL), 53 % du capital de la SCI Lyon Sud est et 51 % du capital de SAS Lyon Commerce international ; est fondatrice et animatrice de deux musées ; (musée des tissus et du musée des arts décoratifs) ; est propriétaire des murs de l'EM LYON et verse une subvention annuelle majoritaire à l'association pour l'enseignement supérieur commercial ; est liée par une convention triennale avec l'association pour le développement de la région lyonnaise (ADERLY) ;

Considérant que le patrimoine immobilier de la CCI Lyon s'étend sur 69 353 m² sur seize adresses et est détenu majoritairement en propriété (exceptés 890 m² détenus en location pour les agences de Givors, Limonest, Rillieux-la-Pape et Vaulx-en-Velin) ;

Considérant, s'agissant des implantations vouées aux activités à destination des entreprises :

Que la principale implantation est le Palais du commerce, sis Place de la Bourse à Lyon, construit en 1850 sur 10 348 m² dont 2911 m² de bureaux, 1931 m² de salles de réunion et 5526 m² de locaux techniques et circulations, pour 263 personnes. Il appartient à la ville de Lyon qui l'affecte gratuitement à la chambre sans limitation de durée, les frais d'entretien lourd étant assurés par la ville, la CCI Lyon ayant en charge les frais d'entretien courant. Ce bâtiment a fait l'objet d'une restauration lourde entre 1999 et 2002 pour un montant de 15 M€, des travaux de toiture sont à envisager et le remplacement des fenêtres a été lancé en 2013 et se poursuivra selon les moyens budgétaires disponibles ; les coûts d'exploitation sont de 740 000 €. Ce bâtiment très bien situé, près de la préfecture, accueille les services administratifs de la CCI et des associations liées à la CCI, les services d'accueil aux entreprises et les manifestations liées au développement économique ;

Que l'immeuble 3 place de la Bourse à Lyon, contigu du Palais du commerce, abrite les services des fonctions support sur 2 901 m² dont 1124 m² de bureaux, 86 m² de salles de réunion et 1691 m² de locaux techniques et circulations pour 96 personnes, les coûts d'exploitation sont de 170 000 € ;

Que des bureaux de 175 m² dont 110 m² de bureaux et 65 m² de locaux techniques et circulations, sis 49 rue de la Bourse à Lyon, abritent l'association de la chambre économique France (CHAMBERSIGN France) avec 9 personnes ;

Que sur les sept agences, antennes de proximité de la CCI, trois sont détenues en propriété sur 716 m² (Tarare, Chassieu, Corbas) et quatre sont en location sur 890 m² (Gisors, Limonest, Rillieux-la-Pape et Vaulx-en-Velin) ; tous ces bâtiments sont récents en bon état et les coûts d'exploitation s'élèvent à 280 000 € par an ;

Que l'agence de Tarare est une propriété indivise avec la chambre de métiers et de l'artisanat de Lyon, avec un guichet unique d'accueil des entreprises ;

Que l'agence de Gisors pourrait être partagée en termes de locaux et de mutualisation des services avec la CMA ;

Que l'agence de Rillieux-la-Pape sera fermée en juillet 2014 et sera remplacée par la nouvelle agence de Vaulx-en-Velin ;

Que l'implantation des agences s'inscrit dans le cadre de la politique de service de proximité aux entreprises où les CCI vont au-devant des entreprises et non l'inverse mais devra tenir compte des contraintes budgétaires ;

Considérant, s'agissant des musées gérés par la CCI Lyon :

Que la CCI Lyon gère et anime deux musées, le musée des tissus et le musée des arts décoratifs sis 34 rue de la Charité sur la presqu'île de Lyon sur 10 766 m², installés dans deux hôtels particuliers inscrits à l'inventaire des monuments historiques (hôtel de LACROIX-LAVAL et hôtel de VIELLEROY) détenus en propriété et des bâtiments plus récents occupés par l'accueil, des bureaux et un atelier de restauration loués à une association contrôlée par la chambre, avec des coûts d'exploitation de 500 000 € par an ;

Que d'importants travaux de restauration sont à prévoir dans le musée des arts décoratifs pour un montant de 5 M€ HT ;

Que la CCI conduit une réflexion globale sur ces établissements, actuellement gérés comme des services intégrés à la CCI et représentant un coût de gestion d'1,7 M€ ;

Qu'un problème juridique relatif au statut de l'hôtel Lacroix-Laval est en cours d'étude avec les services du domaine et la préfecture pour reconnaître la propriété du bâtiment à la CCI qui acquitte tous les frais de fonctionnement, d'entretien et les impôts alors que la S.A. propriétaire du bâtiment, dont la CCI détenait la quasi-totalité des actions, a été transformée en 1973 en association sans que ce changement de statut n'ait été transcrit au cadastre ;

Considérant s'agissant des implantations dédiées à la formation détenues par la CCI Lyon :

Que le centre de formation, sis 34 rue de la Charité 69009 Lyon, occupe un bâtiment de 9 699 m² dont 5 285 m² de parkings et 4 500 m² de bureaux et salles de formation ;

Que la CCI possède des terrains de 68 000 m² sur la zone d'études et de recherche à Écully dont une bonne partie fait l'objet de baux à construction au profit d'un restaurant, d'une école

d'ingénieurs textile, d'une résidence d'étudiants et d'un bâtiment partagé entre le CNRS et l'université Lyon 2 où la CCI est propriétaire de 500 m² de bureaux loués en partie au CNRS et en partie à l'EMLYON et l'école centrale de Lyon ;

Que la maison de l'entrepreneuriat sis avenue Guy de Collongue à Écully sur 1167 m², donné à bail à l'EM Lyon sur un terrain dont 29 000 m² sont encore disponibles, jouxtant l'école centrale de Lyon, ce qui faciliterait la constitution d'un campus unique avec l'école centrale de Lyon (campus Lyon-Ouest). Un projet (opération Yin Yang) vise à y bâtir un pôle international d'enseignement supérieur et de recherche mêlant sciences et affaires et des aménagements complémentaires tels que des locaux dédiés à la formation continue, de nouvelles résidences étudiantes et des infrastructures de la vie étudiante ; cependant ce terrain présente des contraintes liées à la présence de bassins de rétention ;

Que la CCI possède un terrain de 15 152 m² donné à bail à construction à la Caisse des dépôts et consignations pour la construction d'une résidence étudiante d'une surface de 4 200 m² ;

Considérant que la CCI détient en propriété un terrain de 66 800 m² à Écully, face à la zone d'études et de recherche, mis à disposition de l'EM Lyon en totalité et sur lesquels la CCI a construit 27 000 m² de locaux à l'usage de l'EM Lyon soit sept bâtiments composés de locaux de formation, un gymnase et deux résidences étudiantes. La CCI contrôle majoritairement l'école à laquelle elle laisse une relative autonomie juridique et une très forte autonomie pédagogique ;

Considérant que la CCI a acheté en septembre 2013 un terrain de 17 700 m² avec un bâtiment de 5 100 m² sur cinq niveaux, soumis à un audit technique pour vérifier les adéquations aux activités de formation et d'entrepreneuriat envisagées et analyser les coûts d'exploitation, dans le cadre d'un plan de développement du campus d'Écully ;

Considérant que la stratégie immobilière de la CCI de Lyon repose sur l'adéquation des surfaces aux besoins de la chambre, sur le choix de privilégier l'achat et la propriété pour loger les actions pérennes de la chambre, sur l'entretien des bâtiments pour en garantir la disponibilité et la qualité, sur la mutualisation des locaux des agences avec les autres acteurs locaux tels que les CMA et les associations professionnelles locales ;

Considérant que les ratios d'occupation des bureaux en m² SUN par effectifs, calculés à partir des surfaces communiquées par la CCI Lyon, s'élèvent à 18,41 m² au palais du commerce, à 12,60 m² au 3 place de la bourse et à 12,22 m² au 49 rue de la Bourse, soit un ratio moyen pour les trois bâtiments de bureaux de 16,74 m² ; que ces ratios sont conformes pour deux occupations, très supérieurs à la norme dans le Palais du commerce mais plus difficiles compte tenu de la configuration historique du bâtiment.

Considérant que la CCI conduit trois dossiers aux enjeux immobiliers importants : l'entretien du palais du commerce, le développement du campus d'Écully autour de l'EM Lyon et des propriétés foncières et bâtimentaires détenues par la CCI et l'évolution de la gestion des musées à l'occasion de leur rénovation ;

Considérant que la fonction immobilière dépend du secrétaire général qui dispose d'un responsable des travaux et de l'entretien assisté d'un adjoint, que le budget entretien est de 1,2 M€ hors EM Lyon qui dispose de sa propre équipe d'entretien, composée de de cinq personnes ;

Considérant, s'agissant de l'évolution de la carte consulaire :

Que dans le cadre du schéma directeur des CCI de Rhône-Alpes approuvé le 15 juin 2006 par l'assemblée générale de la CRCI Rhône-Alpes, différentes hypothèses territoriales ont été formulées par les CCI dont celle de la CCI de Lyon qui constatait l'utilisation de ses services par des entreprises situées à la périphérie de sa circonscription, la délocalisation de proximité d'entreprises lyonnaises vers la même périphérie et la nécessité de renforcer la métropole régionale ;

Que le scénario proposé par la CCI Lyon autour de la notion de CCI métropolitaine, visait à recomposer les CCI concernées par le périmètre de la région urbaine de Lyon, avec des variantes d'intégration de tout ou partie des territoires des CCI concernées, n'a pas été retenu en 2006 et a été jugé comme une perspective à moyen ou long terme ;

Que le schéma directeur de 2006 a retenu la nécessité d'une trame de proximité avec onze CCI au lieu de douze CCI, soit le regroupement des CCI d'Ardèche méridionale et Nord-Ardèche ;

Que lors de l'audition, les représentants de la CCI Lyon ont indiqué que, compte tenu des contraintes budgétaires, une fusion avec la CCI Nord Isère (Vienne) pourrait être étudiée, que la création de la métropole de Lyon avec la réunion des compétences de l'agglomération et du département aura des conséquences, que la CCI Lyon cherche à anticiper cette création et pose la question du rapprochement ou de la fusion des deux CCI du Rhône mais sans qu'une position ni un calendrier ne soient actuellement définis ;

Que des actions communes sont conduites avec les chambres de métiers et de l'artisanat ainsi que des mises en commun de moyens et de locaux ;

Que la question de la fusion entre CCI et CMA peut être posée au niveau de la tête de réseau, CCI France et pourrait s'intégrer dans une démarche de progrès ; que, toutefois, cette évolution si elle devait se concrétiser sera nécessairement longue et nécessitera des décisions claires ;

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

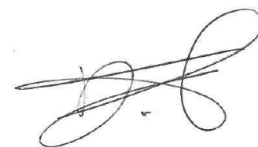
Le Conseil, après en avoir délibéré lors des séances des 29 janvier et 5 mars 2014 fait les observations suivantes sur la stratégie immobilière de la chambre de commerce et d'industrie de Lyon :

1. Le Conseil regrette le caractère succinct des documents fournis par la chambre avec un inventaire certes exhaustif du patrimoine immobilier mais sans perspectives d'évolution. Il invite la CCI à compléter le dossier avec notamment des données financières en particulier

- des estimations de valorisation des immeubles détenus et des terrains à Écully, la part de l'endettement et des dépenses immobilières par rapport au budget général de la chambre.
2. Le Conseil relève que la stratégie immobilière de la CCI Lyon signale des opérations ponctuelles mais dont l'inscription dans un plan stratégique pluriannuel est difficile à discerner. Il encourage la CCI Lyon à définir une stratégie immobilière à 5 ans sur le modèle des schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI).
 3. S'agissant des ratios d'occupation des bureaux, le Conseil invite la CCI Lyon à considérer une densification des immeubles près du Palais du commerce où sont hébergées des associations proches de la CCI et d'étudier une rationalisation des locaux du Palais du commerce pour améliorer ces ratios.
 4. Le Conseil constate que la CCI Lyon qui a engagé une réflexion avec la chambre régionale de Rhône-Alpes et les autres CCI rhônalpines sur l'évolution de la carte consulaire depuis plusieurs années, doit poursuivre ces travaux en prenant en compte la loi du 23 juillet 2010, le rapprochement des CCI, la création de la métropole de Lyon en 2015, la mutualisation avec d'autres réseaux consulaires et le contexte budgétaire contraint. Le Conseil regrette que cette réflexion n'ait pas plus progressé depuis son lancement en 2006 et souhaite qu'elle soit approfondie avant 2015 avec l'aide de la tutelle, et particulièrement dans ses effets pour l'immobilier.
 5. Le Conseil observe que la CCI qui possède d'importantes réserves foncières à Écully, n'a pas détaillé le projet de développement du campus d'Écully avec l'école centrale de Lyon et demande à être informé de l'avancement de ce projet, de son coût total, des modalités de financement par la CCI et du mode de valorisation des terrains concernés.
 6. Le Conseil relève que la CCI a peu évoqué les ressources complémentaires qu'elle peut se procurer en louant ses espaces excédentaires et ses réserves foncières et demande des compléments d'information sur ces recettes propres (montants, pourcentage par rapport aux autres produits).
 7. Le Conseil observe avec satisfaction que la CCI réfléchit sur l'évolution possible de la gestion de deux musées qu'elle anime. Plus globalement et sans apprécier ni la qualité des établissements ni la gestion, points qui ne relèvent pas de sa compétence, le Conseil, tout en comprenant les raisons historiques du rattachement à la CCI Lyon, s'interroge sur le point de savoir si la gestion et l'animation de musées relèvent des institutions consulaires dont les missions et les moyens sont destinés à la mise en œuvre d'une politique publique de développement économique et non de conservation muséographique.

Pour le Conseil,

son Président



Jean-Louis DUMONT