



AVIS

Sur la stratégie immobilière de la chambre de commerce et d'industrie territoriale de Seine-et- Marne (CCITSM).

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 le décret n°2012-595 du 27 avril 2012 portant création de la chambre de commerce et d'industrie de région Paris-Ile-de-France ;

Vu le décret n°2004-904 du 1^{er} septembre 2004 portant création d'une chambre de commerce et d'industrie dans le département de Seine-et-Marne dont le siège est fixé à Emerainville ;

Vu le décret n°2009-75 du 9 janvier 2009 modifiant le décret du 1^{er} septembre 2004 fixant le siège à Serris à compter du 1^{er} janvier 2011 ;

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 Seine-et-Marne et les éléments complémentaires communiqués après l'audition ;

Vu l'avis du domaine du 15 mai 2013 relatif à l'acquisition d'un bâtiment à Serris ;

Après avoir procédé à l'audition de M. Jean-Robert JACQUEMARD, président de la chambre de commerce et d'industrie de Seine-et-Marne, accompagné de M. Philippe GRILLAULT-LAROCHE, directeur général et de M. Denis STEINMETZ, directeur financier, 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 et de Mme Catherine MERCIER, directrice des processus et performances à CCI France, lors de la séance plénière du 12 février 2014 ;

Considérant que la chambre de commerce et d'industrie de Seine-et-Marne , créée par décret du 1^{er} septembre 204 par fusion des CCI de Meaux et de Melun, est le sixième établissement consulaire de France ;

Considérant que la chambre de commerce et d'industrie de Seine-et-Marne est une chambre de commerce et d'industrie territoriale qui a conservé son statut d'établissement public à caractère administratif de l'État en application de l'article 4 de la loi du 23 juillet 2010 et du décret du 1^{er} décembre 2010, confirmé dans le cadre de la création le 27 avril 2012 de la chambre de commerce et d'industrie de région Paris-Ile-de-France ;

Considérant que la circonscription consulaire de la CCISM est le département de Seine-et-Marne qui, avec 500 communes, représente près de la moitié de la surface de l'Ile de France, compte 1,3 M d'habitants, 44 000 entreprises ressortissantes et fournit 10 % de la production francilienne ; que le département de Seine-et-Marne et donc la circonscription consulaire ne sont pas inclus dans la métropole du Grand Paris ;

Considérant que la chambre de commerce et d'industrie de Seine-et-Marne est gérée par 60 membres élus en octobre 2010 dans le cadre de la mandature 2011-2015 ;

Considérant que la CCI de Seine-et-Marne a comme missions principales le service aux entreprises de la création à la transmission en passant par toutes les phases de développement, la représentation des intérêts des entreprises auprès des pouvoirs publics de son territoire, la formation et l'enseignement ;

Considérant que la CCI de Seine-et-Marne compte 300 collaborateurs sous statut consulaire dont 80 % sont implantés au siège et 20 % dans les services de proximité et 300 enseignants vacataires pour former 2 000 apprentis accueillis en centres de formation ;

Considérant que le budget de fonctionnement 2013 est de 35 M€ dont près de la moitié est consacrée aux dépenses de personnel et que le budget d'investissement est de 5 M€ entre 2010 et 2013 ;

Considérant que le patrimoine immobilier de la CCI de Seine-et-Marne s'étend sur 29 077 m² de bâti et 88 450 m² de foncier sur neuf sites dont cinq dédiés à la formation et quatre aux services des entreprises, qu'il compte vingt bâtiments détenus en propriété d'une valeur nette comptable de 51,4 M€ et des coûts d'exploitation de 4,6 M€ et trois sites en location sur 500 m² et 171 000 € de coûts d'exploitation ;

Considérant, s'agissant des implantations détenues en propriété :

Que le nouveau siège de la CCI à Serris sis sur le parc d'entreprises de Val d'Europe a été choisi parmi six autres sites seine-et-marnais, après consultation du personnel et des élus et définition de critères déterminants, pour réunir l'ensemble des services administratifs dispersés sur plusieurs sites, alors que les sièges de Melun et de Meaux étaient trop petits pour accueillir tous les services ;

Que le nouveau siège est un bâtiment neuf construit en VEFA, occupé depuis juillet 2012 sous un bail en état futur d'achèvement (BEFA) et qui sera acquis par levée de l'option d'achat en septembre 2014, pour un coût de 15,9 M€ HT (23 M€ TTC) financés par la trésorerie de la chambre et un emprunt de 3 M€ ;

Que l'assemblée générale de la CCISM et la direction ont considéré que la chambre n'était pas en capacité de conduire une opération en maîtrise d'ouvrage publique (MOP) dans des coûts et des délais impartis ;

Que le montage juridique choisi par la CCI pour la construction du siège social est la réalisation par un aménageur, maître d'ouvrage, d'un bâtiment de bureaux non spécifiques loué à la CCI par bail en état futur d'achèvement (BEFA), avec que les travaux spécifiques ont été payés par la CCI ;

Que ce montage juridique a été validé par des expertises de cabinets juridiques spécialisés comme ne présentant pas d'objection au regard de la loi relative à la maîtrise d'ouvrage publique (dite Loi MOP) et par le service de tutelle dans le cadre de l'autorisation d'emprunt ;

Que le siège est un bâtiment HQE avec un coût d'exploitation plus élevé que la moyenne des autres bâtiments à cause de normes supérieures ;

Que ce siège abrite les bureaux de la présidence, les services des fonctions support sur 4 700 m² de bâti, compte dix salles de réunion, un amphithéâtre de 300 places, un parking de 300 places ;

Que ce nouveau siège, adapté aux travaux collaboratifs par la présence de nombreuses salles de réunion et à l'organisation de manifestations professionnelles avec un amphithéâtre et des parkings, illustre la politique de proximité vis à vis des différents partenaires et organisations professionnelles ;

Que les services de proximité de Melun sont implantés sur 381 m² de bureaux et un coût d'exploitation de 100 000 € ;

Que le centre de formation et les services de proximité sont installés à Avon sur 7 580 m² et neuf bâtiments pour un coût d'exploitation de 900 000 € ; que le CFA accueille 439 élèves ;

Que le CFA implanté à Emerainville accueille 1 332 élèves sur 10 500 m² de locaux répartis sur cinq bâtiments, avec un bail à construction conclu avec l'association seine et marnaise de formation professionnelle, qui deviendra propriété de la CCI en 2027, avec un coût d'exploitation de 1,3 M€ ;

Que le CFA installé à Meaux accueille 157 élèves sur 5 242 m² et trois bâtiments dont 1 085 m² sont loués à l'institut commercial permanent pour un loyer de 126 000 € et des coûts d'exploitation de 300 000 €, que l'avenir du site est posé, compte tenu des travaux de réhabilitation ;

Que la pépinière d'entreprises sise à Champs-sur-Marne sur 1 647 m² de locaux est en cours de rénovation avec la construction d'une maison de l'entreprise entre 2013 et 2015, les anciens locaux seront détruits en 2016 ;

Considérant, s'agissant des implantations louées :

Que les services de proximité à Meaux sont installés dans des locaux sur 109 m² et représentent un coût d'exploitation de 29 000 € ;

Que le CFA implanté à Provins accueille 67 élèves sur deux salles de cours pour un coût d'exploitation de 2 000 € ;

Que le centre de formation continue de Chessy compte 357 m² pour un coût d'exploitation de 140 000 € ;

Considérant que la stratégie immobilière de la CCI Seine-et-Marne repose sur l'adéquation des surfaces aux besoins de la chambre pour remplir ses missions, sur la conservation des actifs utiles et leur réhabilitation si nécessaire, sur le choix d'implanter des services de proximité, sur la cession des biens inutiles ;

Considérant s'agissant des cessions :

Que dix cessions réalisées à ce jour ou en cours ont procuré 16,2 M€ de recettes ; elles ont concerné les anciens sièges de Meaux et Melun, le centre administratif de Lognes, des terrains et bâtiments dans les zones industrielles de Melun, Avon, Poincy, Lieusaint, Vaulx le Pénil ;

Que trois ventes restent à réaliser et concernent un terrain à Poincy, des bâtiments à Lognes et Avon ;

Que les cessions sont réalisées suivant une procédure pragmatique avec consultation préalable de trois agences privées puis saisine de France Domaine pour un avis domanial ;

Que la CCI espère économiser 1 M€ sur le budget d'exploitation des bâtiments, notamment par la cession des bâtiments, entraînant la suppression des charges de gardiennage, de chauffage et d'amortissements des biens vendus ;

Considérant que la fonction immobilière est assurée par le service « immobilier et services généraux » dépendant de la direction financière, qu'elle compte quatre personnes au siège et sept personnes sur les dix sites qui assurent la maintenance, l'entretien, les grosses réparations et le gardiennage sous coordination du directeur général qui veille à l'exécution des décisions des élus en matière immobilière ;

Considérant que le budget d'entretien s'élève à 1,2 M€ ;

Considérant que la CCI Seine-et-Marne entretient des liens forts avec la chambre de commerce et d'industrie de région Paris-Ile-de-France, créée au 27 avril 2013 qui alloue les moyens budgétaires et reçoit pour information le plan d'investissement ;

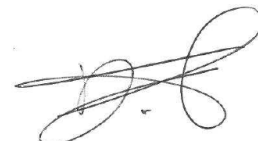
Considérant que pour les représentants de la chambre, les synergies sont évidentes avec les chambres de métiers et de l'artisanat et les chambres d'agriculture, qu'une réunion annuelle rassemble les trois réseaux et tous les maires du département ;

Les représentants de la chambre de commerce et d'industrie de Seine-et-Marne ayant été entendus en leurs explications ;

Le Conseil, après en avoir délibéré lors de sa séance du 12 février, fait les observations suivantes sur la stratégie immobilière de la chambre de commerce et d'industrie de Seine-et-Marne :

1. Le Conseil félicite la CCI pour la mise en œuvre d'une véritable politique immobilière qui repose sur la connaissance exhaustive des bâtiments, sur une stratégie pluriannuelle avec un plan de cession des biens inutiles, un plan d'investissement à 5 ans sur les biens utiles à l'activité.
2. Le Conseil invite la CCI à lui communiquer le bilan économique de cette politique quand il sera établi, notamment l'évaluation des économies réalisées à la suite de l'implantation du nouveau siège à Serris et de la cession des biens inutiles dont les deux sièges de Melun et Meaux.
3. Le Conseil constate que les ratios d'occupation des bureaux ne respectent pas la norme de 12 m² SUN par poste de travail, notamment pour le nouveau siège à Serris construit en 2012 alors que l'État avait fixé cette norme depuis 2009. Il remarque que le choix de bureaux du siège à 12 ou 14 m² par agent a été fait en privilégiant le confort, la qualité de l'aménagement afin d'améliorer les conditions de travail des agents par rapport aux anciens sièges de Melun et de Meaux et de préserver de bonnes conditions sociales de l'établissement à la suite du déménagement qui s'est traduit par une augmentation des temps de transports des personnels.
4. S'agissant de l'acquisition du siège de Serris en VEFA, le Conseil prend acte de l'existence mentionnée d'analyses juridiques concluant à la régularité sous certaines conditions du dispositif retenu. Il prend acte des informations selon lesquelles ces conditions ont été respectées et de l'accord du service de tutelle. Cependant, le Conseil regrette que le recours à la maîtrise d'ouvrage publique soit apparu potentiellement plus coûteux et moins sûr pour les délais : cet exemple illustre une fois encore le constat déjà fait sur les faiblesses de la maîtrise d'ouvrage publique; le Conseil renvoie à ses préconisations pour remédier à cette situation (Moderniser la politique immobilière de l'État – cinquante propositions du Conseil de l'immobilier de l'État).
5. Le Conseil relève que la loi de juillet 2010 (article 2) a précisé l'organisation des chambres de commerce et d'industrie territoriales et départementales d'Ile de France, que cette réforme se met en place. Il sera intéressant d'en suivre les évolutions, notamment dans le cadre de l'actualisation du schéma directeur et du schéma sectoriel élaborés par la CCIR en concertation étroite avec les CCI d'Ile de France. Les questions relatives à l'organisation optimale du réseau francilien, à l'efficacité des services de proximité aux entreprises, à la rationalisation des moyens financiers et immobiliers seront posées et devront faire l'objet de réponses adéquates.
6. Le Conseil observe avec intérêt l'analyse de la CCI de Seine-et-Marne sur le caractère positif du rapprochement entre les trois réseaux consulaires, particulièrement pour mieux exploiter leurs possibles synergies.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis DUMONT