



## AVIS

### **Sur la stratégie immobilière de la chambre de commerce et d'industrie Grand Lille.**

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 Grand Lille et les informations complémentaires après l'audition ;

Après avoir procédé à l'audition de M. Jean-Louis GUERIN, directeur général de la chambre de commerce et d'industrie Grand Lille, accompagné de M. Jean-Yves DERUYTER, 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'économie et du redressement productif, lors de la séance restreinte du 26 mars 2014 ;

Considérant, s'agissant de la carte consulaire :

Que la chambre de commerce et d'industrie Grand Lille a été créée par décret n° 2007-740 du 7 mai 2007 par fusion des anciennes chambres de commerce et d'industrie d'Armentières-Hazebrouck, de Douai, de Lille métropole et de Saint-Omer-Saint Pol sur Ternois ;

Que la carte consulaire régionale a beaucoup évolué puisque la région Nord-Pas-de Calais comptait avant 2007, hors la chambre régionale, treize chambres de commerce et d'industrie puis dix en 2007 à la suite de la création de la CCI Grand Lille et enfin quatre au 1er janvier 2010 ;

Que le 10 avril 2014, l'assemblée générale de la chambre de commerce et d'industrie de région Nord de France a voté la future fusion de la chambre de commerce et d'industrie de région Nord de France et des quatre chambres de commerce et d'industrie territoriales<sup>(1)</sup> qui seront dissoutes pour créer une CCI territoriale unique dénommée CCI Nord de France avec un siège fixé à Lille et quatre délégations territoriales fortes qui couvriront les anciennes circonscriptions consulaires<sup>(2)</sup> ; cette fusion sera soumise aux votes des assemblées des chambres territoriales et entrera en vigueur à la prochaine mandature en 2015, après approbation par les services de tutelle ;

Que le SGAR, représentant du préfet a salué le 10 avril 2014 « le travail remarquable engagé depuis plusieurs années au sein des chambres de commerce et d'industrie pour évoluer vers un établissement consulaire unique pour la région Nord-Pas-de-Calais, passant ainsi de treize chambres à une seule dans un futur très proche. Cette évolution va entièrement dans le sens d'une efficacité renforcée tout en maintenant un lien étroit avec les territoires et les services locaux des entreprises » ;

Qu'une fusion de ce type est une première en France ;

Que la réforme territoriale en cours aura des conséquences sur la place des CCI dans la politique économique locale face au développement des métropoles ; qu'une réflexion régionale sera à conduire pour déterminer le maillage d'implantation, en prenant en compte le prix du m<sup>2</sup> (plus élevé à Lille que dans les autres villes) et la réallocation des personnels à opérer ;

Que, s'agissant de la formation, une réflexion relative à la carte des formations est en cours avec le conseil régional pour tenir compte des données académiques publiques et privées, de l'évolution de la formation professionnelle et de l'apprentissage, de la rationalisation réalisée avec la fusion des trois universités lilloises, de la concentration de certaines écoles, qui conduira à l'adaptation des locaux de formation ;

---

<sup>1</sup> ) CCI territoriales d'Artois, Côte d'Opale, Grand Hainaut et Grand Lille.

<sup>2</sup> ) l'Artois, ancienne circonscription de la CCI d'Artois ; le Littoral, ancienne circonscription de la CCI Côte d'Opale ; le Hainaut-Cambrésis, ancienne circonscription de la CCI Grand Hainaut ; la métropole lilloise, ancienne circonscription de la CCI Grand Lille.

Considérant que la CCI Grand Lille compte 234 collaborateurs dont 170 localisés à Lille ;

Considérant, s'agissant de la stratégie de la CCI Grand Lille :

Que cette stratégie s'inscrit dans le cadre de la troisième révolution industrielle, du maintien d'un service de proximité aux entreprises et de la diminution de la ressource financière ;

Que le concept de troisième révolution industrielle s'appuie sur une économie décarbonée et l'exemplarité des bâtiments en termes techniques et fonctionnels, ce qui a entraîné la réalisation d'un audit technique des principaux bâtiments de la CCI Grand Lille en 2010, a donné lieu à un plan de mise aux normes des bâtiments pour un montant de 1,9 M€ déjà réalisés et un montant prévisionnel de 2,516 M€ entre 2014 et 2016, à un plan directeur de sécurité du bâtiment du siège de la CCI de 4 M€ et de 2,5 M€ inscrits en provision pour financer des travaux restant à effectuer ;

Que le choix du service de proximité aux entreprises implique des implantations géographiques à proximité des entreprises, dont les lieux sont choisis par les élus ;

Que la concentration des services concerne aujourd'hui essentiellement les services administratifs, réunis dans le Palais de la Bourse dans le cadre des travaux actuels ;

Que la baisse de la ressource fiscale depuis 2013, absorbée actuellement par ponction sur les réserves, pourra impacter à l'avenir la masse salariale alors que le budget de la chambre est dédié à 70 % à des dépenses de personnel, le financement des actions et les capacités d'investissement dont dépendent le nombre d'implantations et l'adaptabilité des bâtiments ;

Considérant, s'agissant du patrimoine immobilier de la CCI Grand Lille en 2014 :

Qu'un inventaire patrimonial immobilier exhaustif de la CCI Grand Lille a été dressé ainsi qu'un inventaire de l'ensemble des immeubles des CCI de la région dont une synthèse a été présentée en commission des finances de la CCIR en février 2014, document très utile dans le cadre de la future fusion et des travaux du groupe de travail régional sur le patrimoine en cours de création ;

Que le patrimoine de la CCI Grand Lille est hétérogène, composé de trois catégories d'immeubles, des bâtiments consulaires, des bâtiments de formation et des bâtiments à vocation locative et/ou de rendement ;

Que les six bâtiments consulaires<sup>(3)</sup> s'étendent sur 25 561 m<sup>2</sup> SHON et 18 497 m<sup>2</sup> de surface utile (SU), que le rapport SU/SHON est en moyenne de 72 %, que la surface utile se décompose en 5 770 m<sup>2</sup> de surfaces d'accueil, salles de réunion et d'évènements, en 5 305 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux loués, en 3 122 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux administratifs et des services aux entreprises et en 4 300 m<sup>2</sup> de SU perdue, le tout estimé 17,34 M€ ;

---

<sup>3</sup> ) Palais de la Bourse à Lille, Agence de Flandre intérieure à Armentières, Agence de Saint Omer, Agence de Douai, Agence de Saint Pol et agence d'Hazebrouck.

Que le ratio d'occupation des bureaux s'établit à 11,5 m<sup>2</sup> SU à Saint-Pol, à 12 m<sup>2</sup> à Saint-Omer et à Hazebrouck, à 13 m<sup>2</sup>SU/PdT au Palais de la Bourse à Lille et à Armentières, en application de la norme NFX 35-102 avec un objectif de 10 à 12 m<sup>2</sup> par personne ;

Que le rendement des bâtiments consulaires est moyen avec un rapport SU/SHON de 69 % à Armentières, de 70 % pour le Palais de la Bourse à Lille, et de 80 % pour les autres bâtiments consulaires ;

Que les trois bâtiments <sup>(4)</sup> dédiés à la formation occupent 7 781 m<sup>2</sup> SHON, ont un ratio d'occupation des bureaux de 11,5 m<sup>2</sup>/PdT et sont estimés 5,1 M€ dont 4 M€ pour l'EGC, situé au centre-ville de Lille ;

Que les cinq autres bâtiments sont soit des immeubles de rendement <sup>(5)</sup> comme l'immeuble à Tourcoing loué au tribunal de commerce, soit des immeubles devenus inutiles en cours de cession comme le centre des affaires à Douai, le tout s'étendant sur 8 697 m<sup>2</sup> SHON et estimés 18 M€ ; hors d'autres biens <sup>(6)</sup> comme un terrain sur lequel a été construit un ensemble immobilier comprenant deux salles de réunion louées par la chambre et un hôtel Novotel loué en emphytéose pour un montant de 50 000 € et des parkings détenus en propriété ou loués pour 28 000 € <sup>(7)</sup> ;

Que l'essentiel du patrimoine immobilier est détenu en propriété ou copropriété, sauf les locations de l'agence d'Hazebrouck et de vingt-trois places de parking à Lille ;

Considérant, s'agissant de la stratégie immobilière de la CCI Grand Lille :

Qu'elle repose sur l'adéquation des surfaces aux besoins de la chambre pour remplir ses missions par concentration des services sans perdre la proximité du service aux entreprises, une valorisation patrimoniale optimisée dans un contexte de baisse des ressources ;

Que depuis la fusion en 2007, les bâtiments des quatre CCI (Armentières-Hazebrouck, Douai, Lille métropole et Saint-Omer-Saint Pol sur Ternois Armentières) ont été quasi tous conservés, à l'exception du transfert de Douai à Lille de l'école Douai Business School (DBS) en 2010, de la cession des surfaces de bureau non rentables dans l'immeuble Mercure à Tourcoing cédés en 2011 pour 127 000 € et de la cession de l'espace international à la CCIR en 2013 pour 14 M€ ;

---

<sup>4</sup> ) l'école de gestion et de commerce (EGC) de Lille, le CEPRECO à Roubaix et le bâtiment Douai Business School (DBS) à Douai mis en vente pour un montant de 0,5 à 0,7 M€.

<sup>5</sup> ) le centre régional de dédouanement à Armentières loué à trois entreprises pour un loyer de 60 000 €; le campus de Marcq-en-Baroeul avec deux bâtiments, l'un le château exploité en restauration et l'autre loué au centre CEPI de management pour un loyer de 0,151 M€ ; le tribunal de commerce à Tourcoing loué au ministère de la justice pour un loyer de 0,2 M€ ; un bâtiment à Roubaix loué à l'école de la deuxième chance et à une société extérieure pour un loyer de 0,249 M€.

<sup>6</sup> un bail emphytéotique d'un terrain appartenant à la CCI sur lequel est construit un ensemble immobilier dont un hôtel Lille Novotel de 305 m<sup>2</sup> et des salles de réunion louées par la CCI, 48 places de stationnement près du Palais de la Bourse en copropriété, les deux projets d'hôtels d'entreprise l'un à Douai et l'autre à Arques.

<sup>7</sup> Le taux de rendement de ces immeubles n'est pas connu.

Que la cession du centre des affaires de Douai est en cours pour un montant de 0,45 M€, que les ventes du bâtiment d'Armentières, située à 15 kms de Lille et du bâtiment de Douai Business School (prix de cession envisagé entre 0,5 à 0,7 M€) sont prévues en 2015 ;

Que des nouvelles constructions sont envisagées comme le centre tertiaire Flandres intérieure à Hazebrouck, partagé avec la chambre de métiers et d'artisanat de région, livré en 2015 pour un coût de 3 M€ financé par emprunt pour 2,2 M€ ; l'hôtel d'entreprises à Arques autour de la cristallerie pour animer le marché local (livré en 2015) et un hôtel d'entreprises dans le Douaisis (livré en 2016) pour un coût prévisionnel de 1,5 M€ par hôtel ; le projet d'un bâtiment tertiaire sur le port de Lille qui devait débuter en 2015 est reporté ;

Que des espaces sont loués et rapportent globalement en 2013, 2 M€ dont 0,2 M€ pour l'immeuble Mercure à Tourcoing loué au service du greffe et au tribunal de commerce de Lille métropole issu de la fusion des tribunaux de commerce de Lille et de Tourcoing ; 0,766 M€ pour le Palais de la Bourse (à terme 1,9 M€ de recettes escomptées) et 0,249 M€ pour le bâtiment de l'école de la deuxième chance à Roubaix ;

Que des travaux importants engagés en 2014 devraient être achevés en 2016 dans le Palais de la Bourse à Lille pour un coût de 15 M€ afin d'accueillir au rez-de-chaussée des enseignes commerciales et un restaurant, des bureaux à louer et des espaces événementiels qui apporteront un revenu annuel de 1,9 M€ soit une rentabilité du projet de 12 %, selon les indications de la chambre ;

Que d'autres projets sont à l'étude pour améliorer la rentabilité de certains actifs comme le campus de Marcq qui, avec deux bâtiments sur un parc arboré de 2 hectares, dispose d'un solde constructible pour un bâtiment de 1500 m<sup>2</sup> ; qu'une étude est en cours dans le contexte de l'évolution d'un nouveau campus à Lille ; qu'une réflexion globale est conduite dans le cadre d'un projet d'espace, lien entre l'entreprise et le monde étudiant et d'un projet de recentrage des formations sur trois domaines pour un rayonnement régional sur le site du centre CEPRECO à Roubaix qui dispose de trois bâtiments sur un terrain de 1,2 ha ;

Que les investissements sont à envisager tant du point de vue de l'aménagement du territoire que de la vie économique locale ;

Que l'audition devant le CIE a été, selon les responsables de la chambre, l'occasion de considérer la question immobilière ;

Considérant, s'agissant de la valorisation de l'immobilier :

Que le patrimoine est un outil de rapport qui procure des ressources complémentaires d'un montant annuel d'environ 2 M€ dont 0,8 M€ de loyer d'espaces disponibles (salles de réunion, espaces d'accueil, locaux événementiels comme la location de la salle Art déco de la CCI de Saint Omer), d'espaces commerciaux dans le Palais de la Bourse à Lille (0,766 M€ et à terme 1,9 M€), d'espaces à des centres de formation (0,249 M€ pour le bâtiment de l'école de la deuxième chance à Roubaix), des entreprises (comme sur le campus de Marcq), ou des administrations (greffe et tribunal de commerce de Lille métropole qui loue pour 0,2 M€ partiellement l'immeuble Mercure à Tourcoing) ;

Que certains espaces d'accueil sont mutualisés avec le Conseil général, les collectivités locales, les syndicats professionnels, ce qui réduit les frais de fonctionnement ;

Que la CCI n'a pas une politique active d'acquisitions mais est attentive à saisir des opportunités pour améliorer la rentabilité de ses propriétés et/ou développer des locations ;

Que les bâtiments devenus inutiles sont cédés ;

Que le patrimoine immobilier est estimé à 40,44 M€ (valeur de marché) ; cette valorisation doit toutefois être considérée avec prudence, notamment l'estimation relative au Palais de la Bourse ;

Considérant que le budget général de la CCI Grand Lille (hors concession du port de Lille) est en 2013 de 43,6 M€ en recettes (dont 19,3 M€ de ressources fiscales et 10,7 M€ de ressources propres) et de 45,1 M€ en dépenses dont 17,8 M€ de masse salariale, de 5,3 M€ d'investissement ;

Considérant que la fonction immobilière est assurée par un service patrimoine qui dépend du pôle « fonctions de pilotage », compte quinze personnes dont un responsable (qui prend en charge les grands projets, contribue à la définition et à la mise en œuvre de la stratégie), deux managers (qui gèrent les projets et animent les techniciens), trois coordinateurs de travaux (qui assurent le suivi des travaux sous traités, cinq techniciens (qui procèdent aux petits travaux), trois personnes d'entretien et une assistante ; par ses compétences ce service aide les autres CCI dans les travaux ;

Considérant que le bilan de la première fusion en 2007 se solde par un abandon de 8 738 m<sup>2</sup> SHON (soit – 17 %) entre 2007 et 2014, doit servir à anticiper les effets et le coût de la future fusion en 2015 ;

Considérant que sur dix ans, le patrimoine immobilier passera de 16 bâtiments sur 50 777 m<sup>2</sup> SHON en 2008 à 13 bâtiments sur 42 261 m<sup>2</sup> SHON en 2018, hors effets de la fusion annoncée, soit une baisse de 17 % en surface entre 2008 et 2014 et de 17 % entre 2008 et 2018 ;

Que l'évolution patrimoniale est marquée par une meilleure rentabilité des actifs avec une optimisation de l'occupation, une augmentation des ressources propres apportées par les loyers encaissés sur les bâtiments loués, une baisse des loyers externes par abandon du bâtiment à Hazebrouck ;

Considérant que l'objectif de la fusion en 2015 est de réaliser une économie de 15 %, ce qui suppose l'examen de chaque bâtiment au regard de son utilité, son coût et sa rentabilité en vue soit de sa conservation soit de sa cession ;

Considérant que la collaboration entre CCI et CMA existe et se matérialise notamment dans le projet de construction du centre tertiaire Flandre intérieure à Hazebrouck sur 1300 m<sup>2</sup> de SU répartis entre la CCI (310 m<sup>2</sup>) la CMA pour 40 m<sup>2</sup>, des locaux partagés et des espaces à louer pour un coût total de 3 M€ ;

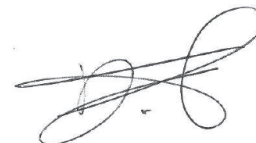
Les représentants de la chambre de commerce et d'industrie de Grand Lille ayant été entendus en leurs explications,



Le Conseil, après en avoir délibéré lors des séances des 26 mars et 11 juin 2014 fait les observations suivantes sur la stratégie immobilière de la chambre de commerce et d'industrie Grand Lille :

1. Le Conseil constate que l'évolution importante de la carte consulaire de la région Nord-Pas-de-Calais ainsi que les orientations mises en œuvre par l'ensemble des CCI de la région du Nord-Pas-de-Calais dans le cadre d'une fusion en vue de la création d'un établissement consulaire unique doivent permettre une rationalisation et une plus grande efficacité de l'administration consulaire. Le Conseil demande à être tenu informé des suites de ce dossier, notamment sur les conséquences immobilières de ce regroupement.
2. S'agissant de la stratégie de la CCI Grand Lille, le Conseil s'interroge sur la conciliation entre la rationalisation des implantations et le maintien voire le développement d'un service de proximité dans un contexte fort de contrainte budgétaire, dans une région géographique concentrée.
3. Le Conseil observe que la CCI Grand Lille met en place une véritable politique immobilière avec la réalisation d'un inventaire exhaustif des bâtiments, un début de réflexion stratégique immobilière basée sur les cessions des biens inutiles, la réalisation d'audits techniques, un plan d'investissement à trois ans sur les mises aux normes, la valorisation des biens utiles à l'activité en vue d'un meilleur autofinancement.
4. Le Conseil invite la CCI à poursuivre ses travaux pour une définition d'une stratégie immobilière pluriannuelle, indispensable dans le nouveau contexte de fusion et compte tenu des contraintes budgétaires. La CCI Grand Lille doit concilier le lien étroit avec les territoires et la proximité des services locaux aux entreprises. Les choix faits par la CCI Grand Lille d'une rationalisation de l'occupation, d'une baisse du nombre des bâtiments et d'une valorisation accrue des actifs peuvent contribuer à l'équilibre budgétaire et sont des choix pertinents.
5. En termes patrimoniaux, le Conseil relève qu'il conviendrait d'améliorer le rendement moyen du patrimoine comme cela est en cours sur le Palais de la Bourse à Lille. La fusion sera l'occasion de considérer la conservation des sièges des anciennes CCI.
6. Le Conseil constate que les modalités de calcul des ratios d'occupation des bureaux sont différentes des règles fixées pour les services de l'État. En effet les ratios des bureaux des bâtiments consulaires, qui sont proches des 12 m<sup>2</sup> par poste de travail, sont obtenus par le rapport entre la surface utile de bureau et le nombre de poste de travail, sans inclure les surfaces des salles de réunion et de formation, les salles et salons de réception, les espaces événementiels, les circulations habituellement comprises dans la SUN, équivalent de la surface utile retenue par la CCI. Il invite la chambre à recalculer ces ratios d'occupation, ce qui permettra d'apprécier avec une meilleure pertinence les conditions de respect de la norme de 12 m<sup>2</sup> SUN par poste de travail.

**Pour le Conseil,  
son Président**



**Jean-Louis DUMONT**