



AVIS

Sur la stratégie immobilière de la chambre de commerce et d'industrie de Marseille Provence (CCIMP).

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. Régis FORTIER, directeur général délégué de la chambre de commerce et d'industrie Marseille-Provence 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 25 juin 2014 ;

Considérant que la CCI Marseille Provence (CCIMP) représente les intérêts généraux du commerce, de l'industrie et des services pour le département des Bouches-du-Rhône à l'exception du Pays d'Arles ; qu'elle est une composante de la CCIR Provence-Alpes-Côte-D'Azur ;

Qu'elle est organisée en deux grands métiers : l'appui aux entreprises et l'appui au territoire, et se répartit sur huit pôles opérationnels ;

Que depuis 2010, la CCIMP a confié la gestion de son école de commerce Euromed Management à l'association Groupe Euromed Management ; que depuis le 1er juillet 2013, cette association gère également l'école de commerce de Bordeaux ; que désormais les écoles de management fusionnées ont été rebaptisées Kedge Business School ;

Que depuis 2014, la CCIMP n'est plus gestionnaire de l'aéroport Marseille Provence mais qu'elle a apporté cette concession à une SA Aéroportuaire ;

Que la CCIMP est actionnaire de plusieurs structures commerciales ou d'associations d'animation et de réseaux (SA WTC Marseille Provence, le Club de Croisière, CEFIM , Cluster PACA logistique notamment) ;

Considérant que la CCIMP compte aujourd'hui 474 collaborateurs (hors mises à disposition), soit une réduction de 140 postes de travail depuis 2006 ;

Considérant, s'agissant des axes stratégiques de la gestion immobilière de la CCIMP :

Qu'elle a pour vocation de mettre à disposition de la CCIMP et de ses filiales des locaux adaptés et flexibles aux évolutions stratégiques pour l'accomplissement de leurs missions ;

Qu'elle anticipe et programme une maintenance immobilière dans un cycle de gestion prévisionnelle à 3-5 ans ;

Qu'elle a pour objectif d'optimiser la charge d'exploitation nette de l'immobilier dans le compte de résultat de la CCIMP en densifiant les sites, en louant les surfaces disponibles et en équipant les immeubles de dispositifs compatibles avec les enjeux environnementaux (en termes de chauffage et d'éclairage notamment) ;

Que cette stratégie est réévaluée actuellement au regard de la réforme des CCI de 2010 encore partiellement déployée et impactée par le contexte d'évolution des ressources amorcé par la loi de Finances 2014 ;

Considérant, s'agissant du patrimoine immobilier de la CCIMP en 2014 :

Que le parc immobilier se décompose en plusieurs typologies de bâtiments : les bâtiments exploités par les services centraux de la CCIMP sur Marseille, ceux exploités sur les autres communes (Antennes), ceux destinés à la formation sur Marseille et ceux exploités par la Kedge Business School, les bâtiments à usage d'autres filiales de la CCIMP, ceux à usage commercial destinés aux entreprises dont la gestion est externalisée, ceux à usage locatif en gestion directe (bail ou AOT) et les bâtiments à usage d'habitation ;

Que les locaux occupés par la CCIMP, tant en propriété qu'en location, représentent une surface de 24 652 m² SDO soit 15 833 m² SUN, soit un ratio d'environ 24 m² SUN par poste de travail ;

Considérant la stratégie immobilière de la CCIMP sur les trois années à venir, s'agissant des locaux exploités par la CCIMP dont elle est propriétaire :

Que ces locaux font actuellement l'objet d'un plan d'optimisation visant à adapter les surfaces à l'évolution des effectifs ; qu'ils représentent une surface de 18 725 m² SDO ;

Que la stratégie de la CCIMP vise à renforcer les synergies entre les équipes des services centraux en les regroupant dans les sites à proximité de la Canebière et en abandonnant un des immeubles dont la destination n'est pas adaptée à une activité tertiaire, le couvent situé 35, rue Ste Victoire ; que cette stratégie conduit à une réduction potentielle de 5 825 m² SDO ;

Que la mise en œuvre de cette option oblige à restructurer les immeubles Beauvau et De Gaulle afin de les densifier par des travaux de reprise des planchers et des cloisonnements ; que ces travaux ont débuté et devront être terminés pour le premier semestre 2016 ; que le montant des travaux s'élève à 4,48 M€ financés partiellement par la CCIMP et par un crédit relais qui sera couvert in fine par la revente de l'immeuble sis 35, rue sainte Victoire.

Que de ce fait, la maintenance du site 35, rue Ste Victoire est adaptée en conséquence (sécurité, maintien en l'état) ; qu'à ce jour, le devenir de ce bâtiment n'est pas encore connu ;

Considérant la stratégie immobilière de la CCIMP sur les trois années à venir, s'agissant des bâtiments dédiés à la formation :

Que le développement récent de la Kedge Business School (KBS) par le triplement des effectifs grâce à l'élargissement de son offre pédagogique a conduit à une saturation des sites existants ;

Qu'est mis à l'étude un projet de construction d'un nouveau bâtiment de 6 900m² sur le site de Luminy et une rénovation partielle du site existant (réhabilitation de 1900 m² SDO, des façades et étanchéité des toitures) ;

Que ce projet favorisera le développement des outils technologiques numériques innovants limitant ainsi le besoin d'enseignement traditionnel ; qu'en conséquence, au terme de ce projet, la libération partielle voire totale du site de Vaufrèges (5 335 m² SDO) pourrait être envisagée ;

Que ce projet d'investissement 2014-2018 est estimé à 33,89 M€

Que cette opération doit être réalisée par une filière ad hoc de la CCIMP qui apporterait des fonds propres à hauteur de 15M€ grâce aux cessions réalisées antérieurement ; que cet apport représentera la moitié de l'investissement à porter ; que le reste sera financé par recours à l'emprunt et/ou apport de partenaires ; que compte tenu des incertitudes pesant sur le financement de la CCIMP, la réalisation in fine de l'immeuble Vaufrèges devra faire l'objet d'une affectation éclairée d'ici à 2018 ;

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 3,7 M€ ;

Que la CCIMP a mené une politique active de rationalisation de son parc en cédant les biens devenus inutiles à son activité et en sous-traitant une partie de la gestion pour l'immobilier spécifique (bâtiments à usage d'autres filiales de la CCIMP et une partie des bâtiments à usage commercial destinés aux entreprises et les bâtiments à usage d'habitation) ;

Que le patrimoine immobilier est estimé entre 75 et 87 M€ (valeur de marché) ;

Que, s'agissant du Palais de la Bourse, des options permettant une meilleure valorisation du site notamment par une destination à des fins commerciales n'ont pas été retenues alors même que l'emplacement stratégique du bien aurait permis à la chambre consulaire de dynamiser sa gestion patrimoniale ;

Considérant que le budget général de la CCIMP est en 2013 de 76,2 M€ en recettes (dont 27,2 M€ de ressources propres) et de 69,1 M€ en dépenses dont 41,4 M€ de masse salariale, de 3,6 M€ d'investissements et remboursements d'emprunts ; que les recettes (hors ressources propres) du budget primitif 2014 sont de 38,4 M€ et que les investissements et remboursements d'emprunts sont estimés à 32,2 M€ ; que le budget primitif 2014 a donc été voté en déséquilibre ;

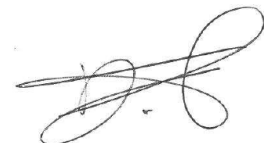
Considérant que la fonction immobilière est rattachée hiérarchiquement au pôle Administration finances et organisée en Direction déléguée Immobilier et moyens généraux ; qu'elle emploie 27 personnes ; que depuis 2006, un plan d'action est déployé pour externaliser progressivement cette fonction à travers la mise en place d'un réseau de prestataires ad hoc ;

Le représentant de la chambre de commerce et d'industrie de Marseille Provence ayant été entendu en ses explications,

Le Conseil, après en avoir délibéré lors des séances du 25 juin et du 17 septembre 2014 fait les observations suivantes sur la stratégie immobilière de la chambre de commerce et d'industrie Marseille Provence :

1. Le Conseil juge positive l'action de la CCI Marseille Provence qui a mis en place une véritable politique immobilière avec la réalisation d'un inventaire exhaustif des bâtiments, une réflexion stratégique immobilière basée sur les cessions des biens inutiles, l'entretien et la mise aux normes des bâtiments exploités, la densification des surfaces utilisées par les services et la valorisation des biens utiles à l'activité en vue d'un meilleur autofinancement.
2. Le Conseil prend note des différentes externalisations opérées par la chambre afin de se concentrer sur ses missions essentielles. Ce choix pertinent lui permet notamment une rationalisation de l'occupation, une baisse du nombre des bâtiments et une valorisation accrue des actifs pouvant contribuer à l'équilibre budgétaire.
3. Le Conseil constate, toutefois, que les ratios d'occupation des bureaux sont différents des règles fixées pour les services de l'État. En effet les ratios des bureaux des bâtiments consulaires sont encore très éloignés de la norme des 12 m² par poste de travail. Il invite la chambre à prendre en compte ces ratios d'occupation cibles afin de poursuivre et améliorer la rationalisation des surfaces et renforcer l'efficacité de l'administration consulaire.
4. La mise en place de la métropole, Marseille Métropole, sera l'occasion de considérer la conservation des antennes sur le département et de redéfinir la politique de représentation de la CCI. Le Conseil souhaite être informé des impacts immobiliers de cette réforme territoriale.
5. En termes patrimoniaux, le Conseil souligne qu'il convient d'améliorer le rendement moyen du patrimoine comme cela se fait actuellement pour le Palais de la Bourse. Il note toutefois que, en l'espèce, des options plus efficaces au plan financier auraient pu être retenues. Plus généralement, il relève l'importance d'arbitrer entre la cession des bâtiments historiques détenus par de nombreuses chambres consulaires souvent inadaptés à l'activité tertiaire et leur conservation moyennant une optimisation de leur occupation pouvant être un gage de ressources complémentaires.
6. Enfin, le Conseil appelle la CCIMP à la plus grande vigilance quant aux investissements à venir compte tenu de l'évolution actuelle du budget ; une inversion des courbes de recettes et dépenses pourraient rapidement obérer la situation financière de la chambre.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis DUMONT