



AVIS

sur la stratégie immobilière de la chambre de métiers et de l'artisanat d'Alsace.

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°2010-651 du 11 juin 2010 relatif à la composition des chambres régionales de métiers et de l'artisanat et des chambres de métiers et de l'artisanat et à l'élection de leurs membres ;

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 métiers et de l'artisanat d'Alsace

Après avoir procédé à l'audition de M. Claude GASSMANN, secrétaire général de la chambre de métiers et de l'artisanat d'Alsace, accompagné de Mme Michèle FURDERER, directeur financier de la CMA, en présence de Mme Brigitte BAILBLED du bureau de la tutelle des CMA à la direction générale de la compétitivité de l'industrie et des services (DGCIS) au ministère de l'économie, de l'industrie et du numérique et de M Thierry BACHTANIK, directeur des relations avec le réseau à l'assemblée permanente des chambres des métiers et de l'artisanat (APCMA), lors de la séance restreinte du 3 septembre 2014 ;

Considérant que la chambre de métiers et de l'artisanat d'Alsace-Lorraine a été créée par ordonnance du 6 décembre 1899 et son ressort territorial a été fixé par arrêté ministériel du 11 avril 1923 et consiste deux entités différentes, l'Alsace d'un côté et la Lorraine de l'autre ;

Considérant que le décret n°2010-1356 du 11 novembre 2010 mettant en œuvre la réforme du réseau des chambres de métiers et d'artisanat mentionne la loi du 1^{er} juin 1924 mettant en vigueur la législation française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, maintenant en vigueur le code professionnel local notamment dans son article 7 ;

Considérant que la chambre d'Alsace a un ressort territorial limité aux deux départements alsaciens et est organisée en trois sections, l'une pour le Bas-Rhin avec un siège à Strasbourg et deux pour le Haut-Rhin, installées à Colmar et Mulhouse ;

Considérant que la circonscription alsacienne couvre 29 234 entreprises et 5 500 apprentis ;

Considérant que la spécificité de cette chambre concerne notamment le régime électoral, la composition des membres (avec des élus, artisans et compagnons, des membres cooptés et des experts), la tenue du registre des entreprises résultant de la définition de l'artisanat dans le droit local ;

Considérant que la chambre de métiers et de l'artisanat d'Alsace compte 36 membres titulaires et autant de suppléants élus pour 5 ans plus 9 membres cooptés ; que la mandature a pour objectif la réussite de l'entreprise artisanale ;

Considérant que les missions de la chambre de métiers sont la représentation et la défense des intérêts généraux de l'artisanat ; l'accueil, l'information et le conseil des artisans ; la promotion du secteur artisanal et de ses entreprises ; la formation initiale avec l'apprentissage et la formation continue des chefs d'entreprises et de leurs collaborateurs ;

Considérant que la chambre de métiers et de l'artisanat d'Alsace est organisée autour de l'assemblée générale, du comité directeur, de la commission des compagnons, de commissions spécialisées (comme la commission des bâtiments chargée d'examiner la stratégie immobilière de la chambre ou la commission des marchés), de sections et d'inspecteurs délégués ;

Considérant que le budget annuel de la chambre, d'un montant de 20,6 M€, finance les charges de personnel (12,56 M€), les actions de la mandature, les investissements dont l'intégralité est réalisée en autofinancement avec des coûts immobiliers de 2,2 M€ ;

Considérant que le patrimoine immobilier de la chambre comprend six immeubles sur cinq sites sur deux départements, couvre 26 738 m² SHON pour 289 collaborateurs dont 177 implantés dans le Bas-Rhin et 122 dans le Haut-Rhin ; ses implantations concernent le siège et la section du Bas-Rhin, la section de Colmar, la section de Mulhouse et trois centres de formation (deux à Eschau et un à Mulhouse) ;

Considérant que le siège et la section du Bas Rhin sont implantés à Schiltigheim sur un terrain de 13 934 m² acheté sur fonds propres pour 573 380 € et sur 6147 m² SHON de bâtiment construit entre 1995 et 1997 avec 140 places de parkings (coût de 6,4 M€) soit un coût total de 7,027 M€ financé par des subventions de l'État et des collectivités territoriales, des fonds propres et le produit de cession de l'ancien siège ; les surfaces des services administratifs étant de 1296,4 m² pour 94 postes de travail soit un ratio de 13,79 m² par PdT, des locaux annexes sont loués et un bâtiment dédié à la formation occupe 1479,68 m² ; des extensions ont été réalisées pour agrandir le parking de 82 places et permettront l'agrandissement des locaux si nécessaire ;

Considérant que la section de Colmar est installée 13, avenue de la république, près de la préfecture et de la gare, dans un bâtiment détenu en pleine propriété depuis 1965, comprenant des locaux administratifs, des ateliers pour les enseignements professionnels et les examens pratiques du brevet de compagnonnage et du brevet de maîtrise, sur 1801 m² SHON ; les bureaux occupent 300,54 m² pour 23 postes de travaux soit un ratio de 13,07 m² ;

Considérant que la section de Mulhouse est implantée 12, boulevard de l'Europe dans un bâtiment construit en 1935, mis aux normes en 1995 et 2010 ; les bureaux occupent 485 m² sur un total de 1993 m² SHON pour 26 postes de travail soit un ratio d'occupation de 18,66 m² ;

Considérant que le centre de formation d'apprentis d'Eschau, créé en octobre 1979, initialement consacré aux métiers de bouche a été ultérieurement ouvert aux métiers de la mécanique, du dentaire, aux métiers d'art et aux métiers de la farine, ce qui a entraîné une augmentation du nombre d'apprentis et a nécessité une rénovation et la construction de nouveaux laboratoires entre 2005 et 2012 ; qu'une extension est en cours pour abriter un nouvel atelier de boucherie-charcuterie pour un montant de 2,7 M€, qu'un projet est à l'étude pour l'installation d'un atelier de fleuristerie dans l'ancien atelier de boucherie pour un montant de 1,025 M€ ; que 861 personnes sont formées ; que les locaux comptent vingt et une salles de cours, un plateau technique de quatorze ateliers et laboratoires, un amphithéâtre, une salle de conférences de 200 places, un centre de documentation ; que le budget de fonctionnement est de 5,56 M€ en 2013 ;

Considérant que le centre de formation de facture d'orgues à Eschau a été créé en 1985, dispense les formations par voie de l'apprentissage au CAP de facteurs d'orgue et de tuyautier en orgues ; qu'il dispose d'un plateau technique de deux ateliers et d'une salle de cours ; que le budget de fonctionnement est de 279 736 € pour 23 stagiaires en 2013 avec des subventions du ministère de la culture et du conseil régional d'Alsace ;

Considérant que l'ensemble du site d'Eschau s'étend sur 12 452 m² SHON, y compris le nouveau laboratoire de boucherie achevé en 2015 et compte 171,65 m² de bureaux administratifs pour 13 postes de travail soit un ratio de 13,20 m² par agent ;

Considérant que le centre de formation d'apprentis de l'artisanat à Mulhouse créé en décembre 1980 sous l'impulsion des métiers de l'automobile et de la coiffure, s'est implanté dans la zone d'activités de la Mer Rouge en 1996 et de nouveaux bâtiments ont été construits entre 1997 et 1998 par une SCI pour un montant de 5,038 M€, financés par le conseil régional d'Alsace, les professionnels de l'automobile, des fonds européens et des fonds propres de la chambre ; qu'un immeuble contigu a été acheté en 2005 et réaménagé pour 18,88 M€ financés par la région, les professionnels de l'automobile, la société l'Oréal et la chambre ; que le CFA compte un plateau technique de cinq ateliers, un hall de démonstration, un salon de toilettage, deux salons de coiffure, une salle de conférences, deux salles de réunion, de salles de cours et un centre de documentation pour 647 stagiaires en 2013 ; qu'il s'étend sur 1 993 m² dont 146,6 m² de bureaux pour 14 postes de travail soit un ratio d'occupation de 10,47 m² ; que le budget de fonctionnement est de 4,012 M€ financé essentiellement par le conseil régional ;

Considérant que des bureaux décentralisés ont été créés pour un service de proximité aux artisans ; qu'ils étaient au nombre de sept en 2013 sur quinze zones d'intervention, installés dans les locaux loués pour une plus grande adaptabilité de surface et de localisation pour un montant de loyer de 20 050 € ;

Considérant que la stratégie immobilière est dictée par la volonté de valoriser l'image de l'artisanat, par l'évolution des activités et par l'obligation de respecter les normes de sécurité ;

Considérant qu'un audit financier réalisé en 1990 a dégagé deux axes d'action prioritaires : la réduction du volume et de la durée de l'endettement et la réforme de la procédure budgétaire (mise en place d'un contrôle de gestion, d'une comptabilité analytique, d'une comptabilité d'engagements certifiée par un commissaire aux comptes, la pratique des amortissements en charge de fonctionnement et des amortissements comptables, la création de sociétés civiles immobilières) ;

Considérant que la CMAA a constitué trois sociétés civiles immobilières lors de la construction des locaux (SCI Maison de l'apprentissage lors de l'extension du centre des apprentis d'Eschau ; la SCI Maison de l'artisanat lors de la construction du siège et des bureaux de la section du Bas-Rhin ; SCI du Steinbaechlein lors de la construction du CFA de Mulhouse) afin d'étaler le paiement de la TVA, en limitant la durée du bail à moins de 18 mois (sur conseil du ministère de l'artisanat) mais que cette stratégie s'avère couteuse au dénouement des baux car une imposition est appliquée à la valeur de la construction sur des baux inférieurs à 30 ans ; la Chambre a engagé une procédure pour demander une prolongation des titres d'occupation au-delà de trente ans ;

Considérant que la chambre recherche des financements extérieurs publics (État, région, départements) ou privés (professionnels) pour financer ces projets de construction, rénovation et agrandissement ;

Considérant que le Conseil régional est l'interlocuteur privilégié pour le financement des investissements (bâtiments et matériel) des centres de formation ;

Considérant que la chambre recherche des ressources complémentaires en louant ses salles de cours et de conférence et les recettes se sont élevées en 2013 à 242 566 € ;

Considérant que la chambre a recruté un responsable des bâtiments chargé de suivre l'entretien des bâtiments, préparer le budget, procéder aux appels d'offres et assister aux réunions de chantiers ;

Considérant que la chambre connaît la norme des 12 m² SUN par poste de travail définie par France Domaine pour les services de l'État et applique depuis 1997 une norme de bureaux de 13 m² par agent et de 16 m² pour les cadres ;

Considérant que le développement durable est pris en compte lors de travaux lourds (isolation des murs et des toitures) ou lors de travaux d'entretien pour réduire les consommations d'énergie ;

Considérant que la chambre noue des partenariats comme celui avec le groupement d'intérêt public « Univers Métiers » pour développer l'apprentissage dans l'artisanat et a ouvert deux antennes d'accueil ; avec la CCI de Colmar et le ministère de l'éducation nationale pour créer et cogérer le centre de formation des apprentis ; avec la communauté urbaine de Strasbourg dans le cadre d'une pépinière d'entreprises en 2015 avec une participation de la CMA de 50 000 € ;

Considérant que la CMA a signé des accords avec des restaurants d'entreprises locaux pour la restauration de ses agents, a signé un contrat d'affermage pour la restauration collective du CFA

d'Eschau et a signé un partenariat avec l'auberge de jeunesse de Strasbourg pour l'hébergement des apprentis du centre national des facteurs d'orgue ;

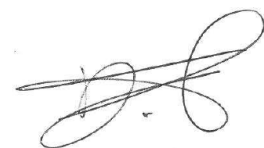
Considérant que les formations continues sont assurées dans les locaux des trois sections mais les formations professionnelles nécessitant des ateliers techniques sont assurées dans des locaux loués par les CFA de la CMA dans des établissements spécialisés ;

Les représentants de la chambre de métiers et de l'artisanat d'Alsace ayant été entendus en leurs explications,

Le Conseil, après en avoir délibéré lors des séances du 3 septembre et du 15 octobre 2014 fait les observations suivantes sur la stratégie immobilière de la chambre de métiers et de l'artisanat d'Alsace :

1. Le Conseil salue la qualité du dossier et la richesse des informations fournies lors de l'audition notamment sur le poids du droit local sur l'apprentissage et sur la connaissance du patrimoine immobilier.
2. Si le document présente l'inventaire exhaustif du patrimoine immobilier, il ne définit pas une stratégie à 5 ans en cohérence avec les objectifs de la mandature. Le Conseil invite donc la chambre régionale d'Alsace à formaliser sa réflexion stratégique pluriannuelle, à l'inscrire dans le cadre de la réforme territoriale en prenant en compte la mutualisation des espaces relatifs aux services communs et la concentration des services et des antennes pour limiter les charges d'exploitation et contribuer à une maîtrise des coûts.
3. Le Conseil constate que les choix stratégiques immobiliers de la CMA d'Alsace sont très liés aux activités, notamment au poids de l'apprentissage et aux financements apportés essentiellement par la région et les collectivités locales. Il note la recherche de partenaires sur des projets communs et le développement raisonné des bureaux délocalisés, limités à des locations permettant une adaptation rapide aux besoins et à la localisation.
4. Le Conseil observe la bonne gestion financière de l'immobilier de la CMA qui a mis en place des outils de gestion des bâtiments et a développé son offre de location des salles et ateliers disponibles.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis DUMONT