



## AVIS

### **sur la stratégie immobilière de la chambre de métiers et de l'artisanat de région Bourgogne (CMARB).**

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 régionale de Bourgogne;

Après avoir procédé à l'audition de Mme Marie VAINH, directrice des services généraux de la CMARB, 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 de région Bourgogne est un établissement public à caractère administratif de l'État, créée au 1<sup>er</sup> janvier 2011 par décret n° 2010-1062 du 6 septembre 2010, par fusion des chambres de métiers et de l'artisanat de la Côte-d'Or, de l'Yonne, de la Nièvre et de Saône-et-Loire et de la chambre régionale de métiers de Bourgogne ; a pour circonscription consulaire la région de Bourgogne et est composée de quatre sections : départements de l'Yonne, de Saône et Loire, de la Côte d'Or et de la Nièvre ;

Considérant que les biens immobiliers et mobiliers, les créances, les droits et obligations des chambres de métiers et d'artisanat de l'Yonne, de Saône-et-Loire, de la Côte-d'Or, de la Nièvre et de la chambre régionale des métiers et de l'artisanat de Bourgogne sont transférés à la chambre de métiers et de l'artisanat de région Bourgogne ;

Considérant que la chambre de métiers et d'artisanat de région Bourgogne est gérée par artisans élus en octobre 2010 pour 5 ans ;

Considérant que la chambre de métiers et d'artisanat de région Bourgogne compte onze salariés,

Considérant que le patrimoine immobilier de la chambre comprend huit implantations dont six sont des locaux administratifs et deux sont des centres de formation des apprentis construits sur des terrains appartenant aux chambres et cofinancés, détenus en propriété ;

Considérant que le siège de la CMARB est l'ancien siège de la chambre régionale, est un bâtiment acquis en 2000 pour 268 098,60 €, sis boulevard de la Marne à Dijon sur 360 m<sup>2</sup> pour 11 salariés dans une copropriété avec des coûts d'exploitation de 34 000 € ; que ce site fait doublon avec le bâtiment de la section de Côte d'Or et un transfert est en cours d'étude ;

Considérant que le bâtiment de la section territoriale de la Côte d'Or sis 65/71 rue Daubenton à Dijon, acquis en 2005 pour 3,36 M€, s'étend sur 2956 m<sup>2</sup> pour 31 salariés, avec des coûts d'exploitation de 184 100 €, le bâtiment est en bon état, aux dernières normes, sans travaux ;

Considérant que la section de Saône et Loire compte trois bâtiments dont le bâtiment du siège, sis 185, rue Boucicaut à Chalon sur Saône sur 965 m<sup>2</sup> pour 24 salariés, acquis 897 584 €, un bâtiment de formation sur 290 m<sup>2</sup>, acquis en 1993 pour 226 844 € et le centre interprofessionnel de formation des apprentis à Mercurey acquis en 1980 pour 1,03 M€, le tout avec des coûts d'exploitation de 113 600 €, en bon état et sans travaux importants sauf l'aménagement d'une plateforme d'accueil et de quelques bureaux ;

Considérant que la section de l'Yonne comprend à Auxerre, le siège sis 56 rue du Moulin du Président sur 2057 m<sup>2</sup> Shon, acquis en 1985 pour 1,58 M€, avec des coûts d'exploitation de 136 600 € et des revenus complémentaires de 19 580 € ; un centre interprofessionnel de formation d'apprentis (CIFA) sis rue Jean Bertin à Auxerre sur 7889 m<sup>2</sup> Shon en 1975 pour 1,77 M€ et un autre bâtiment qui abrite un centre de gestion loué sous bail emphytéotique de 40 ans qui s'achèvera fin 2040 construits sur le terrain du siège de la chambre ; à Sens, une antenne installée sur 250 m<sup>2</sup> acquise en 2010 pour 1,15 M€ ;

Considérant que la section de la Nièvre compte un bâtiment type Pailleron acheté en 1990 pour 702 030 €, sur 3 843 m<sup>2</sup> dont 70 % sont loués (2 591 m<sup>2</sup>) avec des difficultés pour recouvrer les loyers, et le reste est occupé par les 49 salariés de la chambre, avec des charges d'exploitation de 93 300 € ; ce bâtiment est en cours de vente et de nouveaux locaux sont recherchés ;

Considérant que les décisions relatives aux questions immobilières (achat, ventes, construction) sont prises par l'assemblée générale de la CMARB, après avis du bureau et de la commission des affaires générales ;

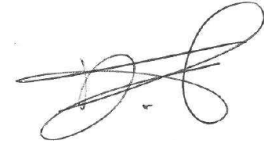
La représentantes de la chambre de métiers et de l'artisanat de région Bourgogne ayant été entendue en ses explications,

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 de région Bourgogne :

1. Le Conseil regrette le caractère très succinct des documents fournis par la chambre régionale lors de l'audition, avec certes un inventaire exhaustif du patrimoine immobilier mais sans perspectives d'évolution. Il invite la Chambre à compléter le dossier, notamment avec l'indication des surfaces, des effectifs et postes de travail afin de permettre le calcul du ratio d'occupation des bureaux, à fournir la part de l'endettement et des dépenses immobilières par rapport au budget général de la chambre.
2. Dans le contexte de la fusion prévue par la loi, le Conseil s'étonne que la norme d'occupation des bureaux établie pour les services de l'État et son mode de calcul ne soient pas connus de la chambre alors que la rationalisation des occupations et le respect des ratios d'occupation auraient pu être mis en œuvre en 2011 lors de la création de la chambre régionale.
3. Le Conseil observe l'absence de stratégie immobilière pluriannuelle alors que la fusion des cinq chambres de métiers et d'artisanat était une opportunité pour conduire une réflexion globale de regroupement au lieu d'une simple réunion de différents patrimoines des cinq chambres. Il s'étonne que les études de regroupement à Dijon et de rationalisation des locaux à Nevers n'interviennent qu'en 2014, soit plus de trois ans après la fusion. Il encourage la chambre à définir une stratégie immobilière à 5 ans sur le modèle des schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI) en regroupant le nombre de sites, en densifiant l'occupation, en valorisant les surfaces excédentaires auprès de partenaires extérieurs pour se procurer des ressources complémentaires et en prenant en compte la mutualisation des espaces relatifs aux fonctions support et aux services communs, notamment dans le cadre de la réforme territoriale en cours afin de limiter les charges d'exploitation et de contribuer à une maîtrise des coûts.
4. Le Conseil est surpris de l'absence d'accompagnement de la part de la tutelle et du réseau lors des évolutions importantes des chambres de métiers et d'artisanat prévues et encouragées par la loi. Des conseils juridiques, techniques, immobiliers devraient être offerts aux chambres en ces phases de transformation pour assurer les bons choix stratégiques tant financiers qu'immobiliers.

5. Plus globalement, le Conseil constate une forte diversité des chambres de métiers et d'artisanat en fonction de la vitalité des territoires et de la richesse des bassins économiques locaux. De cette situation découle une appréhension très différente de la question immobilière allant d'une absence totale de gestion patrimoniale à une sensibilisation à l'occasion des auditions à un professionnalisme en cours. Des marges importantes d'évolution sont encore possibles sur la question immobilière essentielle dans des périodes de contraintes budgétaires et de réforme territoriale.

**Pour le Conseil,  
son Président**



**Jean-Louis DUMONT**