



## AVIS

### **sur la stratégie immobilière de la chambre de métiers et de l'artisanat de Moselle.**

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 de Moselle ;

Après avoir procédé à l'audition de M. Dominique KLEIN, secrétaire général de la chambre de métiers et de l'artisanat de Moselle et directeur général des services, accompagné de M. Guy WINTER, directeur de l'administration générale, lors de la séance restreinte du 26 novembre 2014 ;

Considérant que la chambre de métiers et de l'artisanat de Moselle, rattachée en 1898 à la chambre de métiers d'Alsace et de Lorraine, est devenue indépendante et exerce son autorité sur le département de la Moselle depuis l'arrêté du 11 avril 1923 ;

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<sup>er</sup> 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 l'artisanat dans le département de la Moselle concerne 18 000 entreprises, 100 000 artisans actifs, 71 000 salariés, 2 600 apprentis dont près de la moitié formée dans les CFA de la chambre des métiers et de l'artisanat, sur quatre territoires du sud au nord : Sarrebourg avec une forte densité artisanale, Forbach, bassin de la sous-traitance industrielle, Thionville et la vallée de la sidérurgie, le bassin de Metz ;

Considérant que la chambre de métiers et de l'artisanat de Moselle compte 26 membres titulaires et 26 membres suppléants élus pour 5 ans plus 6 membres compagnons et 6 membres suppléants ;

Considérant que la mandature 2011-2015 repose sur six engagements dont quatre visent l'accompagnement et la réussite des entreprises artisanales, le cinquième est relatif à la promotion des comportements responsables (avec notamment la mise en œuvre d'un plan d'actions pour une CMA écoresponsable) et le dernier a pour objectif le renforcement des liens avec les artisans, les partenaires publics et les territoires avec une orientation immobilière ;

Considérant que les missions de la chambre de métiers de Moselle 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 de Moselle est organisée autour de l'assemblée générale, du comité directeur, de commissions spécialisées (comme la commission des bâtiments chargée d'examiner la stratégie immobilière de la chambre ou la commission d'appel d'offres), du secrétariat général et de la direction générale des services et des services fonctionnels et administratifs ;

Considérant que le budget 2015 de la chambre, d'un montant de 14,7 M€, financera les charges de personnel (8,9 M€) et les charges de fonctionnement (5,8 M€) ; les recettes d'un montant de 14,7 M€ se répartissent en 7,6 M€ de taxes, 3,3 M€ de subventions, 3,05 M€ de ressources propres et 0,69 M€ d'autres recettes ;

Considérant que dans le cadre de sa politique d'appui aux entreprises artisanales et de ses activités de formation initiale et continue, la CMA de Moselle a toujours privilégié la proximité et l'aménagement équilibré du territoire, la formation (1 203 apprentis et 2 018 stagiaires accueillis) et l'information, ce qui a eu pour conséquence l'amélioration de l'image générale de l'artisanat et son attractivité notamment auprès des jeunes ;

Considérant que la CMA Moselle a opté pour la pleine propriété de l'intégralité de son patrimoine immobilier ;

Considérant qu'avant 1990, la CMA de Moselle détenait par le biais de structures associatives, des immeubles non directement liés à son activité (dont des résidences de vacances) ; que, étant en état de cessation de paiement, elle les a vendus ainsi que les immeubles vieillissant, ne conservant que des immeubles utiles, construits, rénovés ou acquis après 1994 sur cinq sites ;

Considérant que dans le cadre de sa politique immobilière, à partir de 1994, la CMA de Moselle a choisi deux types d'organisation : des pôles d'activité et des espaces conseils ; les pôles d'activités regroupant en un seul lieu les services aux artisans et apprentis avec les services de formalités, de conseil et d'accompagnement, de formation continue, un centre de formation d'apprentis, des partenaires (Fongecif, centres de gestion agréé, association de gestion comptable, organisations artisanales professionnelles) ; les espaces conseils offrant moins de services et ne comptant pas de CFA ;

Considérant que le patrimoine immobilier de la chambre comprend cinq sites dont trois pôles des métiers (à Metz, Thionville, Forbach) et deux espaces conseils (à Sarreguemines et Sarrebourg), couvrant 30 732 m<sup>2</sup> SHOB de bâti et 75 126 m<sup>2</sup> de terrains pour 222 collaborateurs ;

Considérant que le pôle des métiers de Metz, 5, Boulevard de la défense, construit entre 1992 et 1994, agrandi en 1998 et 2000 puis en 2010 avec la construction d'un nouveau bâtiment BBC comprenant un espace conférence, six salles de formation et un premier étage dédié aux organismes partenaires (centre lorrain de gestion, centre de gestion des métiers) s'étend sur une surface totale de 14 961 m<sup>2</sup> SHOB pour 152 collaborateurs dont 1 216 m<sup>2</sup> occupés par 84 administratifs soit une surface moyenne de 14,48 m<sup>2</sup> par agent ;

Considérant que le pôle des métiers de Forbach, construit en 1975 et 1978, rénové en 2000/2001 avec la construction d'un pôle alimentaire, d'un pôle automobile et d'un amphithéâtre, et en 2011 et 2012 avec des travaux de rénovation du système de chauffage pour réduire les consommations d'énergie, a une surface totale de 9 234 m<sup>2</sup> SHOB pour 36 occupants dont 14 agents administratifs occupant 183 m<sup>2</sup> de bureau soit une surface moyenne de 13,06 m<sup>2</sup> ; accueille 32 apprentis et 394 stagiaires de la formation continue ; que ces constructions d'un coût total de 8,8 M€ dont 3,125 M€ financés par l'UE, l'État et les collectivités territoriales, s'inscrivent dans le cadre de la revalorisation du bassin houiller soutenue par la région et l'union européenne afin d'améliorer le niveau de qualification des hommes, de promouvoir l'artisanat, de développer les échanges transfrontaliers et de favoriser le rééquilibrage entre les régions ;

Considérant que le pôle des métiers de Thionville, construit en 1997 et 1998, s'étend sur une surface totale de 5 776 m<sup>2</sup> SHOB pour 26 agents dont 11 agents administratifs occupent 153 m<sup>2</sup> soit une surface moyenne de 13,97 m<sup>2</sup>, pour un coût total de 4,84 M€ dont 1,6 M€ financés par l'UE, l'État, la région Lorraine, la ville de Thionville, EDF ; qu'il accueille 237 apprentis (boucherie/charcuterie, boulangerie/pâtisserie, électrotechnique) et 585 stagiaires de la formation continue ;

Considérant que l'espace conseil de Sarrebourg, construit en 1989 et 1990 pour un coût de 0,36 M€, en cours d'agrandissement, s'étend sur 435 m<sup>2</sup> SHOB pour six agents administratifs occupant 58,10 m<sup>2</sup> soit une surface moyenne de 9,68 m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'espace conseil de Sarreguemines a été acquis en 2013 dans un immeuble BBC d'un centre d'affaires pour un montant de 0,68 M€ financés par la CMA de Moselle pour permettre les activités de conseil et de formation en créant des salles de réunion et de formation (sur 296 m<sup>2</sup>) ; qu'il abrite deux agents administratifs occupant 34,11 m<sup>2</sup> soit une surface moyenne de 17,06 m<sup>2</sup> et six salariés partenaires ;

Considérant que ce patrimoine est récent, fait l'objet d'une maintenance et d'investissements réguliers pour en garantir la longévité, est adapté à ses activités et à la stratégie de proximité et de qualité, représente une valeur nette comptable de 22,82 M€ ; qu'une politique d'amortissement

adaptée est mise en œuvre depuis 1994 et permet la constitution des moyens nécessaires au maintien et renouvellement des équipements ;

Considérant que les charges d'exploitation des bâtiments s'élèvent à 0,99 M€, les amortissements à 0,90 M€ soit un coût brut des bâtiments de 1,89 M€ diminués de 0,15 M€ de recettes dues à des locations de salles et participation aux frais des partenaires soit un coût net des bâtiments de 1,74 M€ ;

Considérant que les investissements ont représenté plus de 33 M€ depuis 1994 dont 11 M€ financés par des financements publics européens et nationaux (État, région Lorraine, conseil général de Moselle), le reste étant autofinancé sans recours à l'emprunt ;

Considérant que cette politique immobilière a été rendue possible par la vente des immeubles vétustes, inadaptés, par la mise en place d'une politique d'amortissement, par une gestion rigoureuse basée sur le développement de services marchands (formation) et de ressources complémentaires (locations et participation des occupants aux charges de fonctionnement des bâtiments) permettant la reconstitution de capacités d'investissement, par la cohérence des investissements et des actions visant le développement de l'artisanat et de l'emploi artisanal en vue de mobiliser le co-financement ;

Considérant que la fonction immobilière est assurée par le service des moyens généraux intégré à la direction de l'administration générale, sous le contrôle du secrétaire général et avec l'appui de la commission des bâtiments composée de dix élus dont sept sont des artisans du bâtiment ;

Considérant qu'un plan pluriannuel des dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration et un plan d'économie responsable permettent d'optimiser la gestion du patrimoine ;

Considérant que cette stratégie immobilière s'articule autour de quatre axes : maintenance régulière pour allonger la vie des équipements, investissements pour réduire les coûts énergétiques et d'exploitation, investissements en label BBC ou HQE pour les acquisitions ou constructions nouvelles, réduction des surfaces des espaces de travail administratif ;

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 que des travaux lourds, inscrits au plan pluriannuel d'investissement avec pour objectif de réduire de 20 à 30 % les charges de fonctionnement d'ici 2017 (soit de l'ordre de 200 000 € par an), sont prévus dans les trois prochaines années : 500 000 € pour des travaux d'accessibilité de l'ensemble des immeubles ; 500 000 € pour le ravalement du pôle des métiers de Metz ; 300 000 € pour des travaux d'économies d'énergie (notamment électrique), 1,75 M€ pour l'isolation et la rénovation du système de chauffage du pôle de Forbach ;

Considérant, s'agissant des deux projets d'investissement portés par la CMA Moselle :

Que la construction de locaux BBC à Sarrebourg sur 400 à 500 m<sup>2</sup> pour implanter l'espace conseil dans un réseau d'entreprises, le doter d'une fonction de formation continue et adapter les locaux aux activités de conseil et de formation, débutera en 2015 et sera livrée fin 2016 pour un montant de 1,5 M€ financés par la cession des locaux actuels (0,4 M€) des fonds propres (0,9 M€) et une subvention de 0,15 M€ ;

Que la construction d'un pôle d'excellence métiers de bouche sur le pôle des métiers de Metz, s'inscrivant dans le cadre de la stratégie de création des pôles d'excellence du conseil régional de Lorraine et en complémentarité avec le lycée hôtelier et le CFA hôtelier voisins en vue d'une formation à échelle régionale et non départementale, intégrant une salle de formation modulable et une salle de sports pour les apprentis, coûte 4 M€ financés pour 2,5 M€ par fonds propres et 1,5 M€ par le conseil régional de Lorraine, avec des travaux en 2015 et une livraison fin 2016 ;

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

Considérant que la CMA de Moselle participe au Conseil interrégional des chambres de métiers Saar-Lor-Lux (CICM) qui réunit douze chambres des métiers des länder allemands de Sarre et Rhénanie-Palatinat <sup>1</sup>, du Luxembourg <sup>2</sup>, de Belgique <sup>3</sup> et de l'est de la France <sup>4</sup>, concernées par une mobilité des personnels et un travail transfrontalier importants sur la grande région couvrant la Lorraine, la Sarre, la Rhénanie-Palatinat, le Luxembourg et la province de Luxembourg en Belgique; conduisant des réflexions communes sur l'artisanat et ses contraintes, l'accompagnement des entreprises et la formation ;

Considérant que dans le cadre de cette coopération, la CMA, le rectorat et le conseil régional de Lorraine vont signer avec le ministre de la formation du Land de Sarre une convention pour favoriser les échanges d'apprentis entre entreprises et centres de formation et éviter ainsi des investissements coûteux et des doublons en termes de formation et d'investissements ;

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

Le Conseil, après en avoir délibéré lors des séances du 26 novembre 2014 et du 14 janvier 2015 fait les observations suivantes sur la stratégie immobilière de la chambre de métiers et de l'artisanat de Moselle :

1. Le Conseil salue la qualité du dossier et des informations fournies tant sur la connaissance du patrimoine immobilier, l'organisation de sa gestion et l'importance de l'apprentissage.

---

<sup>1</sup> Cinq chambres allemandes.

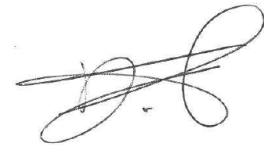
<sup>2</sup> La chambre des métiers du Grand-duché de Luxembourg.

<sup>3</sup> Fédération nationale des Unions des classes moyennes.

<sup>4</sup> Les CMA de Meurthe-et-Moselle, de Meuse, de Moselle, des Vosges et la CRMA de Lorraine.

2. Le Conseil observe la bonne gestion financière de la CMA qui après un risque de cessation de paiement, a su prendre des décisions rationnelles, mettre en place des outils de gestion, faire des choix immobiliers judicieux et développer ses ressources propres par une offre de location de salles et d'ateliers disponibles.
3. Le Conseil constate la rigueur des choix stratégiques immobiliers de la CMA arbitrés par les élus, souvent des professionnels de l'immobilier, basés sur une optimisation de l'occupation, la réduction des coûts d'exploitation des immeubles avec la mise en place d'actions écoresponsables, l'apport de ressources complémentaires et la participation des partenaires aux frais d'exploitation. Il note le choix de projets d'investissements raisonnables, inscrits dans les objectifs de la mandature, correspondant aux besoins du territoire, financés essentiellement sur fonds propres, sans recours à l'emprunt, complétés par des subventions publiques.
4. Le Conseil souligne l'importance de la coopération transfrontalière dans laquelle la CMA de Moselle et d'autres chambres de l'Est de la France sont engagées avec les chambres des métiers allemandes, luxembourgeoises et belges en faveur de l'apprentissage et de la formation alliant une réflexion pédagogique à une rationalisation immobilière des établissements.

**Pour le Conseil,  
son Président**



**Jean-Louis DUMONT**