



AVIS

sur la stratégie immobilière de la chambre de commerce et d'industrie Tarbes Hautes Pyrénées (CCI THP).

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 1^{er} 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 l'article 34 de la loi n°2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 ;

Vu le dossier adressé avant l'audition présentant la politique immobilière de la chambre de commerce et d'industrie et les informations complémentaires après l'audition ;

Après avoir procédé à l'audition de M. Camille DENAGISCARDE, directeur général de la chambre de commerce et d'industrie Tarbes, accompagné de Mme Ghislaine SIPIÉ, directrice des affaires financières et des ressources humaines, en présence de Mme Sylvie THIVEL, adjointe au chef du bureau de la tutelle des CCI à la direction générale des entreprises (DGE) au ministère de l'économie, de l'industrie et du numérique, lors de la séance restreinte du 26 novembre 2014 ;

Considérant que la chambre de commerce et d'industrie créée par décret du 17 juillet 1899, est un établissement public administratif, avec comme circonscription territoriale le département des Hautes Pyrénées ;

Considérant que l'activité économique du département des Hautes Pyrénées se caractérise par le tourisme, une agriculture dominée par les productions agroalimentaires et une industrie tournée vers l'aéronautique et l'électronique dans la plaine de Tarbes, Lourdes et Bagnères-de-Bigorre ;

Considérant que la CCI THP est un partenaire de proximité des entreprises et un promoteur du territoire ;

Considérant que le patrimoine immobilier de la CCI THP compte sept sites dont deux sont dédiés à la formation :

Que l'hôtel consulaire, construit en 1990 sur un boulevard périphérique sud de la ville de Tarbes, s'étend sur 2 246 m² de surface couverte dont 706 m² de bureaux pour 48 personnes, abrite les services de la CCI (services administratifs de l'institution et services d'appui aux entreprises), dispose d'un centre de congrès intégré (avec auditorium de 260 personnes et plusieurs salles) et d'un parking suffisant ; financé par un emprunt remboursé fin 2008 et amorti fin 2015, que l'ancien siège a été cédé après le déménagement à la ville de Tarbes ; que les coûts d'exploitation sont de 290 588 € et les locations ponctuelles rapportent 28 006 € ;

Que le centre Kennedy de 787 m² de surface couverte, accueillait une partie des formations en alternance, rapatriée en 1996 sur un autre site, est actuellement loué à la Société Veolia pour un loyer de 56 305 € et proposé à la vente car inutile à la CCI avec des charges de fonctionnement de 19 524 € ;

Que dans le cadre d'une mission d'intérêt général, la CCI a créé en 1997 un centre routier de 1 376 m² de surface couverte pour faciliter l'activité des transporteurs en regroupant des services à proximité immédiate (structure d'accueil des transporteurs, services des douanes et des mines, syndicat des transporteurs) et pour soulager l'agglomération de ses problèmes de circulation et de stationnement ; ce projet n'ayant pas connu le développement escompté car non rattaché à la voie autoroutière voisine, la CCI voudrait céder ces locaux aux occupants qui ne souhaitent pas les acheter ; les loyers perçus rapportent 93 337 €, les charges sont de 24 444 €, des travaux de rénovation sont à engager pour un montant prévisionnel de 350 à 400 000 € HT ;

Que l'aérodrome de Tarbes Laloubère ouvert en 1936 sur un terrain de 27 hectares, acheté en commun avec la ville de Tarbes et le conseil général des Hautes Pyrénées, est exploité par la CCI puis depuis 1991 par un comité de gestion, regroupant les utilisateurs (associations aéronautiques et sportives), compte deux pistes, des hangars avec six bâtiments dont un restaurant en gestion directe ; que les loyers perçus sont de 13 793 €, les charges de 11 594 €, que le terrain représente une réserve foncière vouée à connaître une destination nouvelle ;

Que l'immeuble Res Bonnard de 210 m² de surface couverte, sis cours Gambetta à Tarbes, est à rénover, a des charges de fonctionnement de 9 269 € et rapporte un revenu de 3 387 € ;

Considérant s'agissant du pôle de formation :

Que le site à Lourdes installé 30, place du champ commun depuis 2012 est une antenne de la CCI avec un accueil, un bureau, une salle de cours/réunion et un laboratoire de langues de 66 m² de surface couverte ;

Que le site de Tarbes sis 78, avenue d'Azereix, dédié aux formations en hôtellerie et au tourisme, compte trois bâtiments sur 2 233 m² de surface couverte construits en 1970, rénovés plusieurs fois : le premier bâtiment avec accueil (à moderniser), un amphithéâtre de 100 places, des chambres d'hôtel d'application et un logement de concierge ; le second dispose de 15 salles de cours (à agrandir) ; le troisième, atelier de maintenance hôtelière pour l'organisation des formations techniques, n'est plus utilisé depuis 1999 ; les revenus sont de 130 334 € et les charges de fonctionnement de 339 626 € (pour les deux implantations tarbaises) ;

Que le site de Tarbes sis zone Bastillac, propriété de la CCI, compte deux bâtiments dont l'un est dédié aux formations en aéronautique et en thermalisme et l'autre accueille l'école de gestion et de commerce, les revenus sont de 28 024 € ;

Considérant que le bâtiment industriel 312 d'une superficie de 4070 m² sur le site de l'Arsenal qui représente 20 hectares, a été acquis par la CCI à la ville de Tarbes en 2013 pour 0,4 M€ en vue d'aménager dans ces locaux un hôtel d'entreprises et un centre d'affaires pour un montant total de 5,5 M€ engagés en plusieurs phases ; une enveloppe de 2,45 M€ HT a été dégagée pour la réalisation d'une première tranche de travaux en 2014 mais ce projet a été abandonné du fait du prélèvement de 2,7 M€ sur le fonds de roulement de la CCI dans le cadre du plan d'économies du gouvernement ; que les charges de fonctionnement s'élèvent à 6 964 € ;

Considérant que, outre les instances décisionnelles (AG, Bureau, Comité directeur) la gouvernance de la fonction immobilière est assurée par le comité de direction constitué du directeur général, du secrétaire général, du directeur du pôle formation et de la directrice administrative et financière ; que l'exécution et le suivi des décisions sont confiés au secrétaire général avec gestion des achats, suivi des appels d'offre, programmation des travaux et suivi des chantiers et de la maintenance

Considérant que la stratégie de la CCI THP s'inscrit dans le cadre de ses missions dont la mise en œuvre est affectée par la baisse de la ressource fiscale ;

Que l'activité de formation s'inscrit dans le tissu économique avec une forte orientation vers le tourisme et l'hôtellerie, dépend fortement des subventions régionales dans un milieu très concurrentiel ;

Que l'activité d'équipements est exercée en partie par délégation de l'État et des villes de Tarbes et Lourdes dans le cas de l'aéroport, de la ville de Tarbes pour le parc des expositions,

Que le budget exécuté 2013 de la chambre est de 11,8 M€ répartis en 10,69 M€ de charges d'exploitation (dont 4,3 M€ de dépenses de personnel) et 1,11 M€ de charges financières et impôts ; que les recettes sont de 11,51 M€ dont 5,18 M€ de ressources fiscales, 3,96 M€ de ressources propres et 2,37 M€ de subventions ;

Que, s'agissant des relations entre chambres consulaires, les CCI et les CMA exercent les mêmes missions dans le domaine de l'accueil des entreprises, de la formation ; que la fusion des deux réseaux est impossible dans le cadre réglementaire actuel, que la réflexion relative à une fusion des deux réseaux doit porter sur des critères simples (tel que par exemple une seule chambre quand le département subsiste) et que des économies dans le domaine de l'immobilier, des fonctions supports seraient réalisables dans le cadre de fusion ; que le simple rapprochement ne crée pas d'économies suffisantes comparé à une fusion ;

Que la carte consulaire repose sur une organisation départementale et régionale ; que l'évolution de la carte doit s'inscrire dans le cadre de la réforme territoriale en cours,

Que les relations avec les chambres d'agriculture sont des contacts de proximité car les deux réseaux présentent des similitudes (chambre élue, délibérante, percevant des taxes, exerçant le même métier) mais interviennent sur des périmètres différents ; des actions ponctuelles existent, essentiellement dans le secteur agro-alimentaire ;

Considérant que la politique immobilière de la CCI est dépendante des autres stratégies (politique, économique) et repose sur l'adéquation des surfaces aux besoins de la chambre pour remplir ses missions ; que l'optimisation est recherchée notamment par une implantation du siège social hors du centre-ville et la volonté d'une valorisation patrimoniale, délicate compte tenu de l'état du marché immobilier ;

Que le patrimoine est un outil de rapport qui procure des ressources complémentaires d'un montant annuel d'environ 0,24 M€ ;

Que les bâtiments devenus inutiles sont proposés à la vente ;

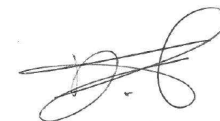
Que le patrimoine immobilier est estimé à 15,25 M€ (valeur brute comptable) ;

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

Le Conseil, après en avoir délibéré lors des séances du 26 novembre 2014 et du 11 février 2015 fait les observations suivantes sur la stratégie immobilière de la chambre de commerce et d'industrie Tarbes Hautes Pyrénées :

1. Le Conseil constate que la stratégie de la CCI de Tarbes, marquée par les caractéristiques de l'économie départementale basées sur le tourisme et la gestion d'équipements, repose sur la rationalisation des implantations au service des entreprises, dans un contexte de contrainte budgétaire.
2. Le Conseil observe que la CCI dispose d'un immobilier en adéquation avec l'environnement économique local concentré sur les bassins d'emplois de Tarbes et Lourdes. La politique immobilière repose sur un inventaire exhaustif des bâtiments et le début d'une réflexion stratégique basée sur la mise en vente de biens inutiles. Cependant face à un marché immobilier local atone, la CCI a des difficultés à rationaliser son patrimoine immobilier et à valoriser les bâtiments inutiles.
3. Le Conseil invite la CCI à définir une stratégie immobilière pluriannuelle sur la base d'un plan d'investissement à trois ans à élaborer en prenant en compte le contexte économique local, la réforme territoriale en cours et les contraintes budgétaires afin de rationaliser les occupations, réduire le nombre de bâtiments et de mieux valoriser les actifs et ainsi contribuer à l'équilibre budgétaire en vue d'un meilleur autofinancement.
4. Plus globalement, le Conseil constate que les critères d'occupation des bureaux dans les établissements publics ne sont pas soumis à l'application des règles fixées pour les services de l'État. Le Conseil, qui relève que les ratios des bureaux des bâtiments de la CCI THP sont proches des 12 m² par poste de travail, se félicite de cette situation et recommande que les critères de la politique immobilière s'appliquent aussi aux établissements publics soutenus par des financements publics et chargés de mission de services publics, ce qui supposera un changement législatif.
5. Comme lors d'autres auditions, le Conseil s'interroge sur la carte consulaire et notamment sur la présence de CCI territoriales au plan départemental alors que la réforme territoriale envisage la suppression de certains départements et la création de grandes régions. Il invite l'ensemble des CCI territoriales et les CCIR à engager d'ores et déjà des réflexions dans le cadre soit d'une fusion soit d'un regroupement en vue d'une rationalisation des structures et une plus grande efficacité de l'administration consulaire. Le Conseil demande à être tenu informé des suites de ce dossier par la tutelle ministérielle.

Pour le Conseil,
Son Président



Jean-Louis DUMONT