



AVIS

sur la stratégie immobilière de la chambre de commerce et d'industrie de région Languedoc-Roussillon (CCIR LR).

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 décret n° 2014-1434 du 1er décembre 2014 portant transfert du siège social de la chambre de commerce et d'industrie de région Languedoc-Roussillon

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. Pierre BATOCHÉ, directeur général de la chambre de commerce et d'industrie, accompagné de M. Guillaume HAMEREL, directeur général adjoint aux finances, 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, s'agissant de la carte consulaire :

Que la chambre de commerce et d'industrie de région Languedoc-Roussillon, créée par décret n°64-1199 du 4 décembre 1964, est un établissement public administratif; avec la région Languedoc-Roussillon comme circonscription territoriale ;

Que le siège social est fixé à Pérols par décret n°2014-1434 du 1er décembre 2014 ;

Que la CCI de région Languedoc-Roussillon est un organe fédérateur des neuf CCI territoriales de la région qui sont la CCIT de Narbonne –Lézignan-Corbières et Port-la-Nouvelle ; la CCIT de Carcassonne-Limoux-Castelnaudary ; la CCIT de Nîmes-Bagnols-Uzès-Le Vigan ; la CCIT de Montpellier ; la CCIT de la Lozère ; la CCIT de Béziers-Saint-Pons ; la CCIT de Sète-Frontignan-Mèze ; la CCIT de Perpignan et des Pyrénées orientales ; que certaines CCIT sont petites avec un immobilier ancien, coûteux et mal occupé ;

Que la carte consulaire n'a pas évolué malgré la loi du 2 août 2005 en faveur des PME et la loi du 23 juillet 2010 relative aux réseaux consulaires, au commerce, à l'artisanat et aux services ;

Que la réforme territoriale en cours aura des conséquences sur la place des CCI dans la politique économique locale face au développement des métropoles et de la capitale régionale ; qu'une réflexion régionale sera à conduire pour déterminer le maillage d'implantation ;

Considérant que la CCI compte 48 collaborateurs, 649 personnels mis à disposition des territoires et 253 personnes dédiées à la formation ;

Considérant que le budget 2014 de la CCIR LR s'élève en recettes à 105,11 M€ et en dépenses à 107,65 M€ dont 54,83 M€ de frais de personnel et 6,18 M€ d'investissements, que la CCIR est exonérée du prélèvement sur fonds de roulement inscrit dans la LFI 2015 ;

Considérant que la stratégie de la CCI est de contribuer au développement économique des entreprises et des territoires ;

Que s'agissant du développement économique des entreprises, cinq axes ont été définis : favoriser la création et la transmission des entreprises, aider les entreprises à innover, faciliter la formation de personnels qualifiés, développer les exportations, placer les entreprises dans un contexte favorable ;

Que la formation en apprentissage, portée historiquement par les CCIT, est aujourd'hui transférée à la CCIR conformément à la stratégie définie par l'assemblée générale de la CCIR et au schéma sectoriel emploi validé le 12 juin 2012 ; qu'un CFA régional a été créé au 1er janvier 2013 prenant la place des 6 CFA locaux (Alès, Béziers, Carcassonne, Montpellier, Nîmes et Perpignan) et permettant le développement de l'apprentissage au sein des trois CCI où l'apprentissage n'était pas déployé (Mende, Narbonne et Sète) la CCIR devenant ainsi le seul interlocuteur de la région et du rectorat ;

Que le statut juridique de l'entité ainsi créée n'a pas précisé lors de l'audition ; qu'il n'y a pas eu d'arrêté relatif au transfert du patrimoine ; que des conventions d'occupation sont signées entre les CCIT propriétaires et la CCIR gestionnaire

Que le service de tutelle a diligenté une mission du CGEFI relative à la création du CFA régional ;

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

Qu'un inventaire patrimonial immobilier exhaustif est fourni par la CCIR ;

Que le patrimoine de la CCI est composé de douze bâtiments ;

Que le siège social de la CCIR a été transféré en 2013 à Pérols, dans l'agglomération de Montpellier près de l'aéroport, sur 2012 m² SHON avec 30 places de parkings en sous-sol et 36 places de stationnement extérieures, que l'opération a coûté 4,8 M€ financés par fonds propres des CCIT pour 2 M€, par la CCIR pour 0,8 M€ et par un emprunt de 2 M€, que ce bâtiment appartient à une SCI consulaire composée par les dix CCI qui loue le bien à la CCIR contre un loyer de marché de 135 € le m² annuel soit 0,27 M€ de loyer

Que les anciens locaux ont été cédés pour 1,925 M€ ;

Que le ratio d'occupation des bureaux s'établit à 11,62 m² de SU par poste de travail ;

Que les onze autres bâtiments sont des CFA, propriétés des CCIT, loués par la CCIR contre loyer sous différents types de contrats (cinq conventions de mise à disposition de locaux dans le cas d'un transfert d'activité, une convention de mise à disposition, une convention d'occupation domaniale temporaire, un bail locatif et un bail commercial) au sein d'un CFA régional ;

Que la CCIR est gestionnaire du CFA régional et responsable de tous les projets de construction et de réhabilitation des bâtiments dédiés à l'apprentissage ;

Que deux programmes d'investissement ont été réalisés, l'un relatif à la rénovation du bâtiment de Narbonne pour un montant de 2,5 M€ financé par 1,5 M€ par la région, le reste par emprunt ; l'autre relatif à la construction à Perpignan d'un bâtiment d'accueil (salles de sport, détente, déjeuner et lien social) pour un montant de 1,236 M€ financé par 0,6 M€ par la région et le reste par emprunt,

Considérant, s'agissant de la stratégie immobilière de la CCI :

Qu'elle repose sur le déploiement des outils nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie régionale en matière d'apprentissage ;

Que la stratégie à 5 ans est très fortement impactée par la révision de la carte consulaire et la réforme territoriale en cours qui pourraient conduire le réseau consulaire à revoir ses implantations ;

Que le contexte budgétaire contraint et les prélèvements sur les fonds de roulement des CCI dans le cadre du budget 2015 conduisent la CCIR à s'interroger sur les investissements structurants et leur périmètre ;

Que le plan d'investissement court terme de la CCIR comprend deux projets structurants initiés dès 2012 ; le premier relatif à un nouveau CFA à Carcassonne pour remplacer l'actuel centre

obsolète, d'un montant de 24,5 M€ financés pour 12 M€ par la CCIR et par l'emprunt, le reste étant financé par la région, le département de l'Aude et la ville de Carcassonne avec une ouverture prévue en 2016 ; le second relatif à l'extension de l'établissement de formation à Nîmes destiné à accueillir les apprentis dans un concept d'entreprise école pour un montant de 10,022 M€ financés par des subventions de l'Europe (FEDER pour 2,2 M€), de l'État (PIA pour 2,7 M€), de la région (2,44 M€) et du département du Gard (0,8 M€), le solde financé par emprunt avec une ouverture prévue en 2016 ;

Que deux autres projets sont à l'étude : la rénovation des bâtiments du CFA de Béziers en cours d'évaluation et l'extension de l'école de commerce de Montpellier, propriété de la CCI de Montpellier, intégrant des surfaces pour les CCI et la formation continue pour un montant estimé de 100 M€ ;

Que les investissements sont à envisager tant du point de vue de l'aménagement du territoire que de la vie économique locale ;

Considérant que la valorisation de l'immobilier n'est indiquée que pour trois bâtiments ; le siège estimé 4,6 M€, le bâtiment du CFA de Narbonne pour 2,09 M€ et le bâtiment du CFA de Perpignan pour 1,03 M€:

Considérant que la fonction immobilière est assurée par un chargé du patrimoine avec mutualisation des compétences au service des autres CCIT ;

Les représentants de la chambre de commerce et d'industrie de région Languedoc-Roussillon ayant été entendus en leurs explications,

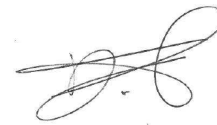
Le Conseil, après en avoir délibéré lors des séances du 26 novembre 2014 et du 11 février 2015 fait les observations suivantes sur la stratégie immobilière de la chambre de commerce et d'industrie :

- 1 Le Conseil note que la carte consulaire évoluera tant au niveau départemental que régional et la réforme territoriale en cours aura pour conséquence la présence d'un seul établissement consulaire par région et une rationalisation des entités départementales pour une plus grande efficacité de l'administration consulaire. Le Conseil demande à être tenu informé des suites de ce dossier, notamment sur les conséquences immobilières de ce regroupement.
- 2 A l'exception de la réalisation d'un inventaire exhaustif des bâtiments et compte tenu de la composition du patrimoine immobilier et de la nouvelle implantation du siège de la CCIR, le Conseil observe que la réflexion stratégique immobilière de la CCIR ne porte que sur les bâtiments dédiés à l'apprentissage, comprend un plan d'investissement à trois ans avec mises

aux normes, rénovation ou construction de biens utiles à l'activité, sans pouvoir décider de cessions de biens éventuellement inutiles détenues par les CCIT.

- 3 Le Conseil invite la CCIR et les CCIT à définir une stratégie immobilière pluriannuelle intégrant les contraintes budgétaires et les conséquences de la réforme territoriale afin d'améliorer le rendement moyen du patrimoine immobilier.
- 4 S'agissant de la stratégie de la CCIR en matière d'apprentissage, le Conseil comprend la volonté de simplifier la gestion de l'apprentissage au niveau régional en créant un interlocuteur unique pour le financeur qu'est la région. Faute d'informations, le Conseil s'interroge sur le statut juridique choisi et sur l'organisation retenue pour le CFA régional alors qu'aucun transfert de patrimoines immobiliers des CCIT vers la CCIR n'a eu lieu, que les propriétés des CCIT sont louées à la CCIR sous forme de baux ou conventions et que des conventions de transfert relatives aux équipements et aux mobiliers pédagogiques ont été signées. Le Conseil attend du service de tutelle les précisions relatives au statut juridique du CFA régional, seul établissement de ce type en France à ce jour et souhaite connaître sa position sur ce dossier.

Pour le Conseil,
Son Président



Jean-Louis DUMONT