



## AVIS

### **sur la stratégie immobilière de la chambre de commerce et d'industrie de région Paris Ile de France.**

Vu le décret n° 2011-1388 du 28 octobre 2011 modifiant le décret n° 2006-1267 du 16 octobre 2006 instituant un Conseil de l'immobilier de l'État ;

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation 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 le décret n°2012-595 du 27 avril 2012 portant création de la chambre de commerce et d'industrie de région CCIR Paris-Ile-de-France ;

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 33 de la loi n°2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 portant les montants des prélèvements sur fonds de roulement ;

Vu l'avis du CIE n°2014-09 du 12 février 2014 relative à la stratégie immobilière de la chambre de commerce et d'industrie territoriale de Seine-et-Marne ;

Vu le dossier adressé avant l'audition présentant la politique immobilière de la chambre de commerce et d'industrie de région CCIR Paris-Ile-de-France ;

Après avoir entendu lors de sa séance du 14 janvier 2015, M Etienne GUYOT, directeur général de la CCIR Paris-Ile-de-France, accompagné de MM. Jean-Marie NEYRAUT, directeur général adjoint et Richard BENAYOUN, directeur du patrimoine et de l'immobilier, en présence de Mme Sylvie THIVEL, adjointe au chef de bureau de la tutelle des CCI du ministère de l'économie, de l'industrie et du numérique.

Considérant que la chambre de commerce et d'industrie de région CCIR Paris-Ile-de-France, créée par décret du 27 avril 2012 entré en vigueur au 1er janvier 2013, est un établissement public à caractère administratif dont le siège est situé à Paris ; son champ d'intervention est l'ensemble de la région Ile-de-France ;

Considérant que la CCIR Paris-Ile-de-France est composée de deux chambres autonomes, assemblées délibérantes, votant le budget; recevant leurs moyens financiers et humains de la CCIR Ile-de-France - la chambre de commerce et d'industrie territoriale de l'Essonne, la chambre de commerce et d'industrie territoriale de Seine-et-Marne – et de six chambres départementales sans personnalité morale - les chambres de commerce et d'industrie des Hauts-de-Seine, de Paris, de Seine-Saint-Denis, du Val de Marne, du Val d'Oise et de Versailles-Yvelines - ;

Considérant que les services gérés par la chambre régionale de commerce et d'industrie de Paris–Ile-de-France et par les chambres de commerce et d'industrie de Paris et de Versailles-Val d'Oise-Yvelines sont pris en charge par la CCIR Paris-Ile-de-France ;

Considérant que les biens immobiliers et mobiliers, les contrats, les créances et les droits et obligations de la chambre régionale de commerce et d'industrie Paris–Ile-de-France et des chambres de commerce et d'industrie de Paris et de Versailles–Val-d'Oise–Yvelines sont transférés à la CCIR Paris-Ile-de-France ;

Considérant que l'assemblée générale de la CCIR Paris-Ile-de-France, organisme décisionnel, compte 98 élus pour 5 ans ;

Considérant que les missions principales de la CCIR Paris-Ile-de-France consistent à représenter les entreprises industrielles, commerciales et de services (800 000 entreprises sur l'Ile-de-France), à être consultée par les pouvoirs publics (gouvernement, région) sur tous les projets relatifs à l'activité économique, à conduire des actions d'enseignement et de formation (32 000 étudiants formés par la CCIR dont 17 000 apprentis), à appuyer et accompagner les entreprises,

Considérant que la CCIR Paris-Ile-de-France est un acteur historique dans le domaine des foires, salons et congrès et détient 50 % des deux leaders européens du secteur, VIPARIS (en charge de la gestion des dix parcs d'expositions et palais des congrès) et COMEXPOSIUM (organisation des grandes manifestations) ;

Considérant que la CCIR Paris-Ile-de-France a conduit une réflexion stratégique sur son patrimoine immobilier comprenant un inventaire exhaustif des biens et une stratégie à 5 ans ;

Considérant que le diagnostic immobilier est établi à l'aide d'une fiche par site qui mentionne l'adresse, le statut, le type d'utilisation, les surfaces et effectifs, la description du bien, la valeur nette comptable, la conformité réglementaire et la maîtrise énergétique, les coûts d'exploitation, d'entretien et d'investissements, le ratio m<sup>2</sup> SUN/personne ;

Considérant que l'inventaire de la CCIR Paris-Ile-de-France ne comprend pas les actifs du pôle congrès et salons dont la CCIR Paris-Ile-de-France n'a pas le contrôle ;

Considérant que le patrimoine 1 de la CCIR Paris-Ile-de-France se caractérise par :

- Une surface bâtie de 436 568 m<sup>2</sup> sur 70 sites (hors parkings) ;
- 58 sites (soit 82 % des sites) sont détenus en propriété sur 375 475 m<sup>2</sup> SUB (soit 86 %), 8 sites (soit 12 %) en location sur 16 125 m<sup>2</sup> SUB et 4 sites sous divers statuts sur 44 968 m<sup>2</sup> SUB ;
- 36 sites (soit 49 %) sont dédiés à des activités d'enseignement sur 328 143 m<sup>2</sup> SUB (soit 75 % des surfaces totales), 7 sites à des services centraux (sur 28 383 m<sup>2</sup> SUB), 21 sites à des services aux entreprises (sur 75 548 m<sup>2</sup> SUB) et 6 à d'autres activités (sur 4 494 m<sup>2</sup> SUB)
- Les biens sont localisés majoritairement à Paris et en Ile de France sauf trois implantations à l'étranger (ESCP localisées à Londres, Madrid et Berlin) ;

Considérant, s'agissant de l'activité de formation :

- Que la CCIR Paris-Ile-de-France occupe trente-six sites voués à l'enseignement dont vingt-quatre grandes écoles (HEC, ESSEC, ESCP Europe, Novancia et ESIEE, etc), des centres de formation d'apprentis (CFA) d'enseignement supérieur, des écoles spécialisées (comme la Fabrique, école de la création, de la mode et du design), dispersées sur tout le territoire francilien, intégrant les évolutions des formations (en s'adaptant aux demandes des entreprises) et du territoire (Grand Paris notamment avec l'exemple d'HEC implanté depuis 1964 sur le plateau de Saclay, visant à attirer les meilleurs étudiants et professeurs par sa conformité à des standards internationaux ;
- Que ces biens sont estimés en valeur nette comptable à 291,97 M€,
- Que la CCIR Paris-Ile-de-France reçoit le soutien de la région sur des projets relatifs à la formation continue comme l'école de développeurs d'affaires, Novancia ;

Considérant que les vingt-et-un sites dédiés à l'appui aux entreprises, estimés en valeur nette comptable à 26,24 M€, s'étendent sur tout le territoire francilien, qu'ils font l'objet d'opérations de rationalisation comme par exemple, le regroupement de la délégation des Hauts-de-Seine au sein d'un seul immeuble (Viaverde à Nanterre avec abandon de deux sites en location et la vente d'un immeuble ,6, rue des Trois Fontenot à Nanterre), la fusion des sites en Val d'Oise en 2013 à Cergy, le regroupement des services du Val de Marne sur un seul site à Créteil et le regroupement des services parisiens sur le site de la Bourse à Paris ;

Considérant que les six sites centraux concernent des sites administratifs localisés principalement à Paris (rue Balzac, rue Lord Byron, rue Beaujon et Avenue de Friedland avec l'hôtel Potocki, siège de la CCIR, 8<sup>ème</sup> arrondissement), qu'ils ont aussi fait l'objet d'une optimisation des occupations, avec le regroupement des services des fonctions support sur le site de Tocqueville<sup>2</sup> (17<sup>ème</sup>) entraînant la cession de trois sites (rue d'Aboukir, rue Balzac et rue Chateaubriand) et

---

<sup>1</sup> Les surfaces et le nombre des sites relatifs au patrimoine sont tous exprimés hors parkings.

<sup>2</sup> Ce site abrite la direction des finances et du contrôle de gestion, la direction informatique, la direction du patrimoine et de l'immobilier, la direction juridique et la direction des achats, etc.

sur le site de Guyancourt<sup>3</sup>, que ces biens sont estimés en valeur nette comptable à 17 M€, que la location de certains locaux de prestige fournit des ressources complémentaires (800 000 € en 2013 pour la location des salons du Palais Potocki par exemple) ;

Considérant que les sept autres sites concernent un centre de montagne à Lajoux (Jura) en cours de cession, estimés 124 565 € ; des locaux (bureaux et logements) rue Ferrandi (75006 Paris) à céder, estimés 3 517 €, des terrains, ateliers et parkings à Pantin qui pourraient être cédés, le port de Cergy, port de plaisance de 70 anneaux ;

Considérant que les principaux axes stratégiques de la politique immobilière de la CCIR Paris-Ile-de-France consistent à optimiser et rationaliser les occupations, à garantir la sécurité des biens et des personnes, à rendre les sites accessibles et à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments ;

Considérant, s'agissant de l'optimisation et la rationalisation des occupations :

- Que des cessions sont réalisées depuis 2008, que 6 316 m<sup>2</sup> (appartements, bureaux, locaux d'enseignement) ont été cédés entre 2008 et 2014, que 19 600 m<sup>2</sup> sont en cours de cession (principalement des terrains à Pantin, un appartement à Versailles, des locaux d'enseignement à Saint-Ouen l'Aumône et Poissy), que 12 349 m<sup>2</sup> seront vendus entre 2015 et 2017 (comme les locaux de l'ancienne CCID 95 à Pontoise et de l'ancienne CCID 92 à Antony, des locaux d'enseignement à Saint-Germain-en-Laye et à Mantes) ;
- Que des locations sont abandonnées à l'échéance des baux, que 6 900 m<sup>2</sup> ont été rendus entre 2009 et 2014 et qu'il est prévu de restituer 7 200 m<sup>2</sup> entre 2015 et 2017, notamment des bureaux à Guyancourt, Roissy et Cergy ;
- Que d'importantes opérations ont été livrées ces dernières années comme la réhabilitation et l'extension de l'école Novancia rue Armand Moisant (15<sup>ème</sup>) en 2010, la construction en 2014 des locaux de l'INHAC à Saint Gratien (95) ;
- Que le plan pluriannuel d'investissements (PPI) 2015 prévoit plusieurs grandes opérations comme le déménagement de l'école Ferrandi (enseignement des métiers de la gastronomie) de la rue de l'Abbé Gregoire (6<sup>ème</sup>) sur le site Jouhaux (10<sup>ème</sup>) ou l'établissement d'enseignement spécialisé dans la restauration, l'hôtellerie, l'école de l'image rue de Gobelins (13<sup>ème</sup>) fera l'objet d'un schéma immobilier en vue d'anticiper les besoins en travaux et investissements à long terme ;

Que l'immeuble rue Lord Byron sert de logement tampons pour les services dans le cadre des travaux de restructuration, a vocation à terme à être libéré des services relogés à Friedland et à être loué à des tiers pour devenir un immeuble de rapport ;

---

<sup>3</sup> Ce site est occupé par des personnels de la direction des formalités et de la collecte de la taxe d'apprentissage, de la direction des achats, de la direction des services généraux, de la direction des ressources humaines, de la direction de la communication, de la direction du pilotage du système d'information de la direction de l'enseignement, de la recherche et de la formation.

Considérant que pour assurer la sécurité des biens et des personnes, des outils spécifiques sont développés comme le plan pluriannuel d'investissement (PPI) mis à jour deux fois par an, le plan pluriannuel d'entretien (PPE), un contrat de maintenance multi technique ;

Considérant que s'agissant de l'accessibilité des sites, une campagne d'audits sera achevée en 2015 avec dix sites conformes et trente-et-un sites concernés par des mises en conformité , que des travaux de mise aux normes sont prévus sur six ans pour un montant de 40 M€, qu'un Ad'AP est en cours de rédaction et sera déposé en septembre 2015 ;

Considérant que s'agissant de l'efficacité énergétique des bâtiments, des audits énergétiques ont été conduits, un plan pluriannuel d'investissement sur les aspects environnementaux et la rénovation énergétique est en cours d'élaboration, un contrat de garantie énergétique sera mis en œuvre en juillet 2015 pour réduire de 15 % en trois ans la consommation actuelle de 14 sites représentant environ 80 % des consommations ;

Considérant que la CCIR Paris-Ile-de-France s'est dotée pour piloter sa politique immobilière d'une organisation adéquate avec

- une direction du patrimoine et de l'immobilier (80 collaborateurs) qui assure l'ensemble des fonctions immobilières (gestion domaniale, politique de cessions, acquisitions, maîtrise d'ouvrage des projets d'investissement, gros entretiens, maintenance) ;
- un comité immobilier (composé de 4 membres élus, du directeur général, des directeurs généraux adjoints, du directeur des finances et du contrôle de gestion, du directeur du patrimoine et de l'immobilier) qui se réunit 4 fois par an pour procéder sur proposition de la direction du patrimoine et de l'immobilier aux arbitrages et prioriser les projets immobiliers, les dossiers étant ensuite présentés au bureau, à la commission des finances et à l'assemblée générale pour décision finale et mise en œuvre ;

Considérant que la CCIR Paris-Ile-de-France dispose d'une base de plans et des plusieurs bases de données des différentes chambres fusionnées et qu'elle cherche à disposer d'un système d'informations immobilier unique ;

Considérant que la CCIR Paris-Ile-de-France n'a pas présenté d'indications relatives à la valorisation de ses actifs parisiens de très grande valeur ;

Considérant que le budget de la CCIR Paris-Ile-de-France est de 650 M€ dont des recettes constituées essentiellement par des ressources fiscales (taxes d'apprentissage), des ressources propres (formation, locations), des subventions ; les dépenses concernent les dépenses de personnel (386 M€) et les charges de fonctionnement (240 M€ dont 49 M€ d'investissement, 8 M€ de charges immobilières et 7 M€ de fluides) ;

Considérant que la CCIR Paris-Ile-de-France a contribué à hauteur de 70,3 M€ au titre du prélèvement sur fonds de roulement des CCI dans le cadre de la LFI 2015 ;

Les représentants de la chambre de commerce et d'industrie de région Paris-Ile-de-France ayant été entendus en leurs explications ;

Le Conseil, après en avoir délibéré lors de sa séance du 14 janvier 2015, fait les observations suivantes :

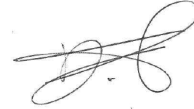
1. Le Conseil observe l'importance du patrimoine immobilier détenu par la CCIR Paris-Ile-de-France depuis sa création et la fusion des CCI départementales. Comme le prévoit la loi de 2010, il prend acte de la volonté de deux chambres territoriales (Essonne et Seine-et-Marne) de garder une certaine autonomie dans le cadre de la région francilienne, d'autant que lors de l'audition de la CCIT Seine-et-Marne, le Conseil avait relevé la qualité de la gestion et de la stratégie patrimoniale de cette institution.

Il note que des changements interviendront avec la création de la métropole du Grand Paris en 2016. Il aurait souhaité disposer d'une situation immobilière avant 2013 et en 2015 afin d'apprécier l'évolution du parc et de mesurer les effets de la réforme de la loi de 2010. Il demande à la CCIR Paris-Ile-de-France de bien vouloir lui communiquer ces éléments d'information.

2. Comme pour les têtes des réseaux consulaires, le Conseil constate que l'immobilier des sites centraux détenu par la CCIR Paris-Ile-de-France, principalement localisé dans des quartiers d'affaires de Paris, représente un actif de très grande valeur. Il s'interroge sur la valorisation potentielle de ce patrimoine et demande à la CCIR Paris-Ile-de-France de lui préciser les réflexions stratégiques conduites sur ces actifs parisiens et de fournir des données financières de valorisation
3. Le Conseil salue la gouvernance mise en place, le sérieux de la gestion avec un entretien régulier et la mise en place d'outils de gestion pluriannuels. Pour parfaire l'analyse, il lui paraît indispensable de disposer d'informations plus précises sur l'immobilier lié à l'activité congrès/salons et de ses filiales, sur les immeubles de rapport et leur rentabilité, sur la stratégie relative aux sites d'enseignement et d'appui aux entreprises. Il souhaiterait aussi que des précisions soient apportées sur les modalités de transfert des biens dans le cadre de la fusion des chambres et sur la politique de portage de l'immobilier. Plus généralement il relève que le dossier présente une situation par secteurs d'activité et non une réflexion stratégique globale à moyen et long terme à l'échelle de la région.
4. Le Conseil relève que la stratégie définie depuis 2013, tend à mettre en œuvre la réforme portant création de la CCIR Paris-Ile-de-France et fusion des chambres départementales mais en constate les faibles résultats actuels. Depuis 2013, les cessions en cours et à venir ne représentent que 7% du patrimoine total et les résiliations de baux 1% du patrimoine total, les extensions ne pouvant être mesurées. Le Conseil invite la CCIR Paris-Ile-de-France à intensifier ces travaux de rationalisation du parc immobilier avec la cession des sites devenus inutiles, la densification de sites en établissant un plan pluriannuel de cessions et de résiliation de baux dans le cadre de la loi de 2010.

5. Compte tenu des compléments d'informations sollicités et alors que des évolutions d'organisations territoriales sont prévues dans les prochains mois, le Conseil organisera une audition de suite de la CCIR Paris-Ile-de-France au premier semestre 2016.

**Pour le Conseil,  
son Président**



**Jean-Louis DUMONT**