



AVIS

sur la stratégie immobilière de la chambre de commerce et d'industrie de Caen Normandie.

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 le dossier adressé avant l'audition présentant la politique immobilière de la chambre de commerce et d'industrie de la CCI de Caen;

Après avoir procédé à l'audition de M. Antoine de GOUVILLE, Directeur des équipements portuaires de la CCI en présence de Mme Christèle AMAR du bureau de la tutelle des CCI à la DGE, lors de la séance restreinte du 28 janvier 2015 ;

Considérant que la chambre de commerce et d'industrie, créée par décret du 23 mai 1881, est un établissement public administratif, avec comme circonscription territoriale la majeure partie du département du Calvados (département qu'elle partage avec la CCI du Pays-d'Auge) ;

Considérant que le territoire de la CCI Caen Normandie compte environ 17 000 entreprises industrielles, commerciales et de services ;

Considérant que la CCI intervient pour accroître la compétence des entreprises et de leurs collaborateurs au travers d'actions collectives et de conseils individuels, de la diffusion d'information et d'études ;

Considérant que la CCI est gérée par une assemblée générale de 34 membres titulaires élus par leurs pairs pour 5 ans ; les services sont dirigés par un directeur général et comptent 244 personnes ;

Considérant que la CCI présente un budget global annuel de fonctionnement d'environ 40 M€ ;

Considérant que le patrimoine immobilier, dont la CCI Caen Normandie est propriétaire, compte quatre sites dont l'hôtel consulaire, l'Ecole de management de Normandie, l'institut consulaire d'enseignement professionnel ICEP-CFA et le centre de formation du transport et de la logistique l'ex-AFT IFTIM ;

Considérant que l'hôtel consulaire construit en 2002 à Saint-Contest, commune limitrophe au nord-ouest de Caen (communauté d'agglomération Caen la Mer), s'étend sur 4 230 m² SHON dont 2 127 m² de bureaux pour 68 personnes au titre des effectifs administratifs de la CCI (soit 31 m²/pers.) ;

Qu'il abrite les services de la CCI (services administratifs) et la Maison des entreprises et des territoires. Cette dernière accueille des organismes ou associations en lien avec le développement économique territorial ; elle est dotée d'espaces dédiés à la location pour des séminaires et conférences et de zones de stationnement conséquentes (300 places) ;

Que l'hôtel consulaire a été financé pour 6 301 135 € HT sur fonds propres et subventions ; que les coûts annuels sont de 228 661 € et les ressources de 105 309 € ;

Considérant que l'Institut consulaire d'enseignement professionnel – Centre de formation des apprentis (ICEP-CFA), implanté sur le plateau Nord de Caen, date de 1977 avec des opérations d'extensions conduites en 1996, 1999 et 2008 ;

Que l'ICEP-CFA s'étend sur 5 038 m² SHON, dont 350 m² de bureaux pour un effectif de 29 personnels administratifs (soit 12 m²/pers.) ; le coût annuel est de 243 877 € ;

Que l'ICEP-CFA est inclus dans le périmètre d'une étude conjointe Conseil général / communauté d'agglomération, visant à regrouper différents CFA sur un site unique (campus) à l'emplacement d'une ancienne base militaire ;

Considérant que le site de l'ex AFT IFTIM représente 1 869 m² de SHON, dont 100 m² de bureaux, lesquels ne sont pas occupés par des personnels de la CCI ;

Que son coût annuel est de 23 563 € hors amortissement, les ressources étant de 71 732 € ;

Que le site est conservé à titre de réserve foncière pour une éventuelle extension de l'ICEP-CFA si le projet de campus n'aboutit pas ; qu'en revanche le site serait cédé si le projet campus voit le jour ;

Considérant que l'Ecole de management de Normandie (EMN), créée initialement par la CCI de Caen occupe un bâtiment de 9 062 m² SHON dont 650 m² de bureaux pour 104 personnels occupants sous statut associatif ; l'école dispose de salles de classe, d'amphithéâtres et de lieux collectifs) ; le bâtiment, construit par la CCI, date de 1986 ; il a été rénové et agrandi en 1992, 1996 et 2004 ; un projet d'extension est en cours pour environ 1 800 m² développés sur 3 niveaux et un montant total d'environ 4 M€ ;

Que l'EMN, telle qu'elle existe à ce jour sous forme d'association, résulte de la fusion en 2007 de l'école de commerce de la CCI Caen avec celle de la CCI du Havre (ESC Le Havre) ;

Que l'Association EMN bénéficie de deux principaux campus distincts, l'un à Caen, l'autre au Havre, dont les CCI sont propriétaires (chacune pour leur site) ;

Que la CCI Caen n'exclut pas de vendre le bâtiment si cela constituait une opportunité de développement pour l'école elle-même ;

Considérant qu'une part importante des activités de la CCI Caen Normandie concerne la gestion d'équipements structurants en concession ou contrats assimilés dont le port de commerce de Caen-Ouistreham, les ports de pêche de Port-en-Bessin et Grandcamp-Maisy, le bassin de plaisance de Ouistreham, le bassin de plaisance de Caen :

Que le port de commerce de Caen-Ouistreham est régi par une concession d'outillage public accordée jusqu'en 2045 ; qu'il comprend au total 158 392 m² de SHON dont 7 381 m² de bureau par un effectif de 132 personnels dont 50 personnels de la CCI ; l'ensemble de l'immobilier du port de Caen-Ouistreham représente 1,693 M€ de coût annuel et 6,822 M€ de ressources ;

Que les ports de pêche de Port-en-Bessin et Grandcamp-Maisy, également en concession, correspondent en cumulé à 14 300 m² SHON dont 299 m² de bureaux pour un effectif de 5 agents de la CCI ; les deux sites cumulés représentent 222 995 € de coût annuel et 176 270 € de ressources ; la concession du port de pêche de Port-en-Bessin prend fin en 2017 ; d'importants travaux d'investissements et de renouvellement de matériels frigorifiques (2 M€) sont à conduire et à la charge de la CCI ;

Que le bassin de plaisance de Ouistreham, géré sous forme de concession d'outillage public dont le terme est fixé en 2024, comprend 336 m² SHON dont 76 m² de bureaux pour un effectif de 4 personnes (soit 19 m²/ occupant) ; son coût annuel est de 61 173 € et les ressources de 56 833€ ; le bassin est en outre doté de 650 anneaux dont le chiffre d'affaire est estimé à 1M€/an ;

Que le bassin de plaisance de Caen – bassin Saint-Pierre -, 92 anneaux, fait l'objet d'un marché de prestations de gestion attribué pour 3 ans, jusqu'en 2015 ;

Considérant que la CCI fait part de sa volonté d'être à nouveau candidate, à échéance des contrats de concession de gestion d'équipements portuaires ;

Considérant, s'agissant de la carte consulaire, qu'elle repose sur une organisation départementale ; que l'évolution de la carte doit s'inscrire dans le cadre de la réforme territoriale en cours ; que la politique immobilière de la CCI est dépendante de ses autres stratégies dont celle relative au développement économique du territoire ;

Considérant qu'il existe par ailleurs des initiatives de regroupement de chambres consulaires conduites depuis quelques années dans la perspective de la réforme du réseau des Chambres consulaires, telle l'Association des CCI de l'Estuaire (création en 2010) visant à préparer un regroupement à terme des CCI du Pays d'Auge, du Havre et de Fécamp-Bolbec ; ce rapprochement au niveau de l'estuaire de la Seine, vise à donner une cohérence juridique et administrative à une réalité économique pour consolider les projets de développement économique de chacun des territoires et les rassembler, de manière cohérente ;

Le représentant de la chambre de commerce et d'industrie de Caen Normandie ayant été entendu en ses explications,

Le Conseil, après en avoir délibéré lors des séances du 28 janvier 2015 et du 18 mars 2015 fait les observations suivantes sur la stratégie immobilière de la chambre de commerce et d'industrie Caen Normandie :

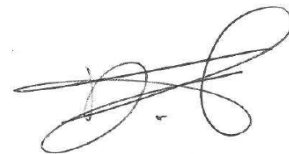
1. Le Conseil constate que la stratégie de la CCI de Caen repose sur la rationalisation des implantations des sites dédiés à la formation et encourage la CCI à participer aux réflexions en cours concernant le regroupement des CFA sur un site unique et les mutualisations de certains services qui pourraient en découler.

Si les établissements publics exerçant des activités économiques ne sont pas soumis au respect de la norme d'occupation de la politique immobilière de l'État, 12m²/sun par poste de travail, le Conseil invite néanmoins la CCI de Caen Normandie dans le cadre de ses projets immobiliers en cours et à venir à se rapprocher de celle-ci.

2. Le Conseil observe que la CCI dispose d'un immobilier en concession en adéquation avec l'environnement économique local concentré sur les activités portuaires de pêche, de plaisance et de commerce.
3. Comme le Conseil a déjà eu l'occasion de le préciser lors de précédentes auditions, il s'interroge sur la carte consulaire et notamment sur la présence de CCI territoriales alors que la délimitation des régions vient d'être redéfinie par la loi du 16 janvier 2015. Il invite les CCI territoriales et les CCIR normandes à engager d'ores et déjà des réflexions dans le cadre de la création de la région Normandie en vue d'une rationalisation des structures et d'une plus grande efficacité de l'administration consulaire à l'instar des initiatives prises par l'Association des CCI de l'Estuaire.

Pour le Conseil,

son Président



Jean-Louis DUMONT