



AVIS

sur la stratégie immobilière de la chambre de métiers et de l'artisanat de l'Hérault.

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 (CMA) de l'Hérault et les documents complémentaires adressés après l'audition ;

Après avoir auditionné M. Claude LOPEZ, président de la CMA, accompagné de M Bernard SANCHEZ, secrétaire général, en présence de M Pierre REBEYROL, chef du bureau de tutelle des CMA à la DGE, lors de la séance restreinte du 28 janvier 2015 ;

Considérant que la chambre de métiers et de l'artisanat de l'Hérault (CMA) est un établissement public créé en mars 1931, ayant pour circonscription consulaire le département de l'Hérault ;

Considérant que le département de l'Hérault est peu doté en industrie ; que l'artisanat y concerne 28 157 entreprises immatriculées au Répertoire des Métiers de l'Hérault (chiffre au 1^{er}/01/2015), dont 46 % dans le bâtiment, 29 % dans les services, 13 % dans l'alimentation et 12 % dans la fabrication ;

Considérant que la CMA de l'Hérault a notamment pour vocation de représenter les intérêts généraux de l'artisanat dans diverses instances de consultation ou de décision du département sur des sujets d'ordre économique, administratif ou social ;

Considérant que la CMA est dotée d'une assemblée générale constituée de 36 administrateurs élus ;

Considérant que la CMA de l'Hérault gère le circuit d'enregistrement des contrats d'apprentissage, qu'elle organise la formation professionnelle et assure la formation continue des artisans ; qu'elle a également vocation à tenir le répertoire des métiers ;

Considérant que la CMA de l'Hérault ne dispose pas de centre de formation en propre mais souhaite développer cette activité, particulièrement dans le secteur alimentaire, en complément des centres de formation situés dans le département ; qu'elle a obtenu l'accord du Conseil régional sous condition qu'il n'y ait pas concurrence entre les CFA ; que le CFA sera dédié aux métiers de bouche, à l'hygiène et au nettoyage ;

Considérant que la CMA de l'Hérault est actuellement implantée sur 5 sites dont deux en pleine propriété (44, avenue Saint-Lazare à Montpellier et 218, rue Max Jacob à Béziers) :

Que le site de l'avenue Saint-Lazare comprend trois bâtiments pour un total de 2 400 m² construits : un bâtiment dénommé Château Levat, datant de la fin du 18^e siècle, inscrit à l'inventaire des monuments historiques, dédié à l'accueil et à une partie des services administratifs dont la direction générale ; l'Orangerie consacrée aux espaces de réception et à des espaces d'enseignement ; un troisième bâtiment accueillant le reste des services administratifs ;

Que les bâtiments ne sont pas conformes à la réglementation en vigueur en matière d'accessibilité ;

Que les locaux sont considérés comme peu fonctionnels tant par leur éclatement sur trois bâtiments que par leurs caractéristiques propres ;

Que le site accueille actuellement 59 personnes sur 2 400m² ;

Que les charges d'exploitation du site de l'avenue Saint-Lazare s'élèvent à 143 627 €, que l'amortissement est de 53 423 € soit un coût total des bâtiments de 197 050 €, que le montant des recettes est de 18 495 € ;

Considérant que le site de Béziers s'étend sur 335 m² dont 185 m² de bureaux pour 9 personnes, 120 m² pour trois salles de réunion et 30 m² pour le hall d'accueil ; que les charges d'exploitation s'élèvent à 30 462 €, l'amortissement à 8 201 € soit un coût total de 38 663 € ;

Considérant que les trois autres implantations sont des antennes de la CMA, en location :

Que l'antenne de la rue d'Oxford à Montpellier (118 m²) sera fermée car son maintien ne se justifie plus vu sa proximité avec le futur siège (pour mémoire une antenne située à Sète – 33 m²- a été fermée fin 2014) ;

Que l'antenne de Clermont-L'Hérault (221 m²) devrait être transférée dans des locaux de la mairie de Lodève (en cours de négociation) ;

Que l'antenne de Lunel (129 m²) créée en 2000 avec l'appui du conseil général de l'Hérault (subvention de 100 000 €) pourrait être fermée à court ou moyen terme ;

Que les charges annuelles des antennes (avec le site de Sète) étaient de 93 114 € en 2013 ;

Considérant le projet immobilier de la CMA de l'Hérault de créer un site regroupant le futur siège de la CMA, l'Institut régional de formation des métiers de l'artisanat (IRFMA) et une pépinière à Montpellier sur la ZAC des Pierres vives, est porté par le président depuis deux mandats (soit depuis 2006) ; que la CMA a opté pour la pleine propriété du site localisé dans la ZAC de Pierres vives ;

Considérant que le projet immobilier de la CMA de l'Hérault est inscrit dans l'opération « Université régionale des métiers et de l'artisanat » (URMA) décidée le 21 décembre 2009 par l'assemblée générale de la chambre régionale de métiers et de l'artisanat du Languedoc-Roussillon, labellisée le 19 avril 2010 par l'APCMA, ayant pour objectif de moderniser et de développer les centres de formation d'apprentis (CFA) aux métiers de l'artisanat et de l'entrepreneuriat ; que ce projet de la CMA de l'Hérault n'a pu bénéficier des financements de la région et du conseil régional car le dossier n'était pas finalisé au moment de l'attribution des subventions;

Considérant que le projet URMA consiste en la mise en place de cinq pôles d'excellence déclinés en plusieurs opérations immobilières portées par chacune des CMA (CMA de l'Aude avec les pôles d'excellence des métiers de l'automobile et de la gastronomie, la CMA du Gard avec le pôle d'excellence des soins et des services à la personne, la CMA des Pyrénées-Orientales avec le pôle d'excellence de l'alimentation) ; que quatre pôles concernent des CFA existants, que le cinquième, projeté à Montpellier, relatif au futur pôle d'excellence de l'entrepreneuriat des métiers en émergence est porté par la CMA d'Hérault ;

Considérant que le projet URMA est financé à hauteur de 55 M€ dont 13,7 M€ par l'État (dans le cadre de l'appel à projets du programme des investissements d'avenir (PIA) « Investir dans la formation en alternance ») répartis en 7,5 M€ dédiés à la formation et 6,2 M€ à l'hébergement, 26,7 M€ par l'État et la région dans le cadre du contrat régional d'objectifs et moyens, 2 M€ par les départements de l'Aude, du Gard et des Pyrénées-Orientales et 12,8 M€ par les chambres de métiers et de l'artisanat ;

Considérant que le programme technique détaillé de l'opération de la CMA de l'Hérault a été établi en avril 2011, le projet voté par l'assemblée générale de la CMA d'Hérault en mai 2012, que les travaux ont débuté au second semestre 2013, que la livraison est prévue en 2015 pour une ouverture au public en septembre 2015 ;

Considérant que le coût de l'opération est estimé dans un bilan financier de la CMA du 28 mars 2012 présenté lors de l'audition à 15 680 000 € TTC (18,05 M€ avec le foncier) puis à 15,88 M€ HT soit 19 M€ TTC dans le dossier de presse du 27 juin 2013 avec un financement en cours de négociation et une valeur inscrite au bilan 2013 de 17 M€ ; qu'en décembre 2014 le coût a finalement été évalué à 16,72 M€ TTC dont 1,41 M€ pour l'achat du terrain, 14,44 M€ pour la construction et des frais annexes et 0,87 M€ pour les frais d'aménagement et de mobilier ;

Considérant que l'opération d'un montant de 16,72 M€ est financée par 9,32 M€ de fonds propres (4,4 M€ sur la réserve de la CMA et 4,92 M€ de plus-value de cession de l'ancien siège), 4 M€ d'emprunts, 0,9 M€ de subvention du conseil général de l'Hérault et 2,5 M€ de subvention du conseil régional ;

Considérant que le futur siège de la CMA34 et l'IRFMA seront installés à côté du bâtiment des Archives départementales au nord-ouest de Montpellier, bien desservi par les transports en commun (lignes 1 et 3 du tramway), à l'entrée de l'A75, reliée à l'A9 et à la rocade Est de Montpellier et dans un triangle de trois axes routiers ;

Considérant que la CMA a confié la maîtrise d'ouvrage déléguée et la réalisation du programme de construction du nouvel équipement au groupement Hérault aménagement – SCET – BCC ;

Considérant que les 4 490 m² (SU)¹ du futur site se répartiront ainsi : 1 875 m² (SU) pour les services administratifs (dont 443 m² de locaux communs), 2 310 m² (SU) pour la formation, 165 m² (SU) pour la pépinière d'entreprises et 140 m² pour le hall d'accueil selon programme technique détaillé ; que l'effectif attendu pour le siège reste de 59 personnes ;

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

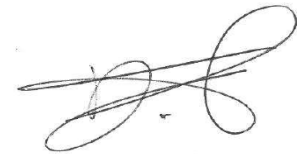
Le Conseil, après en avoir délibéré lors des séances du 28 janvier et du 18 mars 2015 fait les observations suivantes sur la stratégie immobilière de la chambre de métiers et de l'artisanat de l'Hérault :

1. Le Conseil observe que la CMA de l'Hérault a construit toute sa stratégie immobilière sur le déménagement de son siège et la construction d'un nouveau bâtiment administratif et pédagogique dédié aux formations initiales et continues, ce qui permettra à la CMA de l'Hérault de remplir des missions en termes de formation. Le Conseil approuve la localisation et la rationalisation permise par cette opération.

¹ approximativement 5 817 m² SHON

2. Le conseil regrette que ce projet de la ZAC des Pierres vives n'ait pu être finalisé à temps pour solliciter les financements proposés par l'État et par le Conseil régional en 2012 et 2013, ce qui a contraint la CMA de l'Hérault à rechercher un autre mode de financement.
3. Le conseil constate que le financement de cette opération est assuré à plus de 80 % par des ressources de la CMA dont 56 % de fonds propres (réserve et produit de cession) et 24 % d'emprunt et complété par des financements publics (conseils régional et départemental) à hauteur de 20%.
4. Le Conseil relève que cette opération s'inscrit dans le processus de régionalisation de la formation et de l'apprentissage. A la demande de la région, les CFA des CMA travaillent en réseau sous coordination de la chambre régionale de métiers et de l'artisanat de Languedoc-Roussillon pour aboutir à la mise en place d'un CFA régional dirigé par la chambre régionale selon le même schéma que celui présenté par la CRCI de Languedoc-Roussillon pour ses propres CFA. Cette organisation vise à garantir la qualité des établissements, assurer la diversification de l'offre de formation par apprentissage axée sur de nouveaux métiers et moderniser l'immobilier des locaux de formation et des hébergements afférents.
5. A l'instar de cette opération relative à la formation, le Conseil recommande le renforcement de l'action consulaire au niveau régional afin de la rendre plus efficace et plus économe dans un cadre contraint des finances publiques. Cette évolution favorisera l'application de la réforme consulaire de 2010 et de la réforme territoriale en cours.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis DUMONT