



AVIS

Sur les projets immobiliers de la Caisse centrale de la Mutualité sociale agricole.

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 circulaire du Premier ministre du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'État, portant notamment sur le recensement et la gestion dynamique du patrimoine détenu ou occupé par les opérateurs de l'État ;

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 la circulaire du ministère du travail, des relations sociale, de la famille, de la solidarité et de la ville, du ministère de la santé et des sports et du ministère du budget, des comptes publics et de la fonction publique du 24 février 2009 relative à la stratégie de gestion du patrimoine immobilier des organismes de sécurité sociale ;

Vu la circulaire du ministère du travail, de la solidarité et de la fonction publique, du ministère de la santé et des sports et du ministère du budget, des comptes publics et de la réforme de l'État du 12 avril 2010 relative aux orientations communes au régime général, au Régime social des indépendants (RSI) et à la Mutualité sociale agricole (MSA) en termes de stratégie immobilière ;

Vu la convention d'objectifs et de gestion entre l'État et la CCMSA pour la période 2011-2015 ;

Vu la note de la Caisse centrale de la Mutualité sociale agricole (CCMSA) relative au cahier des charges pour un projet d'implantation de la CCMSA ;

Après avoir procédé à l'audition de M. Gérard PELHATE, président du CCMSA, accompagné de M. Michel BRAULT, directeur général et de Mme Giliane POUPAULT, directrice de l'entreprise centrale et en présence de M. Cédric PARIS, chef du bureau des retraites et institutions de protection sociale complémentaire de la direction de la Sécurité sociale du ministère des affaires sociales et de la santé et de M. Eric TISON, sous-directeur aux affaires financières, sociales et logistiques du ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt, en sa séance du 27 novembre 2013 ;

Considérant que la Caisse centrale de la Mutualité sociale agricole (CCMSA), est l'organisme de droit privé chargé d'une mission de service public à la tête du réseau de la Mutualité sociale agricole (MSA) qui met en œuvre la politique sociale agricole qui concernait en 2012 six millions de personnes pour un budget annuel de 32 Md€ ;

Considérant que l'optimisation de la gestion de l'immobilier est un enjeu patrimonial majeur pour la MSA, dont le parc immobilier doit évoluer pour répondre aux besoins des services et de leurs usagers, garantir la maîtrise des coûts immobiliers et en améliorer son impact environnemental ;

Considérant que le siège de la CCMSA, autrefois implanté dans le 8ème arrondissement de Paris, a été transféré en février 2000, dans des locaux en location de l'immeuble des Mercuriales à Bagnolet (93) ;

Que les services de la CCMSA et ceux de ses organismes spécifiques (Fédération nationale des employeurs de la MSA, association syndicale pour la formation professionnelle continue du personnel des organismes de sécurité du secteur agricole et rural, réseau d'associations MSA Services et assureur Mutualia) y occupent actuellement 24 000 m² de surface utile brute (SUB), hors espaces affectés à la restauration et y louent également 157 places de parking ;

Que le contrat de location actuel est un bail commercial qui a pris effet au 1er octobre 1999 et a été renouvelé après renégociation sur la base d'un prix de location indexé sur l'indice du coût de la construction (ICC) et d'un engagement ferme prenant fin au 30 septembre 2017 ;

Que l'ensemble immobilier des Mercuriales relève de la catégorie des immeubles de bureau de grande hauteur supérieure à cinquante mètres (IGH W2) ; que celui-ci est composé d'un socle comprenant des salles de réunions, un restaurant interentreprises et quelques commerces, sur lequel sont érigées deux tours dont la tour Ponant occupée aux deux tiers par la CCMSA ; que le site est bien desservi ;

Que les effectifs hébergés sur ce site sont actuellement de 880 personnes dont 820 pour la seule CCMSA ; qu'il est envisagé une réduction de 6 % de ces effectifs durant les quatre prochaines années ;

Que la performance d'occupation actuelle de la CCMSA et de ses organismes spécifiques ressort, hors surfaces de restauration, à 27,4 m² SUB / poste de travail (PdT) ; que ce ratio est supérieur de 50 % à la cible de 18 m² SUB / PdT de la politique immobilière de l'État ;

Que la CCMSA estime ses besoins en surfaces de bureaux à 17 700 m² SUB en 2014 et qu'un travail de rationalisation de l'occupation des espaces par ses services dont les effectifs baissent depuis 2011, devrait permettre la libération dès 2016, de deux des étages loués, soit 8% des surfaces ;

Considérant que le coût d'occupation de la CCMSA ressort en 2013 à 8,6 M€ TTC charges comprises, soit un loyer charges comprises de 300 € HT / m² SUB, les charges représentant près de 40 % de ce montant ; que le coût actuel d'occupation ressort à 9 760 € TTC / PdT ;

Considérant que ces coûts immobiliers représentaient en 2013, près de 60% des charges de fonctionnement de la CCMSA ; que la CCMSA doit par ailleurs répondre à des objectifs de réduction de ses coûts de gestion ;

Considérant que la CCMSA étudie aujourd'hui les conditions d'un relogement de ses services à un meilleur coût et mieux adapté à ses besoins, soit à l'issue de son contrat de location actuel, soit avant cette échéance, dans le cadre d'une négociation avec son bailleur actuel ;

Considérant que le programme cible présenté par la CCMSA pour le logement de ses services a été élaboré en concertation avec les services de l'UCANSS ;

Que la CCMSA estime ses besoins en surfaces de bureaux à 15 900 m² SUB à horizon 2017 auxquelles il convient d'ajouter 1 250 m² SUB pour les autres structures périphériques ;

Que la CCMSA estime avoir besoin également de 1 600 m² SUB de salles de réunion, d'une salle du Conseil de 250 m², de 1 100 m² d'espaces supports, d'une zone de restauration de 700 m² et de 1 200 m² d'espaces de stockages dont 300 m² pour ses archives ;

Que le programme est complété d'un besoin en places de stationnement de 150 à 180 places ;

Que l'ensemble de ce programme représente une cible de 20 100 m² SUB à laquelle il convient d'ajouter 700 m² SUB d'espaces de restauration et 1 200 m² de surfaces de stockage ; soit au total, une cible de 22 000 m² de surface locative ;

Que ce programme est basé sur un besoin de 800 postes de travail pour la MSA (770 salariés + 30 autres résidents) et 60 postes de travail pour les structures périphériques ; soit un total de 860 postes de travail ;

Que la performance d'occupation projetée par la CCMSA et de ses organismes spécifiques ressort, hors surfaces de restauration, à 23,4 m² SUB / poste de travail (PdT) ; que ce ratio est supérieur de 30 % à la cible de 18 m² SUB / PdT de la politique immobilière de l'État ;

Considérant que la CCMSA souhaite que la future implantation dispose d'une bonne desserte en transports en commun et par le réseau routier ;

Que le site soit facilement accessible depuis les ministères de tutelles et relativement proche des caisses nationales des autres régimes avec lesquelles la CCMSA est amenée à collaborer régulièrement ;

Qu'un éventuel déménagement ne se traduise pas pour le personnel, par une dégradation des conditions de trajet domicile-travail dont la durée moyenne est actuellement de 55 minutes ;

Considérant que la CCMSA, ayant la volonté d'être exemplaire en matière de développement durable, recherche une implantation qui soit performante s'agissant des consommations d'énergie et d'eau ;

Considérant qu'il existe des opportunités de densification du site de Gentilly de la caisse MSA d'Ile-de-France ;

Considérant que la CCMSA a le projet de recourir à un prestataire pour étudier les solutions de relogement de la CCMSA sur Paris et la première couronne, établir une note comparative entre location et propriété et comparer les coûts sur quinze ans des solutions de relogement identifiées y compris celle d'un maintien sur le site des Mercuriales ;

Considérant que la CCMSA a déjà mené trois études sur le sujet : analyse d'hypothèses d'acquisition d'un siège social à proximité du site actuel (2011) ; étude complémentaire d'analyse globale du marché immobilier (2013) ; étude d'implantation du personnel (2013) ;

Les représentants de la CCMSA ayant été entendus en leurs explications,

Le Conseil, après en avoir délibéré lors de ses séances du 27 novembre et 11 décembre 2013 fait les observations suivantes,

1. Le Conseil relève la volonté de progrès exprimée par la CCMSA et félicite la caisse centrale pour son initiative qui la conduit à soumettre son dossier au Conseil, préalablement à tout engagement.
2. Le Conseil agréé la démarche de la CCMSA visant à s'adjoindre les compétences de professionnels immobiliers pour s'assurer de la pertinence fonctionnelle et économique du projet d'implantation de leur siège. Il note que la CCMSA qui a déjà fait réaliser plusieurs études sur le sujet, souhaite recourir à un nouveau prestataire pour rechercher la solution économiquement la plus avantageuse pour reloger ses services.

Il lui recommande d'intégrer dans la prestation, une unité d'œuvre correspondant à une mission d'accompagnement dans la négociation des contrats auprès des bailleurs ou promoteurs.

Il conseille à la CCMSA de se rapprocher du service France Domaine 75 pour définir précisément les livrables du marché de service et les critères de sélection des candidats.

3. Le Conseil constate que le ratio d'occupation actuel de la CCMSA est supérieur de 50 % à la norme de la politique immobilière de l'État. Tout en notant les progrès qu'impliquerait le projet en sa forme actuelle, le Conseil souligne qu'il ne serait pas encore conforme aux critères de la politique immobilière de l'État dans la mesure où la nouvelle performance d'occupation qui en ressortirait demeurerait de 35 % supérieure à cette norme.

Le Conseil indique que la surface utile brute locative (SUBL) d'un projet concernant 830 postes de travail ne saurait être supérieure à 15 000 m², hors restauration et locaux en sous-sol.

Le Conseil relève que l'opération immobilière envisagée va engager la CCMSA au moins pour les dix ans à venir. Il invite la CCMSA à élaborer son programme fonctionnel sur la base d'un nombre de postes de travail tenant compte de l'évolution des effectifs sur cette période et de la possibilité de réduire les besoins en surface. Il suggère notamment d'optimiser le nombre de postes de travail en créant des bureaux partagés pour les personnes de passage, de réduire les besoins en salles de réunion par exemple par le recours à des dispositifs de vidéoconférence ou la mutualisation d'espaces de réunion.

Le Conseil invite la CCMSA à se rapprocher de l'UCANSS pour améliorer sa performance d'occupation et mettre son projet en conformité avec les critères de la politique immobilière de l'État.

4. S'agissant de la restauration, le Conseil remarque que la formule du restaurant d'entreprise dans l'immeuble n'est pas toujours la plus avantageuse pour l'employeur comme pour le salarié. Il considère que les alternatives doivent être comparées au coût complet d'un restaurant d'entreprise, comprenant, outre le prix des repas, le loyer et charges des surfaces correspondantes, l'amortissement et l'entretien des équipements, les dépenses d'énergie ainsi que les autres coûts indirects.

5. En matière de statut d'occupation, le Conseil recommande aux entités pérennes d'opter pour la propriété, sous réserve d'une stabilité des besoins dans le temps. Il observe que ce modèle d'occupation peut prendre différentes formes qu'il convient d'étudier au cas par cas selon plusieurs critères.

S'agissant d'une structure disposant d'une unique implantation, le Conseil recommande de rechercher des biens d'une exploitation simple. Le Conseil est notamment peu favorable à l'acquisition d'un immeuble IGH pour une structure dont les compétences immobilières demeurent limitées.

Le Conseil met en garde la CCMSA contre l'effet d'optique d'un prix d'achat peu élevé de produits de seconde main nécessitant des travaux de rénovation lourds. Dans un tel cas, il recommande de procéder à un audit préalable complet afin de se faire une idée précise de la situation et éviter une sous estimation de la complexité de l'opération qui peut conduire à une neutralisation d'une part importante des locaux, une durée longue de travaux avec toutes les nuisances que cela comporte et une dérive des coûts modifiant l'équilibre économique de l'opération.

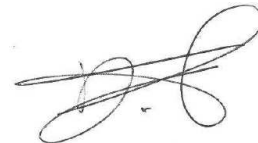
Le Conseil trouve intéressante la piste consistant à rechercher une solution commune aux problématiques immobilières de la CCMSA et de la MSA Ile-de-France. Outre les avantages économiques de l'opération, il suggère d'étudier les opportunités de mutualisation que procurerait un rapprochement physique des deux entités.

Observant que la valeur d'un actif est, pour un investisseur, directement liée à la qualité de son occupation, le Conseil souligne que les contrats de location avec option d'achat doivent être soigneusement étudiés et qu'il appartient au preneur de bien négocier son contrat pour capter la majeure partie de la valeur qu'il confère au bien par la signature d'un contrat de longue durée et la qualité de sa signature.

En amont de l'analyse des différentes solutions immobilières, le Conseil invite la CCMSA à se rapprocher de ses tutelles pour identifier les modalités de financement les plus appropriées pour un éventuel projet d'acquisition (emprunt, crédit-bail, dotation) ;

6. Le Conseil souhaite être destinataire de l'étude du prestataire et être tenu informé des suites données à ce projet.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis DUMONT