



Opérations immobilières de la mutualité sociale agricole (MSA) d'Ile-de-France

Avis sur le projet

La mutualité sociale agricole (MSA) d'Ile-de-France présente le bilan de la stratégie immobilière développée depuis 2013 pour accompagner son projet de regroupement de la production et de développement d'une nouvelle politique d'accueil. Elle envisage l'acquisition d'un immeuble de bureaux pour héberger ses services centraux et la vente de son siège actuel. Le Conseil de l'immobilier de l'État émet un avis favorable à cette opération sous réserve que le prix d'acquisition fasse l'objet d'une négociation permettant d'améliorer le bilan économique et que soit engagé simultanément un véritable projet de rationalisation des surfaces de locaux annexes de la caisse.

Vu le décret n°2016-1436 du 26 octobre 2016 modifiant le décret n°2011-1388 du 28 octobre 2011 et 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°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;

Vu le décret n°2016-1234 du 19 septembre 2016 modifiant le décret n° 2008-310 du 3 avril 2008 relatif à la direction générale des finances publiques et portant création d'une direction de l'immobilier de l'État ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'État ;

Vu la circulaire du ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique du 26 décembre 2008 relative à l'immobilier des opérateurs et des organismes divers de l'État ;

Vu la circulaire du ministère du travail, des relations sociales, 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 le dossier de présentation du projet immobilier de la MSA Ile-de-France du 29 mars 2017 et les éléments complémentaires communiqués le 11 avril 2017 ;

Après avoir entendu M. Laurent PILETTE, directeur général de la MSA, accompagné de Mme Marie-Christine GUILLET, Directrice financière et comptable, en présence de M. Philippe AUZARY, directeur adjoint des affaires financières, sociales et logistiques du ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt, accompagné de Mme Claudie MATHIEU, adjointe au chef du bureau des organismes de protection sociale agricole et de MM. Pascal HERVE, chef du bureau du patrimoine immobilier, ainsi que M. Florent URO, du bureau des retraites et des régimes spéciaux de la direction du budget et Mme Véronique HUCHER, chargée de mission à la direction de la sécurité sociale, lors de la séance du 5 avril 2017 ;

Sur la mutualité sociale agricole (MSA) d'Ile-de-France

Considérant que la mutualité sociale agricole (MSA) d'Ile-de-France, établissement privé chargé d'une mission d'intérêt public, fait partie du réseau de la mutualité sociale agricole, deuxième régime de protection sociale en France ;

Que ce réseau est placé sous la triple tutelle des ministères en charge de l'agriculture, de la santé et du budget ; qu'il a pour mission de gérer la sécurité sociale de l'ensemble de la population agricole et des ayants droit (non-salariés et salariés) ; qu'il emploie 17 000 salariés répartis entre 35 caisses et une caisse centrale (CCMSA) ;

Que la mutualité sociale agricole est un guichet unique d'accès aux prestations d'assurance maladie, accidents du travail et maladies professionnelles, retraite et famille ; qu'elle opère le recouvrement des cotisations sociales et assure également plusieurs autres missions :

- Prestations complémentaires santé pour le compte d'organismes assureurs partenaires ;
- Collecte des cotisations pour le compte de l'assurance chômage ;
- Action sanitaire et sociale complémentaire,
- Mission de médecine du travail et de prévention des risques professionnels ;

Que la caisse de l'Ile-de-France présente un profil atypique dans ce réseau ; que sa population protégée est composée à plus de 84 % de salariés travaillant notamment dans des groupes bancaires, des sociétés d'assurance ou des grandes coopératives du secteur agricole ;

Que l'impact de la baisse du nombre d'exploitants agricoles est moins important pour la MSA Ile-de-France qu'il ne l'est pour les autres caisses du réseau ;

Que la MSA Ile-de-France a encaissé 1,3 milliard de cotisations et versé 637 M€ de prestations auprès de ses assurés en 2016 ;

Que la caisse a développé entre 2013 et 2015 un projet d'entreprise « CAP 2015 » ayant pour but d'atteindre les objectifs de performance attendus, dans un environnement maîtrisé et sécurisé et dans le respect des cadrages et des moyens alloués ; que son nouveau projet d'entreprise (cap 2020) en cours de finalisation demeurera centré sur une amélioration continue des performances au service des assurés tout en intégrant un axe qualité de vie au travail ;

Que le processus de changement engagé depuis quatre ans a permis d'améliorer sensiblement les indicateurs de performance en termes de qualité du service rendu et de coût de gestion, tout en diminuant de 20 % les effectifs de la caisse ;

Que les effectifs actuels de la caisse sont de 433 ETP dont 288 ETP affectés au siège ;

Que la réduction des effectifs est appelée à se poursuivre ; que les prévisions conduisent à envisager un effectif de 417 ETP à horizon 2020, dont 348 ETP seraient affectés au siège ;

Qu'un projet de reprise de nouvelles activités par la MSA Ile-de-France est envisagé ; que si le projet discuté actuellement devait être confirmé, les moyens humains de la caisse seraient susceptibles d'être augmentés de 50 ETP ;

Sur la situation immobilière de la MSA d'Ile-de-France

Considérant que la MSA Ile-de-France couvre les huit départements franciliens ;

Considérant que son siège est implanté à Gentilly (94) dans des locaux qui sont la propriété de la société civile immobilière « Agrisud » dont elle détient quatre-vingt pour cent des parts, les vingt derniers étant détenus par la société Groupama – Paris-Val-de-Loire ;

Que l'ensemble immobilier édifié sur un foncier de 15 000 m² comprend quatre bâtiments de bureaux représentant une surface totale de 20 000 m² ;

Que la MSA dispose, en qualité de locataire, de deux de ces bâtiments représentant une surface de bureaux de 6 740 m² (hors espaces communs, restaurant inter-entreprises, places de stationnement, espaces réunions, locaux techniques, locaux sanitaires, etc.); que ces locaux disposaient au 31 décembre 2016 de 310 postes de travail pour les effectifs de la caisse et les 15 salariés de structures du groupe MSA hébergés au siège ;

Que la performance d'occupation de la caisse s'établit sur ce site à 14,2 m² SUN / agent ;

Que la société Groupama, propriétaire minoritaire de la SCI qui occupe le troisième immeuble du site, a exprimé sa volonté de se désengager de la propriété de l'immobilier d'exploitation, et a informé la MSA Ile-de-France de son souhait de quitter le site pour un bâtiment répondant davantage à ses attentes ;

Que le dernier bâtiment est loué à la société Orange ; que la stratégie immobilière de la société pourrait la conduire à également rechercher une autre implantation ;

Que cet ouvrage construit il y a plus de 30 ans est obsolète ; que ses équipements d'origine ne sont pas aux normes (ascenseurs, système de traitement d'air), que des travaux de mise en conformité sont à programmer (sécurité-incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite) que ses performances thermiques et environnementales sont à améliorer ;

Considérant que ses autres implantations sont toutes situées en grande couronne ;

- Une propriété à Cergy (95) de 553 m² SUN où travaillent vingt-quatre agents (25 m² SUN /agent) ;
- Une propriété à Mantes (78) de 1 058 m² SUN où travaillent quarante-deux agents (26 m² SUN /agent) ;
- Une propriété à Étampes (91) de 602 m² SUN où travaillent quarante-sept agents (16 m² SUN /agent) ;
- Une propriété à Meaux (77) de 447 m² SUN où travaillent neuf agents (37 m² SUN /agent) ;
- Une propriété à Le Mée-sur-Seine (77) de 900 m² SUN où travaillent trente-trois agents (26 m² SUN /agent) ;
- Une location à Versailles (78) hébergeant deux cabinets médicaux ;
- Un local mis à disposition de la MSA à titre gracieux par la CPAM à Provins (77) où sont hébergés deux boxes d'accueil et un cabinet médical ; la CNAV est également présente sur le site ;
- Un local mis à disposition de la MSA à titre gracieux par la CPAM à Rambouillet (78) où sont hébergés un boxe d'accueil et un cabinet médical ; la CAF est également présente sur le site ;

Sur la stratégie immobilière de la MSA d'Ile-de-France

Considérant que la politique immobilière de la MSA Ile-de-France s'inscrit dans le cadre de la stratégie globale de la caisse qui vise à regrouper les activités de production au siège de la caisse et à organiser un réseau d'agences destinées à héberger uniquement le personnel en lien direct avec les assurés (agents d'accueil, contrôleurs, médecins du travail et conseil, travailleurs sociaux, conseillers en protection sociale) et être un point d'ancrage pour les délégués MSA ;

Que le regroupement des secteurs de production amorcé en 2013 sera poursuivi et pourrait potentiellement concerner 70 salariés ;

Que les mutualisations envisagées pour 2018 avec la caisse de Marne Ardennes Meuse sont de nature à stabiliser les emplois à Gentilly ;

Que le conseil d'administration de la MSA Ile-de-France a confirmé les points d'implantation actuels de ses implantations dans le cadre d'une nouvelle politique d'accueil arrêtée en décembre 2014 ;

Considérant que la caisse a engagé depuis 2013, une politique immobilière volontariste afin de disposer d'un parc immobilier mieux adapté, moins coûteux, mieux valorisé ;

Que la mise en œuvre de cette politique s'est notamment traduite par :

- la cession d'immeubles devenus inutiles pour un montant total de 2,2 M€ (agence de Rambouillet, immeuble au Mée-sur-Seine et deux étages d'un immeuble à Meaux)
- la mutualisation de surfaces avec les caisses du régime général de la sécurité sociale (intégration des locaux de la CPAM 77 à Provins et de la CPAM 78 à Rambouillet, accueil d'une agence de la CNAV dans ses locaux de Meaux) ;

Que le partage des locaux avec les partenaires du régime général a d'ores et déjà généré de substantielles économies, les coûts de fonctionnement étant mutualisés au prorata des surfaces occupées ;

Considérant que la MSA Ile-de-France souhaite poursuivre sa démarche de rationalisation de son patrimoine immobilier tout en répondant aux objectifs fixés par la COG 2016-2020 à savoir le respect des cadrages budgétaires et des ratios d'occupation, la maîtrise des coûts d'exploitation et des dépenses énergétiques, l'amélioration de la consommation d'énergie des bâtiments et d'émission de gaz à effet de serre (GES) ;

Que la caisse devrait, par exemple, vendre une partie des surfaces qu'elle détient à Cergy pour intégrer des locaux de la CNAV dans le courant de l'année 2017 et reprendre les réflexions sur le devenir de son site à Mantes, dont la moitié de la superficie actuellement inoccupée est mise en location ;

Qu'elle devrait héberger prochainement une trentaine de collaborateurs de la CPAM 77 dans ses locaux du Mée-sur-Seine ;

Considérant que le principal enjeu de la stratégie immobilière de la MSA Ile-de-France concerne son siège de Gentilly ;

Sur la valorisation du site actuel du siège de la MSA d'Ile-de-France

Considérant que le principal enjeu de la stratégie immobilière de la MSA Ile-de-France concerne son siège de Gentilly ;

Que la caisse a engagé en 2013 une réflexion sur le devenir du site de Gentilly à partir des éléments de constat suivants :

- coûts d'exploitation du site élevés ;
- obligation d'entreprendre des travaux onéreux de réhabilitation de l'ensemble immobilier pour un coût estimé entre 45 M€ HT et 51,5 M€ HT ;
- probabilité d'un départ des sociétés Groupama et Orange ;
- réponse immobilière inadaptée aux besoins futurs de la caisse ;
- foncier important permettant d'envisager de nouvelles constructions sur la parcelle et valoriser ainsi l'actif ;

Que la MSA a conduit des études juridiques, techniques et financières, successivement avec deux prestataires de services : la société AOS et un groupement Citallios - Cushman&Wakefield - Projex ingénierie ;

Considérant que trois scénarios ont été étudiés :

- Réhabilitation des locaux de la SCI AGRISUD ;
- Construction du nouveau siège de la MSA Ile-de-France sur le parking extérieur de la SCI AGRISUD (sur environ 4200 m² d'emprise foncière) ;
- La cession de l'ensemble immobilier ;

Considérant que les études ont permis de démontrer que la cession de l'ensemble immobilier présentait des avantages comparatifs certains s'agissant des facilités de mise en œuvre du projet et de l'optimisation de la valeur du bien ;

Considérant que la caisse a lancé une consultation auprès de neuf sociétés de promotion ;

Que la mairie de Gentilly qui a été consultée sur le projet s'est positionnée sur une programmation exclusive de bureaux ;

Que quatre sociétés ont remis des offres ;

Que des négociations sont en cours avec trois d'entre-elles ;

Qu'un rendez-vous a été fixé prochainement avec la mairie de Gentilly pour s'assurer que les programmes envisagés par les acquéreurs potentiels sont conformes aux priorités de la ville ;

Sur le projet de nouveau siège de la MSA d'Ile-de-France

Considérant que la MSA ne peut envisager de vendre sans avoir identifié de solution de relogement ;

Que les enjeux liés à la conduite du changement entrepris depuis 2013 et notamment ceux sociaux, liés aux transferts de personnels réalisés dans le cadre du regroupement des activités de production, ont conduit la MSA Ile-de-France à rechercher des solutions de relogement à proximité de son site actuel ;

Que la MSA estime ses besoins immobiliers à 7 000 m² SUB environ pour y installer de 360 (périmètre d'activité inchangé) à 396 postes de travail (prise en charge de nouvelles activités) ;

Que la MSA souhaite rester propriétaire de l'immobilier de son siège ; que le paiement d'un loyer n'est pas compatible avec le budget de fonctionnement actuel et futur de la caisse ;

Considérant que plusieurs offres du marché locatif du secteur sud francilien sont susceptibles de répondre aux besoins futurs de la MSA ;

Considérant qu'un projet à construire développé par un promoteur immobilier sur un terrain situé à deux cents mètres du site actuel de la MSA, offre des surfaces de bureaux répondant au besoin de la caisse dans des délais compatibles avec le calendrier envisagé pour la libération du site actuel dans le cadre de sa cession ;

Que l'ensemble immobilier édifié sur un terrain d'une superficie de 3 530 m² est composé d'un immeuble de bureaux en R+5 et d'un bâtiment de logements en R+8 ;

Que le promoteur est détenteur d'un permis de construire purgé de tous recours ;

Que le promoteur a engagé la commercialisation du bien ;

Que la livraison de l'ouvrage est programmée pour 2019 ;

Conseil de l'immobilier de l'État

Que les locaux de bureaux répondent aux standards actuels ; que le niveau de performance thermique est supérieur à la réglementation thermique 2012 (RT 2012), que l'ouvrage bénéficie de la double certification NF HQE Bâtiments tertiaires et label BBC Effinergie + ;

Que les plateaux de bureaux des étages courants disposent d'une surface de 1 100 m² divisible en 2 lots ;

Que le montant des charges prévisionnelles indiquées par le promoteur est inférieur de 60% à celui du site actuel ; qu'il en résulte que les dépenses de fonctionnement affectées aux loyers, charges et taxes immobilières seraient inférieure de moitié à celles que l'organisme supporte actuellement pour son siège ;

Que le promoteur immobilier envisage une division volumétrique de l'ensemble immobilier ; qu'il propose l'immeuble de bureaux à la vente dans le cadre d'un contrat de vente en état futur d'achèvement ;

Que la MSA envisage de se porter acquéreur du bâtiment de bureaux comprenant 6 090 m² SUB de bureaux, 250 m² de surfaces commerciales en rez-de-chaussée, 76 places de stationnement en sous-sol, ainsi que de 300 m² de surfaces commerciales en rez-de-chaussée de l'immeuble de logements ;

Que le prix de présentation des surfaces convoitées est de 37,5 M€ HT; que ce prix se situe au sommet de la fourchette des estimations d'une étude de marché réalisée par le prestataire de service de la MSA Ile-de-France ;

Que sur la base de ce prix non négocié, la MSA Ile-de-France estime le budget prévisionnel de l'opération intégrant frais et dépenses d'aménagement à 53 M€ ;

Que le financement de cette opération n'est pas programmé dans le cadre de l'enveloppe du plan national immobilier de la MSA ;

Que la SCI Agrisud dispose de réserves de gestion correspondant essentiellement aux provisions pour travaux ;

Que la MSA Ile-de-France entend récupérer les avances du compte de gestion de la SCI Agrisud pour financer le tiers de son projet et compléter ce premier apport avec la plus-value réalisée avec la cession de ses parts de la SCI Agrisud ;

Considérant que le Conseil d'administration de la MSA Ile-de-France a, le 23 mars dernier, soutenu à l'unanimité le projet de cession du site actuel détenu par la SCI Agrisud et de négociation de l'acquisition de l'immeuble à construire du 129-137 avenue Paul Vaillant Couturier à Gentilly ;

Considérant qu'une étude de faisabilité d'implantation a été réalisée pour le compte de la MSA ;

Qu'il en ressort une surface utile brute de 6 464 m² SUB et une surface utile nette de 3 932 m² SUN, soit un rapport SUN/SUB de 61% ;

Que les simulations d'aménagement ont permis de vérifier l'adéquation de l'ensemble immobilier aux besoins de la caisse ;

Conseil de l'immobilier de l'État

Que la performance d'occupation calculée sur la base de ces 360 postes de travail s'établit à 10,92 m² SUN par poste de travail et 17,96 m² SUB par poste de travail ; que ce projet respecte les normes d'occupation de la politique immobilière de l'État ;

Qu'une densification supérieure de l'immeuble a également été étudiée et que l'implantation de 396 postes de travail conduirait à une performance d'occupation 9,93 m² SUN par poste de travail ;

Que l'immeuble est parfaitement divisible en cas d'une moindre occupation des locaux par la MSA et qu'une location à un tiers est envisageable avec des accès et aménités indépendantes ;

Considérant que les bénéfices de l'opération liés à la libération des surfaces des locaux annexes du fait du transfert vers le siège d'une partie de leurs effectifs, n'ont pas été estimés ni pris en compte dans le bilan économique de l'opération ;

Considérant que par courrier du 31 mars 2017, la caisse centrale de la MSA (CCMSA) a signifié à la MSA son accord de principe pour la réalisation de l'opération immobilière projetée ;

Considérant que la direction de la sécurité sociale a fait part en séance de son absence d'observations au projet et de son souhait de disposer de l'avis du CIE pour se prononcer ;

Considérant que le ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt a indiqué être favorable au projet présenté et souligné la nécessité de conduire une opération immobilière pour améliorer la situation immobilière des services centraux de la MSA Ile-de-France ;

Considérant que la direction du budget a souhaité disposer d'éléments financiers complémentaires ;

Les représentants de la mutualité sociale agricole (MSA) d'Ile-de-France, du ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt, de la direction de la sécurité sociale et de la direction du budget ayant été entendus en leurs explications, lors de la séance du Conseil du 5 avril 2017 ;

Le Conseil, après en avoir délibéré lors de ses séances des 5 avril et 19 avril 2017, formule les recommandations suivantes :

Sur la stratégie immobilière de la MSA d'Ile-de-France

1. Le Conseil agréé les principes de la politique immobilière développée par la MSA Ile-de-France sous les réserves développées aux paragraphes suivants :

Il souligne que la bonne connaissance du patrimoine immobilier est un préalable à la mise en œuvre de toute stratégie immobilière. Il invite donc l'organisme à établir un tableau de bord général lui permettant de piloter l'optimisation des surfaces occupées et ses coûts immobiliers.

Il encourage la caisse centrale de la MSA (CCMSA) à s'approprier les travaux de l'Union des caisses nationales de sécurité sociale (UCANSS) relatifs au coût du poste de travail. Il l'invite à définir, en lien avec ses tutelles, un indicateur rendant compte du coût immobilier des missions d'accueil du réseau MSA. Il souligne que ces indicateurs pourraient être des supports utiles à la négociation des objectifs conventionnels.

2. Le Conseil relève que le projet d'entreprise conduit à réduction significative des effectifs des sites annexes.

Il remarque que les informations communiquées traduisent une sous-occupation manifeste des locaux d'accueil et que le total des surfaces potentiellement inutiles représente une part significative du patrimoine de la caisse.

Il salue la volonté de la caisse d'optimiser l'occupation de ces locaux et de rechercher des solutions mutualisées pour optimiser les coûts de gestion de ces implantations secondaires. Il craint toutefois que les actions engagées ne produisent pas des résultats à la hauteur des attentes de la caisse.

Il note par ailleurs que le projet de réimplantation du siège, qui a sa pertinence fonctionnelle, conduit à une relocalisation de postes de travail dans un site plus onéreux.

Le Conseil recommande que la MSA Ile-de-France travaille avec la CCMSA à la définition d'une structure d'accueil standard précisant les caractéristiques optimales de son implantation.

Il demande que le devenir de chaque implantation actuelle soit étudié au regard de la cible immobilière ainsi précisée dans le cadre d'un projet global de rationalisation de ces implantations.

3. Le Conseil observe que l'activité de la MSA doit s'adapter aux mutations du monde agricole, aux évolutions du secteur de la protection sociale et aux multiples changements liées au développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication. Il souligne que la location est une solution plus souple que la propriété et qui permet une meilleure adéquation à des besoins immobiliers fluctuants.

Il encourage la caisse à développer des solutions mutualisées avec les autres organismes de sécurité sociale permettant des économies et offrant des marges d'adaptation ;

Il remarque que l'offre locative des marchés immobiliers franciliens est susceptible de répondre aux besoins de locaux d'accueil de la MSA Ile-de-France. Il invite la caisse à

étudier systématiquement les solutions locatives et de procéder, chaque fois que le contexte le justifie, à la cession des biens détenus en propriété.

Sur la valorisation du site actuel du siège de la MSA d'Ile-de-France

4. Le Conseil relève que la solution proposée par la MSA d'Ile-de-France pour valoriser le site actuel de son siège a été choisie au terme d'un travail conséquent d'études et de prospection.

Au-delà des résultats de l'analyse comparative des bénéfices financiers des différents scénarios, le Conseil souligne que la cession de l'ensemble immobilier présente des avantages opérationnels indéniables. Il remarque que l'immobilier n'est pas le cœur de métier de la MSA d'Ile de France et qu'il pourrait apparaître incongru de mobiliser ses ressources internes pour développer une opération immobilière dans un contexte où son projet d'entreprise vise notamment à optimiser son organisation et à réduire ses effectifs.

5. Le Conseil prend acte que la MSA a engagé une consultation auprès de neuf acteurs de la promotion immobilière, que quatre d'entre-elles ont remis des offres et que les négociations se poursuivent avec les trois sociétés de promotion dont les premières offres étaient économiquement les plus avantageuses ;

Il note que le projet est suivi par la mairie de Gentilly et que celle-ci sera invitée à confirmer que les programmes immobiliers sur lesquels reposent les offres des promoteurs demeurant en concurrence, sont conformes aux propres projets de la ville.

Il observe que la caisse bénéficie dans cette opération du conseil d'un prestataire et de son notaire.

6. Le Conseil invite la MSA Ile-de-France à se faire accompagner de professionnels jusqu'à la conclusion de la promesse de vente, de façon à en tirer le meilleur bénéfice.

Il l'invite à veiller à la bonne rédaction des clauses du contrat de vente et notamment celles susceptibles d'entraîner un report de la transaction ou de la livraison de l'ouvrage. Le promoteur étant titulaire d'un permis de construire purgé de tous recours, il recommande d'éviter toute clause suspensive liée à l'obtention de nouvelles autorisations administratives ainsi que celles relatives à la commercialisation de l'ensemble immobilier.

Il l'engage également à veiller à la bonne maîtrise de l'ensemble des actions permettant à la caisse de disposer des bénéfices de la vente de ses parts de la SCI au terme de la cession du bien.

Sur le projet de nouveau siège de la MSA d'Ile-de-France

7. Le Conseil prend note des arguments développés par la MSA Ile-de-France qui l'ont conduit à limiter le périmètre de sa recherche immobilière autour de son implantation actuelle.

Il observe que le secteur concerné est situé en première couronne parisienne bien desservi par les réseaux de transports, et que ce choix géographique est conforme aux principes de la politique immobilière de l'État.

Il prend acte que les études de marché produites par le prestataire de la MSA Ile-de-France indiquent que la valeur locative de marché de bureaux de première main s'élève à 310 €/m²/an HT HC. Il observe que dans cette même étude, le loyer de présentation de l'immeuble convoité par la MSA Ile-de-France est supérieur de 13% à cette valeur moyenne ;

8. Le Conseil prend acte que la cible immobilière de la caisse est conforme aux évolutions de son organisation et de ses moyens projetées.

Il note que les premières simulations d'implantation réalisées aboutissent à une performance d'occupation de 10,92 m² SUN par poste de travail et 17,96 m² SUB par poste de travail, et que ces ratios respectent les plafonds de la norme de la politique immobilière de l'État pour les immeubles neufs de bureaux, soit 12 m² SUN par poste de travail et 18 m² SUB par poste de travail.

9. Le Conseil observe que la conception de l'ouvrage doit permettre à l'organisme d'adapter aisément son occupation à ses besoins.

Il relève que la CCMSA a étudié la possibilité d'implanter 10 % de postes de travail supplémentaires.

Il observe également que la divisibilité des plateaux de bureaux permet d'envisager la location partielle des locaux à un autre occupant, dans le cas où les effectifs réels se révéleraient inférieurs à la cible des 360 postes de travaux projetés.

Dans cette dernière perspective, il précise qu'il conviendrait de libérer un demi-plateau par tranche de 30 postes de travail.

Il souligne, par exemple, que la seule installation des effectifs actuellement implantés au siège de la caisse ne justifie pas l'occupation de la totalité des surfaces du nouvel immeuble et qu'il conviendrait dans un tel cas de libérer un plateau complet de ce nouvel immeuble.

10. Le Conseil prend acte du fait que le cadrage budgétaire des organismes de sécurité sociale et son application conventionnelle au réseau MSA et sa déclinaison locale francilienne ne permettent pas au budget de la MSA Ile-de-France de supporter le coût d'une location et orientent nécessairement la caisse vers une opération d'acquisition.

Il note que le ministère de l'agriculture estime que la pérennité de la caisse plaide également pour la détention de l'actif plutôt que sa location.

11. Le Conseil note qu'à ce stade d'avancement du dossier, le prix d'acquisition de 37,5 M€ HT indiqué dans le dossier correspond au prix demandé par le promoteur avant négociation.

Il remarque que le prix d'acquisition par un investisseur-utilisateur est à comparer avec celui de l'acquisition d'un immeuble en blanc et non d'un immeuble pour lequel un utilisateur aurait signé un bail en état futur d'achèvement.

Il considère qu'il existe une marge de négociation conséquente sur le prix proposé.

12. Dans l'hypothèse où la décision d'engager des négociations avec le promoteur devait être prise, le Conseil recommande à la caisse d'exiger que celle-ci porte sur un prix ferme, définitif et non révisable.

Conseil de l'immobilier de l'État

Il recommande de veiller à ce que les clauses du contrat d'acquisition prévoit des indemnités journalières en cas de retard de livraison de l'immeuble et de veiller à ce que leur montant couvre bien les loyers intermédiaires qui seraient dus dans le cadre du contrat de vente du site actuel ainsi que toutes les charges annexes que la caisse aurait à supporter.



En conclusion, le Conseil est favorable à la réalisation de l'opération immobilière combinant la vente du siège actuel de la MSA Ile-de-France et l'acquisition d'un l'immeuble de bureau de 6 640 m², sous réserve de l'équilibre global de l'opération, que le prix d'acquisition négocié auprès du promoteur soit conforme aux valeurs du marché et que soit engagé parallèlement un véritable projet de rationalisation des surfaces des locaux annexes de la caisse.

**Pour le Conseil,
son Président**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jean-Louis Dumont', written in a cursive style.

Jean-Louis DUMONT