Envoyé en préfecture le 16/02/2023
Reçu en préfecture le 16/02/2023
Publié le 16 FEV. 2023
ID : 085-200023778-20230209-DCB2023_02_11-DE

PAYS DE SAINT GILLES CROIX DE VIE AGGLOMÉRATION

RELEVE DE LA DECISION N° 2023 02 11
Prise par le Bureau de la Communauté d'Agglomération
Lors de sa réunion du 9 février 2023
(*en application de la délibération du Conseil Communautaire en date du 30 juillet 2020 portant délégation de compétence au Bureau*)

L'an deux mille vingt-trois, le 9 février, le Bureau du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, dûment convoqué le 2 février, s'est réuni au siège de la Communauté d'Agglomération, à Givrand, sous la présidence de Monsieur François BLANCHET.

Présents : François BLANCHET, Isabelle TESSIER, Kathia VIEL, Thierry FAVREAU, Yann THOMAS, Frédéric FOUQUET, Philippe MOREAU, Hervé BESSONNET, Laurent DURANTEAU, Lucien PRINCE, Dominique MALARY.

Excusés : Jean SOYER, André COQUELIN, Isabelle DURANTEAU.

Participait également sans voix délibérative : Nathalie PONCET *(en remplacement de Jean SOYER).*

Bâtiment « La Maison du Terroir » à Brem sur Mer : demande de baisse ou gel du loyer du locataire

En mai 2019, la Communauté de Communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie et le Groupe de distribution BIOCOOP ont signé un bail commercial de 9 ans, relatif à la location de « La Maison du Terroir » à Brem sur Mer, une ancienne longère dont la réhabilitation a coûté près de 1 million d'euros à la Collectivité il y a 10 ans.

Les deux parties se sont ainsi entendues sur la mise en place d'un loyer progressif articulé comme suit :
- du 1er au 12ème mois inclus : 1 800 € HT / mois
- du 13ème au 24ème mois inclus : 2 000 € HT / mois
- à partir du 25ème mois : 2 500 € HT / mois.

En décembre 2021, BIOCOOP a sollicité les élus du Pays de Saint Gilles Croix de Vie, en vue d'obtenir une diminution de loyer, suite à une baisse d'activité que l'entreprise jugeait « conjoncturelle ».
Refusant de faire droit à la demande de BIOCOOP, la Communauté d'Agglomération a décidé de maintenir le montant du loyer.

Un an plus tard, par courrier du 26 novembre 2022, M. Gaël BESSEAU, le responsable du BIOCOOP de Brem sur Mer, interpelle à nouveau la Collectivité sur la situation financière délicate de la société coopérative, et demande ainsi :
- soit une annulation de son loyer sur une certaine période (ce qu'il appelle *« un gel sur plusieurs mois »*),
- soit une diminution du montant de son loyer.

Au vu du compte de résultat de l'entreprise, il apparaît, en effet, que le BIOCOOP de Brem sur Mer, fortement concurrencé par les magasins brémois LIDL et VIVAL ainsi que par les commerçants du marché, n'a jamais réalisé de bénéfice depuis son ouverture en 2019.

Le magasin, spécialisé dans la vente de produits issus de l'agriculture biologique, ne tient que grâce au soutien financier du BIOCOOP de Saint Hilaire de Riez, et ce malgré des efforts de gestion importants des gérants de Brem sur Mer pour limiter les charges (réduction des horaires d'ouverture, réduction des effectifs).

En France, sur un an, les ventes de bio ont baissé de 5 % en valeur dans les supermarchés, et de 16 % dans les enseignes spécialisées. Or, jusqu'à présent et depuis une dizaine d'années, le bio progressait de manière fulgurante (20 % de croissance par an entre 2015 et 2019).

Envoyé en préfecture le 16/02/2023
Reçu en préfecture le 16/02/2023
Publié le 16 FEV. 2023
ID : 085-200023778-20230209-DCB2023_02_11-DE

Deux facteurs principaux peuvent expliquer le recul actuel :

1- le prix
2- la concurrence.

De fait, de plus en plus de Français semblent délaisser le bio et privilégier désormais une consommation responsable, mais moins chère.

Il convient de signaler que, dans un passé récent, la Collectivité a déjà reçu des demandes similaires de diminution de loyer de la part des gérants de ses commerces de proximité (Saint Maixent sur Vie, Saint Révérend). Mais, à ce jour, les loyers n'ont, en définitive, jamais été revus à la baisse.

Répondre aujourd'hui favorablement à la présente demande de BIOCOOP pourrait probablement créer un précédent, sur lequel d'autres locataires seraient peut-être tentés de s'appuyer en vue d'obtenir, eux aussi, une baisse de leur loyer.

Saisis de la question le 30 novembre 2022, les membres du Groupe de Travail « Développement Economique » ont émis un avis défavorable à cette demande de BIOCOOP.

Le Bureau Communautaire,
Dûment convoqué,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.5211-10, L5216-1 et suivants, et L5216-5-I.1°,
Vu la délibération n° 2020-4-02 en date du 30 juillet 2020 portant délégation d'une partie des attributions du Conseil Communautaire au Bureau et au Président,
Vu la demande écrite de BIOCOOP reçue le 26 novembre 2022,
Vu l'avis défavorable du Groupe de Travail « Développement Economique » en date du 30 novembre 2022,
Vu le rapport,
Après en avoir délibéré à l'unanimité,

DECIDE :

Article 1 : de maintenir le montant du loyer de la société « BALVER » (enseigne Biocoop) aux conditions financières fixées par le Bureau Communautaire du 21 mars 2019, dans le cadre de la conclusion d'un bail commercial de 9 ans relatif à la location des locaux de « La Maison du Terroir » à Brem sur Mer, à savoir :

- **1 800 € HT / mois du 1er au 12ème mois inclus,**
- **2 000 € HT / mois du 13ème au 24ème mois inclus,**
- **2 500 € HT / mois à partir du 25ème mois ;**

Article 2 : de refuser le gel ou la suspension du paiement du loyer, que se doit de régler chaque mois la société « BALVER », comme toutes les autres entreprises locataires de la Communauté d'Agglomération ;

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à adresser une réponse négative à la demande de baisse ou de gel du loyer de la SARL « BALVER ».

Fait et délibéré,
Les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour copie conforme,

Givrand, le 14 février 2023

Le Président,

Certifié exécutoire par le Président compte tenu :

- de la transmission au contrôle de légalité le : 16 FEV. 2023
- de la publication sur le site www.payssaintgilles.fr le : 16 FEV. 2023

François BLANCHET

La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. Cette juridiction peut être saisie par voie postale ou par le biais de l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site : www.telerecours.fr.