Affiché le 1 6 FEV. 2022 ID: 085-200023778-20220210-DCB2022_02_06-DE



RELEVE DE LA DECISION N° 2022 02 06

Prise par le Bureau de la Communauté d'Agglomération Lors de sa réunion du 10 février 2022

(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-deux, le 10 février, le Bureau du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, dûment convoqué le 3 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, André COQUELIN, Yann THOMAS, Armelle LE BACQUER (en remplacement de Frédéric FOUQUET), Hervé BESSONNET, Laurent DURANTEAU, Lucien PRINCE, Dominique MALARY.

Excusés : Isabelle DURANTEAU, Thierry FAVREAU, Frédéric FOUQUET, Jean SOYER, Kathia VIEL, Philippe MOREAU.

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

En 2010, la Communauté de Communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie a procédé à la réhabilitation d'une longère et de son bâtiment annexe situés 21 rue de l'Océan à Brem sur Mer, en vue d'y créer « La Maison du Terroir », c'est-à-dire un lieu unique de promotion des produits locaux.

Entre 2010 et 2017, de manière discontinue, plusieurs exploitants de commerces alimentaires se sont succédé dans les lieux en tant que locataires, mais aucun n'a réussi à rentabiliser son affaire.

En janvier 2019, l'enseigne Biocoop s'est manifestée auprès de la commune de Brem sur Mer, puis de la Communauté de Communes, à propos du bâtiment. Biocoop est un réseau coopératif de magasins proposant des produits bio, des produits locaux et des produits de saison. Le groupe de distribution Biocoop représentait en 2019, 1,4 milliard d'euros de chiffre d'affaires sur 623 magasins en France.

Dans la mesure où le loyer du bâtiment Biocoop de Saint Hilaire de Riez (450 m² de surface de vente) s'élève à 6 000 € HT / mois, le Bureau Communautaire du Pays de Saint Gilles Croix de Vie, réuni le 7 février 2019, décide de fixer le loyer de « La Maison du Terroir » (un bâtiment de 270 m² + un bâtiment annexe de 40 m² + un premier préau de 28 m² + un deuxième préau de 47 m²) à 3 000 € HT /mois.

L'offre est finalement refusée par Biocoop, qui la juge trop élevée. Après une petite période d'interruption, les négociations reprennent et aboutissent à un accord sur la signature d'un bail commercial de 9 ans (2019 - 2028), à loyer progressif, articulé comme suit :

- du 1er au 12ème mois inclus : 1 800 € HT / mois
- du 13^{ème} au 24^{ème} mois inclus : 2 000 € HT / mois
- à partir du 25ème mois : 2 500 € HT / mois

Depuis le mois de juin 2021, le loyer mensuel de Biocoop à « La Maison du Terroir » s'élève donc à 2 500 € HT, soit 3 000 € TTC.

En vue d'alléger la charge de loyer du locataire, la Communauté de Communes a autorisé, en mars 2021, Biocoop à sous louer le bâtiment annexe de 40 m² à l'entreprise de production de crêpes « Suzie cuit », moyennant un loyer mensuel de 400 € TTC, soit 333 € HT versé directement à Biocoop.

Par courrier reçu le 14 décembre 2021, les gérants du Biocoop ont fait part à la Communauté de Communes d'une « baisse d'activité conjoncturelle actuelle », qui risque, selon eux, de mettre en péril la viabilité de leur entreprise à Brem sur Mer. Ils jugent leur loyer excessif (2 500 € HT, soit 3 000 € TTC), et demande à la Collectivité de le diminuer.

Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération ZAE du Soleil Levant CS 63669 - Givrand 85806 Saint Gilles Croix de Vie Cedex

Téléphone 02 51 55 55 55 Courriel accueil@payssaintgilles.fr



Affiché le 1 6 FEV. 2022=

ID: 085-200023778-20220210-DCB2022 02 06-DE

Il convient de signaler que, dans un passé récent, la Communauté de Communes a déjà reçu de telles demandes 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 favorablement à la présente demande de Biocoop pourrait 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 2 février 2022, les membres du Groupe de Travail « Développement Economique » ont émis un avis défavorable à la demande de l'enseigne Biocoop.

Le Bureau Communautaire.

Dûment convoqué.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

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 de Biocoop reçue le 14 décembre 2021,

Vu l'avis défavorable du Groupe de Travail « Développement Economique » du 2 février 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 1^{er} au 12^{ème} mois inclus
- 2 000 € HT / mois du 13^{ème} au 24^{ème} mois inclus
- 2 500 € HT / mois à partir du 25^{ème} mois ;

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à adresser une réponse négative à la demande de baisse de lover de la SARL BALVER (enseigne Biocoop).

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

Certifié exécutoire par le Président compte tenu :

- de la transmission au contrôle de légalité le :

1 6 FEV. 2022

- de l'affichage le : 1 6 FEV. 2022

- de la publication sur le site

www.payssaintgilles.fr le:

1 6 FEV. 2022

François BLANCHET

Givrand, le 15 février 2022

Le Président,

La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant-le-Fribunal 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.

Saint Giller