

## DELIBERATION

Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes St-Nazaire  
Séance du 20 mai 2022

Président de séance : Yann TRICHARD

Secrétaire de séance : Daniel BOUYER

### CONVENTION D'OCCUPATION DES LOCAUX PAR CESI ET BAIL COMMERCIAL DE LA FNAC

1 - Dans le cadre du plan de dynamisation du centre-ville de Saint-Nazaire qui passe par la relocalisation d'activités en cœur de ville, notamment autour de la filière numérique, la CCI Nantes St-Nazaire a acquis, par trois actes notariés distincts en date des 19 novembre 2020 et 28 juin 2021, des volumes appartenant à la Ville de St-Nazaire et de la SONADEV situés au premier étage de l'ensemble immobilier Le Paquebot.

La CCI Nantes St-Nazaire, souhaitant ainsi soutenir l'offre de formation au plus près des territoires, notamment pour développer l'apprentissage, a entrepris une vaste opération de réhabilitation des locaux.

Dans ce contexte, et eu égard à la fin programmée de l'exploitation du site de GAVY, le CESI, école d'ingénieur, a manifesté son intérêt pour occuper cette dépendance pour les besoins de son activité administrative de locaux et constituer le cœur d'un véritable « Campus numérique », faisant se croiser étudiants, chercheurs, start-ups, salariés et citoyens, afin de renforcer l'innovation sur le territoire et la création de valeur.

Aucun autre opérateur ne s'étant manifesté dans le cadre de la procédure de publicité et de sélection préalable, la CCI Nantes St-Nazaire et CESI ont convenu des conditions d'occupation suivantes :

- une convention d'occupation d'une durée ferme de 10 ans, à compter du 1<sup>er</sup> août 2022, sous réserve de l'avis favorable de la Commission Communale de Sécurité pour l'ouverture de l'établissement,
- pour des espaces de 3066 m<sup>2</sup> situés au 1<sup>er</sup> étage, 107 Avenue de la République - 44600 Saint-Nazaire,
- moyennant une redevance mensuelle nette de TVA de 22.995 € (vingt-deux-mille-neuf-cent-quatre-vingt-quinze euros) hors contributions et charges, soit un montant annuel de 275.940 € (deux-cent-soixante-quinze mille neuf-cent-quarante euros) nette de TVA et une somme au titre des charges estimée pour l'année 2022 à 8,81 € (huit euros quatre-vingt-un centimes euros) nette de TVA, par m<sup>2</sup> par an, soit un montant estimé de 6.752,86 € (six-mille-sept-cent-cinquante-deux-euros et quatre-vingt-six centimes euros). Les provisions sur charges appelées sur l'année N seront basées sur le montant régularisé des charges de l'année N-1.

2- Suivant l'acte notarié de transfert de biens de CCI de Nantes au profit de la CCI Nantes St-Nazaire en date du 9 octobre 2013, la CCI Nantes St-Nazaire est propriétaire du bâtiment dénommé le Palais de la Bourse, sis Place du Commerce à Nantes.

Cet immeuble est actuellement loué par la société dénommée RELAIS FNAC, ayant pour nom commercial FNAC, aux termes d'un bail commercial reçu par Maître Jean GASTE, notaire à Nantes le 5 juillet 2011, pour une durée de 12 années à compter du 28 septembre 2007 pour se terminer le 27 septembre 2019, reconduit tacitement depuis.

En 2019, des pourparlers ont été engagés avec la FNAC afin de convenir des conditions d'un nouveau bail commercial étant entendu que les parties avaient convenu de mettre à jour les stipulations contractuelles tout en reprenant les clauses du précédent bail.

Aux termes de ces négociations, la CCI Nantes St-Nazaire et la FNAC ont convenu des conditions d'occupation suivantes :

- un bail commercial prenant effet rétroactivement au 1er janvier 2020 pour une durée de 12 années entières et consécutives venant à échéance le 31 décembre 2031,
- pour l'occupation d'une surface globale commerciale de 5.280,05 m<sup>2</sup>, un local technique de 183,32 m<sup>2</sup> et une cour clôturée donnant sur la place de la Bourse, pour les seules activités traditionnellement exercées sous l'enseigne FNAC au plan national et exercer dans un espace déterminé et réservé dans le Local, sous l'enseigne DARTY, certaines activités,
- moyennant un loyer annuel de base fixé à la somme de 812.359 € (huit-cent-douze mille trois-cent-cinquante-neuf euros) hors taxes et hors charges ; TVA en sus à la charge du Preneur et un loyer variable additionnel correspondant à la différence positive entre un pourcentage du chiffre d'affaires annuel (année civile) hors taxes et le loyer de base annuel hors taxes. Ce pourcentage est de 1,5 %.

**3-** Le 27 avril 2022, la Commission des Finances a émis un avis favorable sur les conditions de ces deux occupations.

En conséquence, il vous est proposé d'habiliter le président à signer la convention d'occupation du domaine public au profit du CESI et le bail commercial avec la FNAC.

Vu le Code de Commerce,

Vu le Règlement intérieur de la CCI, notamment pris en son article 4.4.5.2;

Vu le Règlement intérieur de la CCI, notamment pris en son article 4.4.5.5,

Vu l'avis favorable de la Commission des Finances en date du 27 avril 2022,

**Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale :**

- Habilité le Président à signer la convention entre la CCI Nantes St-Nazaire et CESI pour l'occupation sur le site du Paquebot, des espaces représentant de 3066 m<sup>2</sup> situés au 1er étage, 107 Avenue de la République - 44600 Saint-Nazaire, pour une durée ferme de 10 ans, à compter du 1<sup>er</sup> août 2022, moyennant une redevance mensuelle nette de TVA de 22.995 € (vingt-deux-mille-neuf-cent-quatre-vingt-quinze euros) hors contributions et charges, soit un montant annuel de 275.940 € (deux-cent-soixante-quinze mille neuf-cent-quarante euros) nette de TVA et chaque terme convenu (chaque trimestre) et une somme estimée pour l'année 2022 de 8,81 € (huit euros quatre-vingt-un centimes euros) nette de TVA, par m<sup>2</sup> par an, soit un montant estimé de 6.752,86 € (six-mille-sept-cent-cinquante-deux-euros et quatre-vingt-six centimes euros).
- Habilité le Président à signer le renouvellement du bail commercial entre la CCI Nantes St-Nazaire et la FNAC pour l'occupation au sein du Palais de la Bourse sis Place du Commerce à Nantes, d'une surface globale commerciale de 5.280,05 m<sup>2</sup>, un local technique de 183,32 m<sup>2</sup> et une cour clôturée donnant sur la place de la Bourse, prenant effet rétroactivement au 1er Janvier 2020 pour une durée de 12 années entières et consécutives venant à échéance le 31 décembre 2031, moyennant un loyer annuel de base fixé à la somme de 812.359 € (huit-cent-douze mille trois-cent-cinquante-neuf euros) hors taxes et hors charges; TVA en sus à la charge du Preneur et un loyer variable additionnel correspondant à la différence positive entre un pourcentage du chiffre d'affaires annuel (année civile) hors taxes et le loyer de base annuel hors taxes. Ce pourcentage est de 1,5 %.
- Mandate le Président pour accomplir toutes les mesures de publicité de la présente délibération.

Délibération approuvée par :

33 voix POUR

0 voix CONTRE

Quorum : 31

Présents : 33 Votants : 33

**Le Président de la CCI Nantes St-Nazaire**

**Le Secrétaire, membre du Bureau**

