

DELIBERATION

Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes St-Nazaire
Séance du 13 octobre 2023

Président de séance : Yann TRICHARD

Secrétaire de séance : Catherine QUERARD

MAISON DE L'ENTREPRENARIAT ET DES TRANSITIONS ET EMPRUNT BANCAIRE

Sur le rapport de Monsieur le Président,

1- L'accompagnement des entreprises de Loire-Atlantique et singulièrement les TPE-PME pour faire face aux enjeux des transitions environnementales, sociétales et numériques auxquelles elles sont confrontées, font partie de la mission fondamentale de la CCI Nantes St-Nazaire.

Dans ce contexte, la création du projet de la Maison de l'Entrepreneuriat, aujourd'hui appelée Maison de l'Entrepreneuriat et des Transitions (MET), fait partie des projets majeurs du programme de mandature 2021-2026 de la CCI Nantes St-Nazaire.

Par ailleurs, la création d'une maison de l'Entreprise fait partie des objectifs du protocole de coopération renforcée signé entre Nantes Métropole et la CCI le 2 octobre 2019.

Ce même projet fait partie également de la stratégie de développement économique responsable et solidaire adoptée par le Conseil Métropolitain le 24 mars 2022.

2- Dans ce cadre, l'Assemblée Générale de la CCI Nantes St-Nazaire a, par délibération en date du 25 novembre 2022, autorisé le Président à lancer des études précises permettant de lancer le projet et de nouer des contacts avec des prospects.

Puis, par délibération en date du 20 janvier 2023, l'Assemblée Générale de la CCI Nantes St-Nazaire a autorisé le Président à préparer les bases financières et juridiques avec les propriétaires des sites identifiés en vue d'une décision d'acquisition de l'un d'entre eux.

Le 24 mars 2023, l'Assemblée Générale de la CCI Nantes St-Nazaire a exprimé son assentiment unanime validant le choix du site de la BPGO 1 rue Françoise SAGAN à St-Herblain.

Puis, par délibération en date du 5 juin 2023, l'Assemblée Générale de la CCI Nantes St-Nazaire a d'une part, acté l'acquisition de cet ensemble immobilier, d'autre part, autorisé le Président à signer tout acte notarié en vue de cette acquisition et, plus généralement, à engager toute action ou démarche nécessaire à la réalisation de cette acquisition ou s'y rapportant, et, enfin, décidé de recourir à un emprunt bancaire aux fins de financement de l'acquisition des locaux pour un montant de 23,8 M€ sur une durée estimée de 25 ans ; le solde étant financé en fonds propres.

Par délibération en date du 15 juin 2023, la CCI Pays de la Loire a également délibéré sur le principe d'acquérir 1200 m² de cet ensemble immobilier.

3- Par acte notarié en date du 25 juillet 2023, la BPGO et la CCI Nantes St-Nazaire ont signé une promesse unilatérale de vente, avec faculté de substitution partielle pour la CCI Pays de la Loire pour les surfaces la concernant, portant sur l'immeuble cadastré Section CO, n°131, sis 1 rue Françoise SAGAN à St-Herblain, d'une surface cadastrale de 03 ha 73 a 84 ca.

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 20 décembre 2023 en sorte que la vente définitive au bénéfice de la CCI Nantes St-Nazaire et de la CCI Pays de la Loire de l'ensemble immobilier devra intervenir par actes authentiques avant expiration de ce délai.

4- S'agissant des surfaces acquises, la répartition entre la CCI Nantes St-Nazaire et la CCI Pays de la Loire s'effectuera, dans le cadre d'une division en volumes, comme suit :

Maison de l'Entrepreneuriat et des Transitions	TOTAL	CCI NSN	CCIR
Surfaces totales en m ²	13 216,4 m ²	11 958,2 m ²	1 258,2 m ²
SUBL	11 733,1 m ²	10 616,1 m ²	1 117,0 m ²
Surfaces annexes	1 483,3 m ²	1 342,1 m ²	141,2 m ²

Les plans des surfaces acquises respectivement par CCI Nantes St-Nazaire et CCI Pays de la Loire, et devant à terme définir les volumes acquis par chacune des entités, figurent en annexes de la présente délibération.

5- S'agissant des aspects financiers, le coût d'opération à date est le suivant :

	Total	CCI 44	CCIR
Prix de vente	26 999 000 €	24 428 675 €	2 570 325 €
TVA Résiduelle	199 515 €	180 521 €	18 994 €
Frais de la vente	268 845 €	243 251 €	25 594 €
CCI 44 Travaux aménagements	3 962 254 €	3 962 254 €	
CCIR Travaux aménagements	385 087 €		385 087 €
Coût d'opération :	31 814 701 €	28 814 701 €	3 000 000 €

Dans ce cadre, la CCI Nantes St-Nazaire a décidé de recourir à un emprunt bancaire aux fins de financement de l'acquisition des locaux décrits ci-dessus, pour un montant de 23,8 M€ sur une durée estimée de 25 ans et d'autre part de financer le solde en fonds propres pour 5 M€.

Suite à un appel d'offres, la CCI Nantes St-Nazaire a retenu les banques suivantes aux conditions ci-dessous décrites :

* Crédit Agricole :

- Montant : 11 907 000 €
- Taux fixe : 3.72 %
- Durée : 25 ans

* Caisse d'Epargne :

- Montant : 11 907 000 €
- Taux : fixe à 3.72% pour 50%, et 50% indexé sur le taux du livret A + 0.40%
- Durée : 25 ans

En conséquence, il est proposé d'une part, d'approuver la substitution partielle dans les droits que la CCI Nantes St-Nazaire détient aux termes de la promesse du 25 juillet 2023, au profit de la CCI Pays de la Loire, de valider la répartition des surfaces entre la CCI Nantes St-Nazaire et la CCI Pays de la Loire telles que précisées ci-dessus, et ce, dans le cadre d'une division en volumes, d'autre part, d'habiliter le Président ou toute autre personne dûment habilitée à signer l'acte de substitution, l'acte de vente définitif pour la CCI Nantes St-Nazaire, ainsi que tous actes qui résultent de l'organisation du bâtiment et enfin, d'acter le choix des banques retenues pour financer par emprunt cette acquisition ainsi que d'habiliter le Président ou toute autre personne dûment habilitée à signer tous actes s'y rapportant.

* * *

Vu le Code de Commerce,

Vu le Code général de la propriété des personnes publique,

Vu le Règlement intérieur de la CCI, notamment l'article 4.4.5.1 relatif aux acquisitions immobilières,

Vu le Règlement intérieur de la CCI, notamment l'article 4.4.3.1 relatif au recours à l'emprunt,

Vu les délibérations de l'Assemblée Générale en date des 25 novembre 2022, 20 janvier 2023, et 5 juin 2023,

Vu l'avis favorable de la Commission des Finances en date 22 mars 2023,

Vu l'avis favorable de la Préfecture en date du 21 juillet 2023,

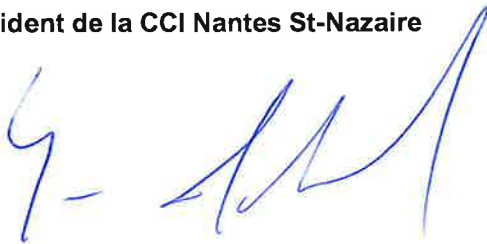
Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale :

- Approuve la substitution partielle dans les droits que la CCI Nantes St-Nazaire détient aux termes de la promesse du 25 juillet 2023, au profit de la CCI Pays de la Loire,
- Acte la répartition des surfaces entre la CCI Nantes St-Nazaire et la CCI Pays de la Loire telles que précisées ci-dessus, et ce, dans le cadre d'une division en volumes,
- Habilité le Président ou toute autre personne dûment habilitée à signer l'acte de substitution partielle, l'acte de vente définitif pour la CCI Nantes St-Nazaire, ainsi que tous actes qui résultent de l'organisation du bâtiment,
- Acte le choix de la Caisse d'Épargne et du Crédit Agricole pour financer par emprunt cette acquisition dans les conditions rappelées ci-dessus,
- Habilité le Président ou toute autre personne dûment habilitée à signer tous actes se rapportant à ces emprunts bancaires,
- Mandate le Président pour accomplir toutes les mesures de publicité de la présente délibération.

Délibération approuvée par :

31 voix POUR 0 voix CONTRE
Quorum : 30 Présents : 31 Votants : 31

Le Président de la CCI Nantes St-Nazaire



Le Secrétaire, membre du Bureau

