



MODES DE GESTION ENVISAGEABLES POUR LE COMMERCE MULTISERVICES

COMMUNE D'ALBIEZ-LE-JEUNE
12 FEVRIER 2024

AGATE
AGENCE ALPINE
DES TERRITOIRES

CONTEXTE

➤ RÉHABILITATION DU PRESBYTÈRE POUR :

Créer un commerce multiservices sur la commune qui ne dispose plus de commerce, comprenant :

- un bar-restaurant,
- quelques hébergements,
- un point de vente de produits de première nécessité / épicerie.

La Commune est maître d'ouvrage des travaux de réhabilitation pour lesquels elle va percevoir des subventions et s'interroge sur les modes de gestion envisageables pour ce nouvel équipement.



QUEL POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE ?

➤ SOUHAIT DE MAITRISE LA DESTINATION A USAGE DE COMMERCE MULTISERVICES?

Volonté d'imposer à l'exploitant une destination de bar-restaurant, gîtes et épicerie ?

➤ EXPLOITATION A L'ANNÉE ?

Ou exploitation uniquement saisonnière ? La Commune souhaite-t-elle imposer des périodes d'ouverture minimales ?

➤ QUID DE L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DU BÂTIMENT?

La commune prend-elle en charge l'aménagement intérieur ? L'achat du matériel ? Du mobilier ?

QUELS OBJECTIFS POUR LA COMMUNE AUJOURD'HUI ?

➤ MAITRISE DES CONDITIONS D'EXPLOITATION ?

Tarifs – Périodes et horaires d'ouverture – type de restauration - ...

➤ MAITRISE DANS LE TEMPS DU GESTIONNAIRE ?

La commune veut-elle garder la main sur le choix de l'exploitant ?

➤ VOLONTÉ DE PÉRENNISER L'INSTALLATION D'UN EXPLOITANT ET DE L'INTÉRESSER AU-DELÀ DU PROFIT TIRÉ DE L'EXPLOITATION ?

Garantir un droit au maintien dans les lieux à l'exploitant ?

Permettre la constitution d'un fonds de commerce, valorisable et cessible ?



QUELS MODES DE GESTION (QUELS CONTRATS) ENVISAGEABLES ?

La nature de l'activité de bar-restaurant-commerce multiservices ?

Il ne s'agit pas d'un service public de par la loi → activité commerciale relevant en principe de l'initiative privée.

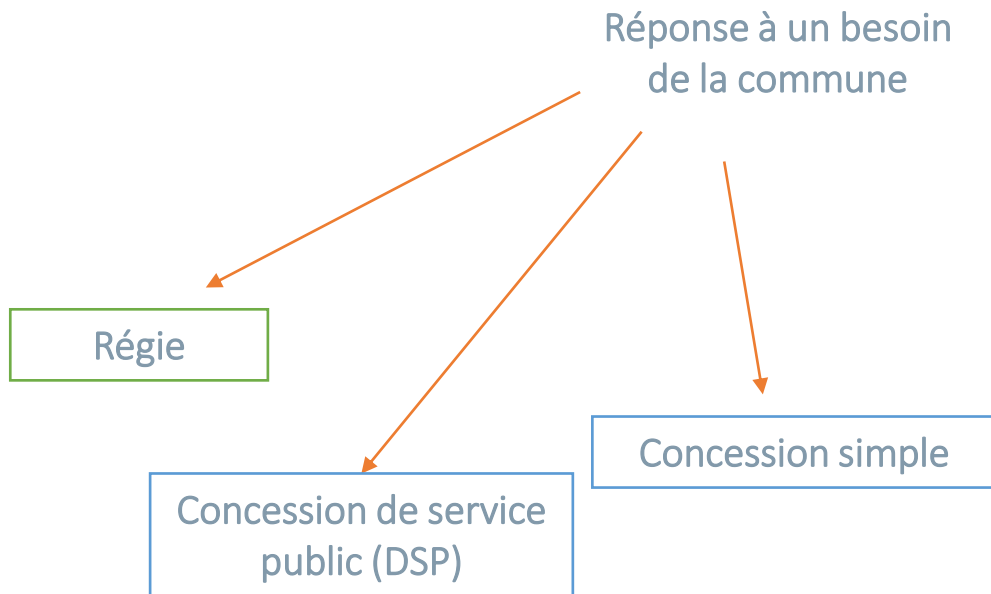
Mais possibilité d'intervention des collectivités locales dans un domaine relevant en principe de l'initiative privée :

- si l'intervention présente un **intérêt local**, dans le cadre des objectifs / projets de la commune ;
- en cas de **carence de l'initiative privée** sur un périmètre donné (quantitative ou qualitative).

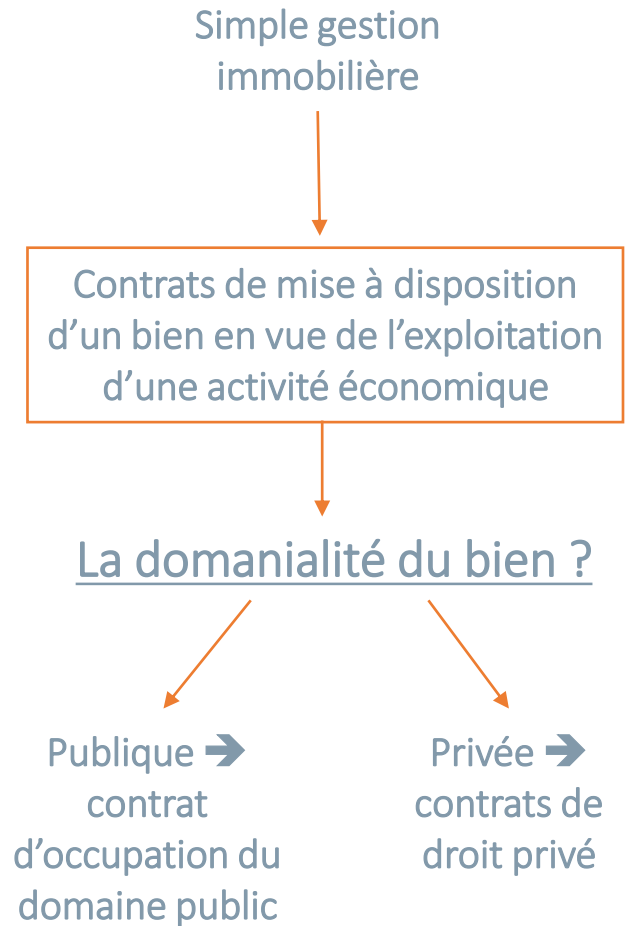
Si ces conditions sont remplies, la collectivité peut initier et mettre en œuvre l'activité pour répondre à ses besoins (→ Commande Publique), et même ériger l'activité en service public.

QUELS MODES DE GESTION (QUELS CONTRATS) ENVISAGEABLES ?

Le positionnement de la Commune :

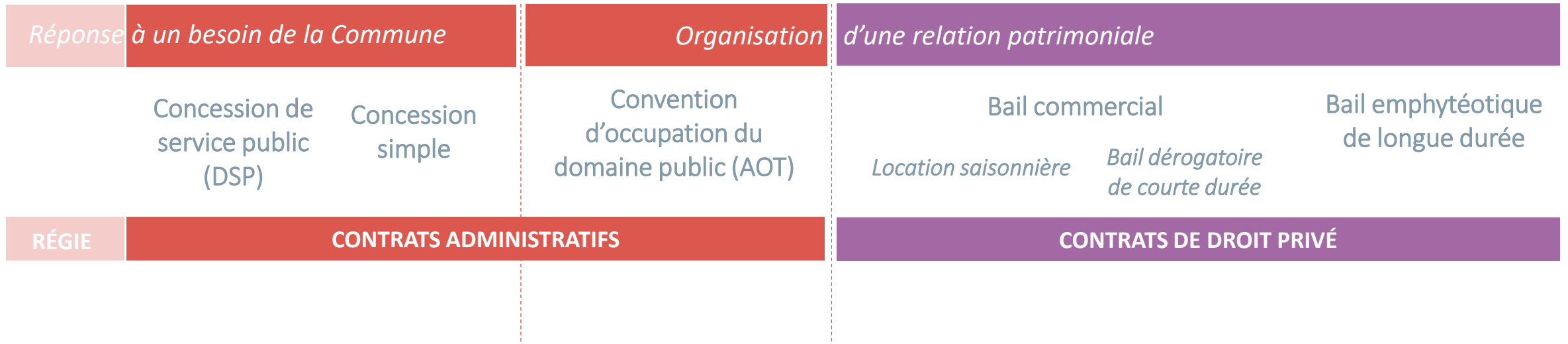


OU



QUELS MODES DE GESTION (QUELS CONTRATS) ENVISAGEABLES ?

Modes de gestion du plus intégré au plus externalisé :



QUELS MODES DE GESTION (QUELS CONTRATS) ENVISAGEABLES ?

Un presbytère fait partie du **domaine privé de la commune**, en application de la jurisprudence.

Les modes de gestion envisageables seraient donc les suivants :

- La régie directe avec du personnel communal (a priori pas le souhaite de la communale) ;
- La concession (de service public ou simple) ;
- Le bail commercial ;
- Le bail emphytéotique.

QUELS MODES DE GESTION (QUELS CONTRATS) ENVISAGEABLES ?

	Concession (DSP ou Concession simple)	Bail commercial	Bail emphytéotique
Textes applicables	Articles L.3000-1 et suivants du Code de la commande Publique + L.1411-1 et suivants du CGCT pour la DSP	Articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de Commerce.	Articles L.451-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime
Définition	Confier la gestion d'un service à un partenaire professionnel avec transfert d'un risque	Location de locaux dans lesquels un fonds est exploité par un commerçant immatriculé au registre du commerce et des sociétés.	Mise à disposition d'un bien immobilier pour une longue durée avec droits réels consentis au preneur.
Durée	Liée à la durée d'amortissement des investissements à la charge du délégataire (sans investissement = 5 ans).	9 ans minimum.	18 à 99 ans.
Contrôle de la collectivité	Possibilité d'encadrer les modalités d'exploitation (type de restauration, périodes d'ouvertures, tarifs, ...).	Limité au seul respect des obligations d'entretien et à la destination.	Pas de contrôle de la collectivité, même pas la destination.
Relations financières	En principe, redevance versée en contrepartie de la mise à disposition des équipements.	Loyer versé par le preneur, correspondant à la valeur locative + Possibilité de prévoir un pas de porte en début de bail.	Loyer en principe modique.



QUELS MODES DE GESTION (QUELS CONTRATS) ENVISAGEABLES ?

	Concession (DSP ou concession simple)	Bail commercial	Bail emphytéotique
Fonds de commerce pour l'exploitant	NON	OUI, avec possibilité de cession du fonds et du bail.	OUI, avec possibilité de sous-location.
Répartition des investissements	Librement définie dans le cahier des charges et le contrat	Librement définie dans le contrat, sous réserve de la répartition de l'entretien.	Totalement à la charge du preneur.
Répartition de l'entretien	A définir dans le contrat (en général liée à la répartition des investissements)	Les grosses réparations, notamment pour remédier à la vétusté ou les mises aux normes, sont obligatoirement à la charge du bailleur	Totalement à la charge du preneur.
Procédure de passation	Procédure de publicité et de mise en concurrence (6 à 8 mois)	Pas de publicité et de mise en concurrence, mais conseillé de faire une publicité (appel à candidature).	Pas de publicité et de mise en concurrence, mais conseillé de faire une publicité (appel à candidature).
Renouvellement	Pas de droit au renouvellement pour le délégataire. Obligation de remettre en concurrence	Droit au renouvellement pour le preneur (en cas de refus = paiement d'une indemnité d'éviction)	Pas de droit au renouvellement au terme du contrat.



QUELS MODES DE GESTION (QUELS CONTRATS) ENVISAGEABLES ?

Différences entre concession de service public (DSP) et concession simple :

- Procédure de passation plus allégée en concession « simple » (pas d'obligation de rapport préparatoire, pas de délai de 2 mois entre la réception des offres et le choix de l'attributaire notamment).
- Pas d'obligation de faire approuver les tarifs chaque année par le conseil municipal.
- Pas d'obligation d'indemniser les biens de retour à la valeur nette comptable au terme du contrat mais le contrat peut le prévoir.

QUELS MODES DE GESTION (QUELS CONTRATS) ENVISAGEABLES ?

Si la commune fait le choix du bail commercial, elle peut dans un premier temps, choisir de conclure un **bail dérogatoire de courte durée** (L145-5 Code de Commerce) :

- Durée maximale de 36 mois ;
- Pas de droit au renouvellement à la fin du bail, ni d'indemnité d'éviction ;
- Si le preneur reste dans les locaux un mois après la fin de la période de 36 mois → transformation en bail commercial.
- Bail plus précaire pour le preneur, surtout s'il doit réaliser des investissements.



Agate, Agence Alpine des Territoires

Bâtiment Évolution • 25 Rue Jean Pellerin • 73000 Chambéry

04 79 68 53 00 • contact@agate-territoires.fr

www.agate-territoires.fr