

DELIBERATION du BUREAU de la Communauté

N° 2021 – 078

Séance du 26 mai 2021

FIXATION DU LOYER DU BAR-RESTAURANT DE SAINT-MARC A LOUBAUD

L'an deux mille vingt et un, le 26 mai à 18 heures, les membres composant le Bureau de la Communauté de communes Creuse Grand Sud se sont réunis à Aubusson, sous la présidence de Valérie BERTIN, Présidente, pour la tenue de la séance pour laquelle ils ont été convoqués individuellement le 21 mai 2021.

ETAIENT PRESENTS : Mesdames et Messieurs Valérie BERTIN, Denis PRIOURET, Alain DETOLLE, Laurent LHERITIER, Didier TERNAT, Claude BIALOUX, Jean-Luc LEGER, Céline COLLET-DUFAYS et Alex SAINTRAPT

ETAIENT EXCUSES : Philippe ESTERELLAS.

M. Alain DETOLLE présente le rapport suivant :

La Communauté de communes est gestionnaire d'un bâtiment sur la commune de Saint Marc à Loubaud, cadastré AB 71, 139, 142 et situé dans le bourg. Ce bâtiment à vocation économique, (auberge) est composé au rez-de-chaussée d'une cuisine équipée, de réserve et de la salle de restaurant bar, et d'une partie hébergement à l'étage. La licence IV est comprise dans la location. Les parcelles adjacentes font office de terrasse pour le restaurant, et donnent accès à une remise.

Les surfaces sont de 96,96 m² pour le rez-de-chaussée (dont 24,47 m² de réserves) et 65 m² pour la partie hébergement à l'étage, soit 161,69 m² au total.

Rappelons qu'un appel à candidatures a été lancé de novembre à mars 2021 afin de trouver un nouveau porteur de projet. 7 candidats ont répondu au dossier de candidature. Cependant avec les crises sanitaires successives et une réflexion sur la pérennité du modèle économique du lieu, il a été décidé de retravailler l'offre d'activité pour assurer la pérennité de l'activité tout au long de l'année pour le prochain locataire.

Pour ce faire, une réflexion a été menée en cellule technique avec les acteurs suivants : la directrice adjointe de l'agence départementale "Creuse Tourisme", l'animatrice de la pépinière d'entreprises "2cube", les élus du conseil municipal de St Marc à Loubaud et les agents du service développement économique et aménagement du territoire de Creuse Grand sud.

Jusqu'à présent les occupants payaient un loyer pour le restaurant et un autre pour l'occupation du logement. Afin de maximiser les ressources d'exploitation de l'ensemble, il est proposé de changer de modèle économique.

Nous avons étudié la possibilité de transformer le logement actuel à l'étage en gîte d'étape de 10 personnes afin que la locataire bénéficie d'une activité secondaire.

Candidature sur mesure

Alain DÉTOLLE expose la candidature de Mme MALCHAIR qui a retenu l'attention des élus, son projet professionnel et sa situation personnelle correspondant aux activités proposées par la cellule technique citée plus haut.

Elle souhaite pouvoir démarrer rapidement l'activité restauration et prendre un peu plus de temps pour l'aménagement du gîte d'étape.

Proposition

Afin de maximiser les chances de réussite de ce nouveau projet, surtout avec les difficultés créées par la situation COVID, il a semblé pertinent d'envisager une montée progressive des charges en commençant par un loyer pour l'ensemble de 500 € dans le cadre d'un bail dérogatoire.

Si l'exploitante prend à sa charge les équipements nécessaires à la mise en route, le loyer serait ensuite revu à la hausse pour atteindre les 800 euros, en tenant compte d'une part des investissements qu'elle aura réalisés et d'autre part des résultats financiers obtenus. Pour cela, il serait prévu dans le bail dérogatoire de faire un point sur le développement de l'activité, au bout de 6 mois avec les membres de la cellule technique cité plus haut.

De plus, il est proposé de débiter l'occupation au 1er juillet, mais la location au 15 juillet, c'est-à-dire à l'ouverture potentielle du bar-restaurant.

Pour rappel

Emprunt souscrit : 155 000 € sur 25 ans.

Échéance mensuelle : 798, 40 €

Reste dû : 106 784 € de capital et 31 137 € d'intérêts

La location se fera par l'intermédiaire d'un bail dérogatoire que la Présidente peut signer au termes de ses délégations.

Il est proposé au Bureau d'autoriser la présidente à :

- FIXER le loyer à 500€ HT mensuels pour l'ensemble du bâtiment
- SIGNER tout document utile à l'exécution de la présente décision.

Le Bureau communautaire, après en avoir débattu, à l'unanimité,

- **FIXE** le loyer du bar-restaurant de Saint-Marc à Loubaud à 500 € HT/ mensuels, à compter du 15 juillet 2021, dans le cadre du bail dérogatoire à intervenir,
- **PRECISE** que ce loyer sera revu au bout de six mois, en tenant compte d'une part des investissements que le locataire aura réalisés et d'autre part des résultats financiers obtenus,
- **AUTORISE** la Présidente à signer tout document utile à l'exécution de la présente décision.

Ainsi fait et délibéré le 26 mai 2021 et ont signé les membres présents après lecture faite.

AMPLIATION TRANSMISE au représentant de l'Etat le
PUBLIEE le

- 1 JUIL. 2021

**La Présidente,
Valérie BERTIN**

