

Annexe : Rapport pour la gestion du Presbytère

I. Rappel des différents modes de gestion et proposition d'un mode de gestion

a. La gestion par une personne publique

- i. **en régie (simple ou autonome)** : la collectivité territoriale gère le service elle-même avec ses propres moyens financiers et en matériel, avec ses propres agents. La régie n'a donc aucune personnalité juridique. C'est par exemple le mode de gestion qui a été retenu pour exploiter l'éventuel café municipal via la création d'un SPIC « Service public industriel et commercial ».
- ii. **par un établissement public** : la collectivité territoriale crée une personne morale qui lui reste attachée. C'est par exemple un fonctionnement retenu pour la gestion de services eau/assainissement ou déchets ménagers.

b. La gestion par une personne privée

- i. **La délégation unilatérale de service public** : la gestion d'une activité d'intérêt public est confiée aux représentants de la catégorie de personnes concernée par cette activité. C'est le cas par exemple de la gestion de la chasse par des associations communales.
- ii. **La délégation contractuelle de service public** : cette gestion suppose la conclusion d'un contrat de droit public entre la collectivité et le délégataire. Le contrat a pour objet de confier la gestion d'un service public à un tiers qui doit assumer le risque de gestion ; la nature du service délégué est indifférente, il peut s'agir d'un SPA ou d'un SPIC ; la rémunération du cocontractant est principalement assurée par l'usager.
Depuis janvier 2016, il est possible de signer des contrats de concession de service, qu'ils soient publics ou non.
- iii. **Les sociétés (d'économie mixte ou publique locale)** : au capital uniquement public, ou parfois avec des fonds privé, ce mode de gestion est utilisé pour des équipements ou services qui nécessitent des budgets et investissements importants.

Il est proposé que le Presbytère soit exploité via une concession de service, et il est détaillé ci-dessous les raisons qui indiquent que ce mode de gestion semble le plus pertinent :

- **La commune reste libre du choix du co-contractant** : l'équipement est situé au cœur du village et entretient des liens étroits de fonctionnement avec le jardin de curé, géré en régie. Il est impératif que le Presbytère soit ouvert à la belle saison et que soient maintenus les équilibres avec les autres établissements situés dans le village (Clos aux Roses, boulangerie et éventuel café municipal – pour rappel la commune a fait le choix de sa gestion en régie pour se substituer à une défaillance d'activités privées).
- **Le concessionnaire exerce son activité à ses risques et périls**
- **Parmi les critères de sélection du concessionnaire, il est possible d'attribuer une valeur à un projet d'interactions avec la Municipalité et les principales associations** ; Chédigny est un lieu touristique, mais aussi lieu de vie pour ses habitants.

RF Sous Préfecture de LOCHES
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 16/01/2023 037-213700669-20230109-DE_2023_002-DE

II. Justification de la durée de la concession

La durée de la concession est en principe équivalente à la durée d'amortissement du bien.
Il est proposé une durée de cinq ans.

III. Détermination des besoins

Chédigny est reconnue comme commune touristique et accueille chaque année près de 100.000 visiteurs qui cherchent à se restaurer, mais aussi un hébergement dans le village. La commune propose la gestion d'un local dénommé « le Presbytère », d'une superficie de 200m² environ, sur 2 niveaux, situé 4 place de l'Eglise. Ce local possède également un logement de fonction de 48m² de surface habitable (loi Carrez) : un T3 avec 2 chambres et un séjour/cuisine. L'établissement dispose d'une terrasse donnant sur le jardin, ainsi qu'un local annexe et un garage indépendant.

Il est impératif que le local soit géré en gîte ou chambres d'hôtes, couplé avec une activité de petite restauration, salon de thé, café.

Il est demandé une ouverture 5 jours par semaine minimum, du 1^{er} avril au 11 novembre, avec une prolongation de la durée d'ouverture à 6 jours par semaine minimum du 15 mai au 15 septembre.

Le candidat devra aussi faire des propositions sur la façon dont il souhaite interagir avec la commune de Chédigny et ses principales associations (Amis du jardin du presbytère, Roses de Chédigny, ATAC).

Le futur délégataire supportera seul le risque de la gestion de l'établissement, notamment tous les investissements qu'il estimera nécessaire à son activité, soit les transformations, réparations et mises aux normes, l'acquisition de tout mobilier, mais aussi l'entretien et les réparations du local, à l'exception des grosses réparations.

IV. Chiffrage du contrat et modalités de rémunération

Le chiffre d'exploitation du local est estimé entre 100.000 et 200.000 euros HT annuel.

Il est proposé une rémunération fixe versée sous la forme d'un loyer mensuel, couplée avec une rémunération au pourcentage du chiffre d'affaires avec paliers (+/- 100.000 euros)

RF Sous Préfecture de LOCHES
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 16/01/2023 037-213700669-20230109-DE_2023_002-DE