

Rapport du Président

Commission permanente du
vendredi 7 avril 2017

5^{ème} Commission

N° CP-2017-4-5-1

Service instructeur

DILO - Sous-direction de l'immobilier

Service consulté

Service Rivières et Barrages

Service Juridique

LOYER DU RESTAURANT SITUÉ AU LAC D'ALFELD

Résumé : Compte tenu de la baisse de fréquentation constatée cet hiver au restaurant situé au Lac d'Alfeld, dont le Département est propriétaire, exploité par la sàrl « Le Relais du Lac d'Alfeld », il vous est proposé de ramener le montant du loyer du bail commercial de 450 € à 100 € par mois, à compter du 1er mars 2017.

Le Département est propriétaire de l'ensemble du site du lac d'Alfeld situé sur le ban communal de SEWEN, comprenant le lac, les installations hydrauliques et deux bâtiments.

La collectivité a confié à la sàrl « Le Relais du Lac d'Alfeld », gérée par un restaurateur expérimenté, M. LUCZAK, le bâtiment accueillant l'ancien restaurant « l'Auberge du Lac », à proximité immédiate du barrage d'Alfeld.

Un bail commercial de courte durée a été signé le 30 novembre 2015 pour 30 mois à compter du 1^{er} mars 2016, soit jusqu'au 31 août 2018. Ce bail a été conclu moyennant un loyer de 50.- € par mois pendant les deux premiers mois du bail, mars et avril 2016, puis de 450.- € par mois à compter du 1^{er} mai 2016. Ce loyer s'entend hors charges, l'exploitant assumant l'ensemble des dépenses locatives (entretien, fluides, etc.).

Le restaurant a ouvert depuis le 1^{er} mai 2016 tous les jours de la semaine de 9h à 21h30 sauf le lundi et le mercredi. En juillet-août 2016, il a ouvert sept jours sur sept. Plusieurs salariés (4 au total) ont été embauchés pour assurer une table de bonne qualité et attirer davantage de clients. Le gérant s'attache à développer la clientèle et redonner vie à ce site départemental.

Ses efforts ont porté leurs fruits en été mais l'hiver arrivé, il est apparu une baisse de clientèle beaucoup plus importante qu'imaginée, en raison notamment de la raréfaction des promeneurs. Le restaurateur s'est vu contraint de licencier la majeure partie du personnel et de limiter les jours d'ouverture du restaurant. Pour autant, il n'abandonne pas tout espoir de toucher une nouvelle clientèle, qu'il espère fidéliser au cours de la saison à venir.

M. LUCZAK qui souhaite trouver un équilibre financier, a attiré l'attention du Département sur les réalités économiques qu'il rencontre. Le montant du loyer d'un bail commercial, déterminé librement entre les parties, doit tenir compte de la rentabilité du restaurant afin de ne pas pénaliser la pérennité de l'exploitation.

Aussi je vous propose d'abaisser le montant du loyer à compter du 1er mars 2017 et jusqu'à la fin du bail. Avec votre accord, il serait ramené à 100 € par mois, afin de tenir compte de la baisse de fréquentation en hiver. A l'issue du bail, soit au 1^{er} septembre 2018, ces nouvelles conditions pourront être revues et adaptées selon l'évolution du site.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- d'approuver la minoration du montant du loyer du restaurant situé au Lac d'Alfeld et de le fixer à 100 € par mois, charges locatives en sus, à compter du 1er mars 2017 jusqu'à l'échéance du bail,
- de m'autoriser à signer l'avenant au bail commercial de courte durée passé avec la société « Le Relais du Lac d'Alfeld » en date du 30 novembre 2015, en vue de modifier son article 13 fixant le montant du loyer du restaurant, dont le projet est annexé au présent rapport, et, le cas échéant, à y apporter des modifications mineures.
- de préciser que la recette correspondante sera recouvrée au programme B656, chapitre 75, fonction 0202, nature 752 du budget départemental.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE PRESIDENT



Eric STRAUMANN

Eric STRAUMANN