



Le lundi 20 novembre 2023, le Conseil municipal de la Ville de Châteauroux, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à la Mairie dans la salle habituelle de ses séances, par convocation en date du 13 novembre 2023 et sous la Présidence de M. Gil AVÉROUS, Maire, a délibéré.

Présents (37) : M. Gil AVÉROUS, Mme Chantal MONJOINT, M. Jean-Yves HUGON, Mme Catherine RUET, M. Roland VRILLON, Mme Florence PETIPEZ, M. Brice TAYON, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Philippe SIMONET, Mme Stéphanie GALOPPIN, M. Jean-François MEMIN, Mme Christine DAGUET, M. Denis MERIGOT, Mme Monique RABIER, Mme Sonia ROUX, M. Dominique TOURRES, Mme Brigitte DION, M. Jean-Paul BISIAUX, M. Charles-Henri BALSAN, Mme Isabelle BOUGNOUX, M. Eric CHALMAIN, Mme Annick MABON, Mme Joëlle MAYAUD, M. Gilles ROUSSILLAT, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, M. Laurent BUTHON, M. Richard LINDE, Mme Vanessa JOLY, M. Stéphane ZECCHI, M. Michaël POINTIERE, Mme Nahima KHORCHID, M. Tony IMBERT, M. Maxime GOURRU, Madame Muriel BEFFARA, Mme Delphine CHAMBONNEAU, Mme Mylène WUNSCH.

Délibération affichée et  
exécutoire le :

22/11/2023

Excusé(s) (6) : Mme Catherine DUPONT ayant donné procuration à M. Charles-Henri BALSAN, Mme Frédérique GERBAUD ayant donné procuration à M. Jean-Yves HUGON, Mme Marina RENOUX ayant donné procuration à M. Stéphane ZECCHI, M. Damien NOEL ayant donné procuration à Mme Florence PETIPEZ, Mme Alix FRUCHON ayant donné procuration à M. Tony IMBERT, M. Thibault ROY ayant donné procuration à Mme Chantal MONJOINT.

## **15 : Choix du mode de gestion de l'appart-hôtel et lancement de la procédure de DSP y afférent**

### **Concession de service public pour la gestion d'apparts'hôtel Chapelle Saint-Denis - Choix du mode de gestion**

La Ville de Châteauroux s'est rendue propriétaire en fin d'année 2022 de la Chapelle Saint-Denis et a initié son réaménagement afin de créer une résidence de tourisme composée de 25 appartements (13 T1 et 12 T2), d'un T3 pouvant servir de logement de fonction, d'une salle multi-activités pouvant également servir de salle de petit-déjeuner, d'une réception, d'un local à vélos et d'autres équipements nécessaires à la bonne exploitation de cette résidence.

La réception des travaux de la résidence est prévue mi-juin 2024 afin de pouvoir accueillir, pour la période des JOP 2024, une délégation d'athlètes ou d'accrédités.

Cette résidence sera ensuite exploitée sous la forme d'apparts'hôtel et proposera ainsi une offre complémentaire de l'offre hôtelière, para-hôtelière et de meublés de tourisme existante sur Châteauroux et ses communes limitrophes, en se démarquant de la concurrence grâce à des chambres spacieuses, des aménagements qualitatifs et son bâti historique. Il est à noter qu'il n'existe actuellement aucune offre similaire d'initiative privée sur le territoire de la Ville de Châteauroux.

Pour l'exploitation de cette résidence de tourisme à compter de juin 2024, il est nécessaire de

déterminer le mode de gestion approprié.

Le choix du mode de gestion suppose pour la Ville de se positionner sur les points suivants :

- le choix d'une gestion publique, déléguée ou privée du service (régie, SPL, SEMOP, contrat concessif ou contrat de bail) ;

Dans le cas d'une gestion déléguée :

- le choix du contrat support de l'externalisation de la gestion du service (concession) ;
- la détermination des contours du contrat, de la nature précise des prestations externalisées et des obligations de service public.

#### **Le mode de gestion doit être adapté aux enjeux suivants :**

- 1.Des délais restreints :** l'objectif est de notifier le contrat début juin pour l'accueil des épreuves des JOP 2024 ;
- 2.La maîtrise du service,** à la fois sur le plan de l'information, du fonctionnement, de la qualité du service mais également sur le plan financier ;
- 3.La maîtrise et la gestion des risques** de différentes natures : tant d'un point de vue technique, financier, humains que pour s'assurer de la rentabilité de l'exploitation ;
- 4.Récupérer l'investissement porté par la Ville,** notamment sur les travaux de rénovation effectués.

#### **Choix d'un mode de gestion :**

La gestion d'un équipement peut-être publique, privée ou déléguée par la puissance publique.

- Les modes de gestion publique qui ont été étudiés sont les suivants :

##### **•La gestion via une SPL :**

Il s'agit pour la Ville de créer une société de droit privé à vocation hôtelière, dont elle serait actionnaire pour exploiter notamment les appart's'hôtel.

Pour cela, elle doit s'associer à au moins un autre actionnaire public. Cela suppose donc de trouver un partenaire public qui souhaiterait s'inscrire dans une ambition territoriale de développement du secteur hôtelier (secteur plutôt réservé à des acteurs privés).

Le contrôle de la structure s'effectue via la présence des membres de la Ville au sein des organes de direction et de contrôle.

Ce mode de gestion est écarté car il n'est pas en cohérence avec le planning d'ouverture de la résidence. Par ailleurs la création d'une SPL est complexe.

##### **•La gestion directe en régie (autonome ou personnalisée) :**

Cette solution repose sur une prise en charge directe par la Ville de la gestion et de l'exploitation.

La Ville assure alors, par ses propres moyens (financiers, humains et matériels) l'exploitation de l'équipement et assume la responsabilité du service, dans des conditions conformes aux dispositions des articles L. 1412-1 et suivants, L. 2221-1 et R. 2221-1 et suivants du code général des collectivités territoriales.

Dans ce cadre, la Ville doit prendre les principales décisions d'organisation et de gestion du

service. La Ville est alors responsable de l'organisation et du fonctionnement du service, utilise exclusivement son personnel (titulaire ou non titulaire), supporte toutes les dépenses quelle que soit leur nature et encaisse toutes les recettes liées au service.

La gestion en régie doit être exclue car, comme explicité, cela implique que la Ville dispose des moyens (techniques et humains) et compétences nécessaires (spécificité des services hôteliers) et supporte enfin les risques d'exploitation.

En outre, le recours à la régie directe ne permet pas le jeu de la concurrence, et donc le positionnement et la mobilisation de sociétés spécialisées en matière de gestion hôtelière, dont l'expérience peut être bénéfique au service rendu.

La régie n'apparaît en conséquence pas adaptée aux objectifs poursuivis par la Ville.

- Les modes de gestion privée qui ont été étudiés sont les suivants :

- **La gestion par un bail emphytéotique :**

Cette solution repose sur un déchargement de la Ville concernant la gestion et l'exploitation des appart'hôtel, cela notamment au regard de la durée du contrat (entre 18 et 99 ans) et de l'impossibilité de donner congé en cours de bail. De plus, le preneur bénéficie de droits réels immobiliers et dispose du principe de libre cessibilité, lui permettant de céder librement son droit ou de sous-louer le fonds.

Le bail emphytéotique est une option qui a été écartée car la Ville ne dispose d'aucun contrôle sur l'activité, avec une durée très longue, supérieure à l'amortissement des investissements. De plus, ce mode de gestion implique l'impossibilité d'imposer une destination au bien et à sa gestion, et il est libre de cession ou de sous-location.

- **La gestion par un bail commercial :**

L'objet du bail commercial est de permettre à un preneur, d'exploiter un fonds commercial, industriel ou artisanal, sans obligation de construire ni d'investir. Pour la Ville, il s'agit donc de pouvoir sur une durée minimum de 9 ans, laisser la gestion et l'exploitation des appart'hôtels à un tiers, en imposant une destination de l'activité, avec pour le preneur l'impossibilité de cession ni de sous-location, lequel n'a qu'un droit de jouissance sur le bien.

L'option du bail commercial est écartée car, bien que sa procédure de contractualisation soit rapide avec une mise en concurrence allégée et qu'il permette d'opérer un transfert intégral des risques tout en disposant du savoir-faire de l'opérateur pour l'exploitation, la qualité et la rentabilité du service, la Ville perd le contrôle sur l'activité et doit indemniser le preneur en cas d'éviction ou de non-reconduction du bail.

C'est pourquoi le recours à l'externalisation est privilégié.

**Les modes de gestion délégués qui ont été étudiés sont les suivants :**

- **La gestion via une SEMOP :**

Il s'agit pour la Ville de créer avec un ou plusieurs acteurs privé(s) une société en charge d'exploiter la Chapelle.

Ces partenaires peuvent faire bénéficier la Ville de leur savoir-faire professionnel et de leur maîtrise du secteur hôtelier.

Comme pour la SPL, la Ville garde un pouvoir de contrôle via sa représentation dans les organes de direction, d'autant que le président de la SEMOP est obligatoirement un représentant de la Ville.

Néanmoins ce mode de gestion est écarté car le délai de création de la structure n'est pas compatible avec les contraintes de calendrier. De plus, il s'agit d'un montage contractuel complexe.

•**La concession :**

Au regard des enjeux énoncés, un mode de gestion se dégage et remplit tous les critères : il s'agit du mode concessif.

Conformément aux dispositions combinées des articles L. 1411-1 du code général des collectivités territoriales et L. 1121-3 du code de la commande publique,

*« La délégation de service public est une concession de services ayant pour objet un service public et conclue par une collectivité territoriale, un établissement public local, un de leurs groupements, ou plusieurs de ces personnes morales ».*

Le droit des concessions ayant évolué, la délégation de service public (DSP) est aujourd'hui une forme de contrat de concession conclue conformément aux dispositions :

- du code de la commande publique
- du code général des collectivités territoriales.

La concession/délégation de service public peut être :

- avec investissements (travaux)
- sans investissements (exploitation seule).

La caractéristique principale de la concession réside dans le transfert du risque d'exploitation au délégataire (ou concessionnaire) en contrepartie soit du droit d'exploiter l'ouvrage ou le service qui fait l'objet du contrat, soit de ce droit assorti d'un prix (article L. 1121-1 du code de la commande publique) :

*« La part de risque transférée au concessionnaire implique une réelle exposition aux aléas du marché, de sorte que toute perte potentielle supportée par le concessionnaire ne doit pas être purement théorique ou négligeable. Le concessionnaire assume le risque d'exploitation lorsque, dans des conditions d'exploitation normales, il n'est pas assuré d'amortir les investissements ou les coûts, liés à l'exploitation de l'ouvrage ou du service, qu'il a supportés » (article L. 1121-1 du code de la commande publique).*

Le caractère onéreux d'une DSP réside dans le droit pour son titulaire de se rémunérer sur les résultats d'exploitation. Il assume donc un risque commercial et financier dans l'exploitation du service public concédé.

En l'espèce, le choix est donc de se tourner vers une concession de service public.

Le recours à une DSP paraît être la solution la plus adaptée au projet de la Ville, en tant qu'elle permet la mise en place d'un contrat unique qui fait supporter le risque d'exploitation au délégataire. La Ville reste néanmoins acteur du projet, opérant un contrôle sur l'activité du délégataire.

### **Les caractéristiques essentielles du contrat de concession envisagé :**

Le contrat envisagé sera conclu pour une durée de 7 ans.

Le contrat envisagé est un contrat de délégation de service public qui confie au délégataire la responsabilité de l'exploitation des appart'hôtel de la chapelle St-Denis, propriété de la Ville.

Comme dans toute délégation de service public, les tarifs pratiqués par le délégataire sont approuvés par l'autorité délégante.

Le concessionnaire exploite le service à ses risques et périls.

Pendant toute la durée de la délégation, la Ville en tant qu'autorité délégante exerce un contrôle permanent sur les conditions d'exécution du contrat, et sur le respect par le concessionnaire de ses obligations, lesquelles relèvent (notamment) :

- D'une exigence de qualité de service public irréprochable au regard, dans un 1<sup>er</sup> temps, du contexte lié au déroulement des Jeux Olympiques/Para-Olympiques 2024 et de l'image du territoire castelroussin qui en découlera.
- Des valeurs fondamentales liées aux principes mêmes du service public dans sa continuité, dans le respect de l'égalité des usagers, au regard de la neutralité,...

Le contrat aura pour objet la gestion et l'exploitation de la résidence de tourisme de la Chapelle Saint-Denis afin de contribuer à l'attractivité de Châteauroux et, en particulier, au développement des activités touristiques et hôtelières municipales.

### **Le Délégataire aura pour mission :**

- D'assurer l'exploitation et la gestion de la résidence de tourisme, ses appart'hôtels du studio au T3, sa salle multi-activités, et l'ensemble des espaces et équipements nécessaires au bon fonctionnement de cette résidence, en assurant un niveau 3 étoiles (vis-à-vis du référentiel « résidences de tourisme ») ;
- D'assurer la gestion du mobilier investi par la Ville de Châteauroux, qui fera l'objet d'un inventaire à l'état des lieux d'entrée et constituera un bien de retour en fin de contrat et devra, à ce titre, être rendu par le délégataire dans un niveau de prestation conforme à l'état initial.
- D'assurer l'entretien et la maintenance courante du bâtiment (les responsabilités du délégataire en la matière seront clairement explicitées dans le contrat de DSP).
- De mettre à disposition la salle multi-activités à Châteauroux Métropole dans la limite de 12 jours par an

### **S'agissant des investissements, le délégataire aura à sa charge :**

- Le matériel et petit équipement notamment :

- vaisselle, ustensiles de cuisine
- cafetière, grille-pain, bouilloire, sèche-cheveux, téléphone,...
- linge de lit, linge de bain, linge de table,...
- équipements d'accessibilité (boucle magnétique portative, fauteuil roulant)

- équipements de réception (mobilier, ordinateur, imprimante, TPE,..)
- enseigne extérieure
- lave-linge, sèche-linge

Le contrat vaudra autorisation d'occupation du domaine public de la Ville.

La valeur du contrat est estimée au chiffre d'affaires hors taxe estimatif du concessionnaire attendu, soit : Valeur totale sur 7 ans (à euros constant) : 4 785 000 €.

Le délégataire, responsable du fonctionnement du service, l'exploitera à ses risques et périls, qui sont avérés : absence de garantie totale sur la réussite du modèle économique et de la stratégie commerciale retenus par le délégataire, absence de maîtrise du risque face à l'existence d'aléas pouvant entraver l'atteinte des objectifs qu'il s'est fixés, déficit d'exploitation qu'il devra assumer, contexte pas forcément facile à cerner du fait de la création de ce service assez spécifique, etc.

Il sera responsable de l'exploitation du service qu'il assure, ainsi que de toutes les conséquences dommageables qui pourraient en résulter.

À cet égard, il sera responsable à la fois au niveau contractuel et réglementaire de la qualité du service public et du bon fonctionnement des ouvrages qui lui auront été remis.

La convention fixera les tarifs et les autres prestations du délégataire.

Le délégataire devra contracter l'ensemble des assurances lui permettant de couvrir les risques inhérents à l'activité.

#### **La redevance versée par le délégataire à la Ville :**

La redevance sera proposée par les candidats à la DSP, elle constitue un élément majeur du contrat de DSP, en tant que contrepartie du droit concédé au futur délégataire d'exploiter le service et mesure d'équité par rapport aux acteurs existants du secteur hôtelier.

Elle sera composée d'une part fixe et d'une part variable, et ne pourra pas être inférieure à 1% du montant total des travaux. L'objectif de la redevance minimale est fixé à 100 000 euros HT, seuil en deçà duquel toute proposition de redevance sera rejetée. Il est à noter que la taxe foncière fera l'objet d'une refacturation au délégataire.

**VU** les articles L. 1411-1 et suivants et R. 1411-1 du code général des collectivités territoriales ;

**VU** le code de la commande publique, et notamment ses articles L. 1120-1 à L. 1122-1 ;

**VU** l'avis favorable de la Commission consultative des services publics locaux (CCSPL) en date du 25 septembre 2023 pour le recours au contrat de concession pour l'exploitation de la résidence de tourisme ;

**VU** l'avis du Comité social territorial (CST) en date du 19 octobre 2023 ;

**CONSIDERANT** qu'il est proposé d'adopter le principe d'une gestion déléguée par la voie d'une concession de service public (délégation de service public) à une entreprise spécialisée pour l'exploitation et la gestion des appart'hôtel de la chapelle St-Denis, pour une durée maximale de 7 ans, au vu du rapport de principe susvisé ;

Il est proposé au Conseil municipal :

- **D'APPROUVER** le principe du recours à la délégation de service public pour l'exploitation et la gestion des appart'shôtel de la chapelle Saint-Denis dans le cadre d'une concession de service pour une durée de 7 ans.
- **D'APPROUVER** les caractéristiques principales des prestations que devra assumer le délégataire, étant entendu qu'il appartiendra ultérieurement au Maire ou à son représentant habilité d'en négocier les conditions précises conformément aux dispositions des articles L. 1411-1 et suivants du code général des collectivités territoriales.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à engager la procédure « simplifiée » de concession de service (articles R. 3126-1 à R. 3126-14 du code de la commande publique) et à lancer l'avis d'appel public à la concurrence tel que défini par l'article R. 3126-3 du code de la commande publique, qui conduira à la désignation de l'exploitant.

Sans discussion, le Conseil municipal approuve le rapport à l'unanimité des votes exprimés. (3 abstention(s))

Le Maire,  
M. Gil AVÉROUS

Le Secrétaire de séance  
M. Jean-Yves-HUGON