



N°2023-27

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DE TASSIN LA DEMI-LUNE**

Séance du Mercredi 5 avril 2023

L'an deux mil vingt-trois, le cinq du mois d'avril, à dix-neuf heures, se sont réunis en salle du Conseil municipal de l'Hôtel de Ville, les membres du Conseil municipal de la Ville de Tassin la Demi-Lune, sous la présidence de M. Pascal CHARMOT, Maire de Tassin la Demi-Lune.

Date de la convocation : 30 mars 2023

Nombre de conseillers en exercice :	35
Nombre de votants :	35

Nombre de conseillers présent(s) :

ACQUAVIVA Caroline, BERGERET Pierre, BLANCHIN Jacques, BOULAY Christine, BOURGOGNON Henri, BOUVIER Ghislaine, CADILLAT Michel, CHARMOT Pascal, CHARPENTIER Marie-Catherine, DE UFFREDI Sabrina, ESSAYAN Martine, FERRAND Benoît, GANDON Francis, GARRIGOU Christine, GAUTIER Eric, HACHANI Yohann, HUSSON Serge, JANNIN Pierrick, JELEFF Michèle, JOLY Franck-Alain, KALITA Matthieu, MARGERI Marielle, MEJAT Yves, MONTOYA Marc-Antoine, PECHARD Katia, RANC Julien, SCHUTZ Claire, VERNET Cédric.

Formant la majorité des membres en exercice.

Nombre de conseillers absent(s) avec pouvoir : 7 (CHARRIER Isabelle donne pouvoir à BERGERET Pierre, CONTREL Nathalie donne pouvoir à KALITA Matthieu, CUZIN Sandrine donne pouvoir à PECHARD Katia, DU VERGER Laurence donne pouvoir à MARGERI Marielle, JOURDAN Milouda donne pouvoir à DE UFFREDI Sabrina, PARENTHOEN Yannick donne pouvoir à BOUVIER Ghislaine, RIO Jean-Baptiste donne pouvoir à CHARMOT Pascal).

Nombre de conseillers absent(s) sans pouvoir : 0

Le secrétariat a été assuré par : Henri BOURGOGNON

Objet : Rétrocession du fonds de commerce situé 4 rue Lieutenant Audras dans le cadre du dispositif de préemption commercial

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1 et L.241-1 et suivants ;

Vu le Code de commerce et notamment ses articles L.145-41 à L.145-46-1 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2017-73 du 27 septembre 2017 instaurant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2020-01 du 27 mai 2020 donnant délégation de compétence du Conseil Municipal à Monsieur le Maire et notamment d'exercer au nom de la Commune le droit de préemption commercial ;

Vu l'arrêté municipal n° 22-418 du 10 novembre 2022 par lequel la Ville a exercé son droit de préemption sur le fonds de commerce d'un local situé au n°4 rue Lieutenant Audras ;

Vu l'avis favorable à l'unanimité de la Commission Ressources humaines, Finances, Numérique, Affaires générales et Vie économique du 23 mars 2023,

Considérant que la Ville souhaite rétrocéder ce local pour l'implantation définitive d'un nouvel occupant comme le prévoit la procédure ;

Considérant qu'il convient d'organiser la rétrocession de ce fonds de commerce à un potentiel candidat ;

Considérant que dans ce cadre, un cahier des charges de rétrocession, consultable en mairie par tout artisan et/ou tout commerçant intéressé, a été rédigé ;

Considérant qu'un avis de publicité sera affiché ;

Compte-tenu des observations ;

Le Conseil Municipal :

- 1) APPROUVE** les conditions de rétrocession présentées dans le projet de cahier des charges annexé à la présente délibération.
- 2) AUTORISE** Monsieur le Maire ou l'adjoint faisant fonctions à signer toute pièce relative à cette affaire.
- 3) CHARGE** Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération.

Après en avoir délibéré : **A l'unanimité**

Fait et délibéré en séance le : 5 avril 2023

Certifié exécutoire par :

- Transmission en préfecture du Rhône le : **12 AVR. 2023**
- Mise en ligne sur le site Internet de la Commune de Tassin la Demi-Lune le : **12 AVR. 2023**

Pascal CHARMOT
Maire de Tassin la Demi-Lune



Henri BOURGOGNON
Secrétaire de séance

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Lyon, dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux dans les mêmes conditions de délai.



VILLE DE TASSIN LA DEMI-LUNE

**APPEL A CANDIDATURE
POUR LA REPRISE D'UN FONDS DE
COMMERCE**

4 RUE LIEUTENANT AUDRAS

CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION

Annexé à la délibération du Conseil Municipal du 5 avril 2023

Le Maire,

Pascal CHARMOT

Accusé de réception en préfecture
069-216902445-20230412-D2023-27-DE
Date de réception préfecture : 12/04/2023

SOMMAIRE

- 1. PREAMBULE**
- 2. DESCRIPTIF DU BIEN A CEDER**
- 3. DESCRIPTIF DES CONDITIONS DE CESSION**
- 4. PRESENTATION DES CANDIDATURES**
- 5. DELAIS**
- 6. CHOIX**

1. PREAMBULE

1.1 Instauration du droit de préemption commerciale et délimitation du périmètre

La loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des PME a reconnu aux communes le droit de préempter les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux (article 58). Ce droit de préemption constitue un outil stratégique pour la redynamisation de la vie commerciale. Il offre aux communes une possibilité d'agir directement pour préserver la diversité des activités.

Régi par des dispositions du Code de l'Urbanisme (art. L214-1 à -3), du Code Général des Collectivités Territoriales (art. L2122-22) et du Code de Commerce (chapitre I du titre IV du livre 1er), ce droit de préemption existe pour toutes les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux qui interviennent dans un périmètre déterminé préalablement par le Conseil Municipal et appelé « périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité».

Lors de la séance du 27 septembre 2017, le Conseil Municipal a décidé d'instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et de donner délégation générale au Maire pour exercer le droit de préemption commerciale.

Après observations et avis favorables de la Chambre de Commerce et d'industrie de Lyon et de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Rhône, un périmètre de sauvegarde a été défini sur les principales polarités commerciales de la Ville.

1.2 Situation de la ville et du quartier

La commune de Tassin-la-Demi-Lune est située à l'ouest de Lyon et fait partie de la Métropole du Grand Lyon. Ville appréciée pour sa qualité de vie, Tassin-la-Demi-Lune offre la possibilité de se loger dans des espaces de calme et de verdure tout en étant à proximité du centre-ville de Lyon (par la M6, TEO ou le tunnel de Croix-Rousse).

Tassin la Demi-Lune offre à ses habitants de nombreuses commodités et agréments avec écoles, commerces de qualité, services adaptés et parcs arborés tels le Parc de l'Orangerie ou celui des Jardins de l'Hôtel de Ville.

Avec 22 403 d'habitants, elle est aujourd'hui la 12ème commune de la Métropole du Grand Lyon.

Elle compte 7 quartiers avec chacun ses spécificités. À l'ouest se situe le quartier de L'Aigas-Grand Bois - Méginand. Au centre se trouve Montpinot - Le Bourg et Alaï - Croisettes et à l'est : L'Horloge - Montriblout, Hôtel de Ville - 3 Renards et Libération - Raude Constellation.

Centralité commerciale majeure (d'après la 10ème enquête consommateurs de la CCI de Lyon Métropole), Tassin la Demi-Lune est le 1er pôle de commerce de proximité de l'ouest lyonnais.

Centralité historique de la Ville, le quartier du Bourg est un secteur à dominante pavillonnaire présentant un caractère paysager de qualité. Près de 3900 habitants, principalement propriétaires aux revenus moyens élevés, vivent dans le quartier.

Plusieurs établissements scolaires sont établis dans ce quartier. L'appareil commercial y est composé d'une petite polarité fixée autour de l'église et de quelques cellules positionnées dans le diffus. A noter la présence d'un cinéma indépendant, Le Lem, drainant annuellement près de 10 000 spectateurs.

Dans le cadre d'une politique volontariste de préservation de la diversité commerciale, la Ville a également souhaité mettre en œuvre en 2017 la préemption des fonds et baux commerciaux.

Ainsi elle a fait l'acquisition d'un fonds de commerce (boulangerie artisanale) situé au 4 rue Lieutenant Audras en novembre 2022.

La Ville souhaite désormais le rétrocéder suivant la législation en vigueur

2. DESCRIPTIF DU BIEN A CEDER

2.1 Situation

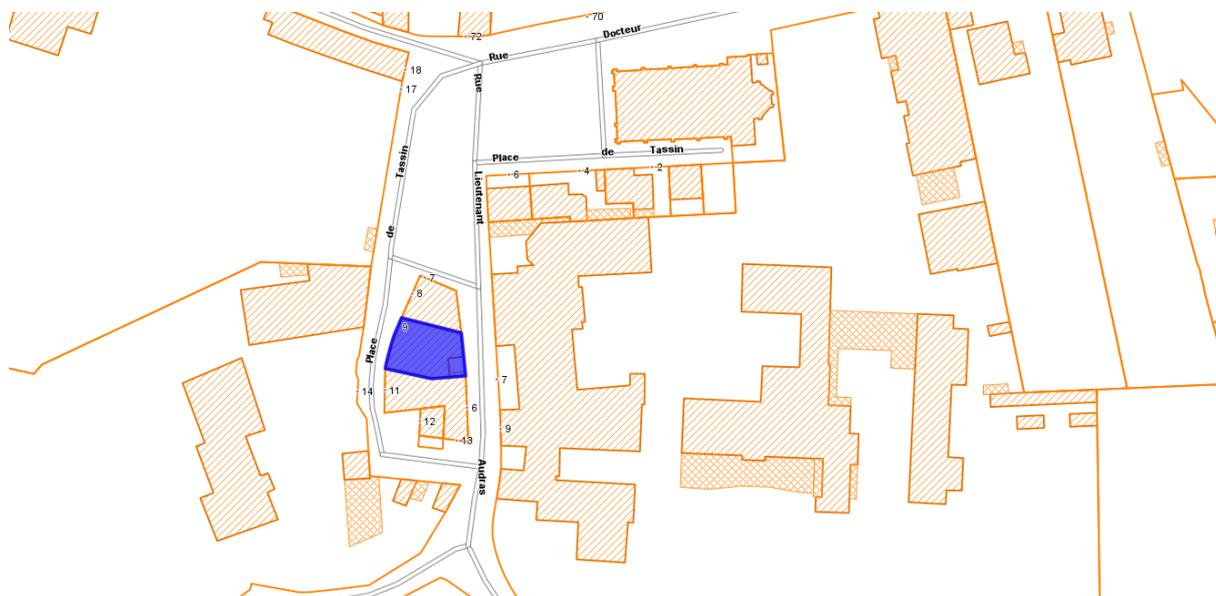
Situé au cœur du Centre-Bourg à proximité de 3 commerces (coiffure, tabac-presse, café-restaurant), ce local bénéficie également de la présence d'un marché forain le mercredi matin et d'emplacements de stationnement à proximité. Le quartier est desservi par les transports en commun TCL et par une gare SNCF.

Depuis plusieurs années, la Ville accorde une importance particulière à la redynamisation commerciale du Bourg.

L'attractivité globale du quartier a été maintenue et le projet de nouveaux RDC commerciaux à l'endroit de l'ancienne poste (parking des Beaux Ombrages, situé à 250 mètres du local) devrait conforter cette dynamique, notamment au regard d'une zone de chalandise estimée à 60 000 habitants sur l'alimentaire.

2.2 Extrait cadastral

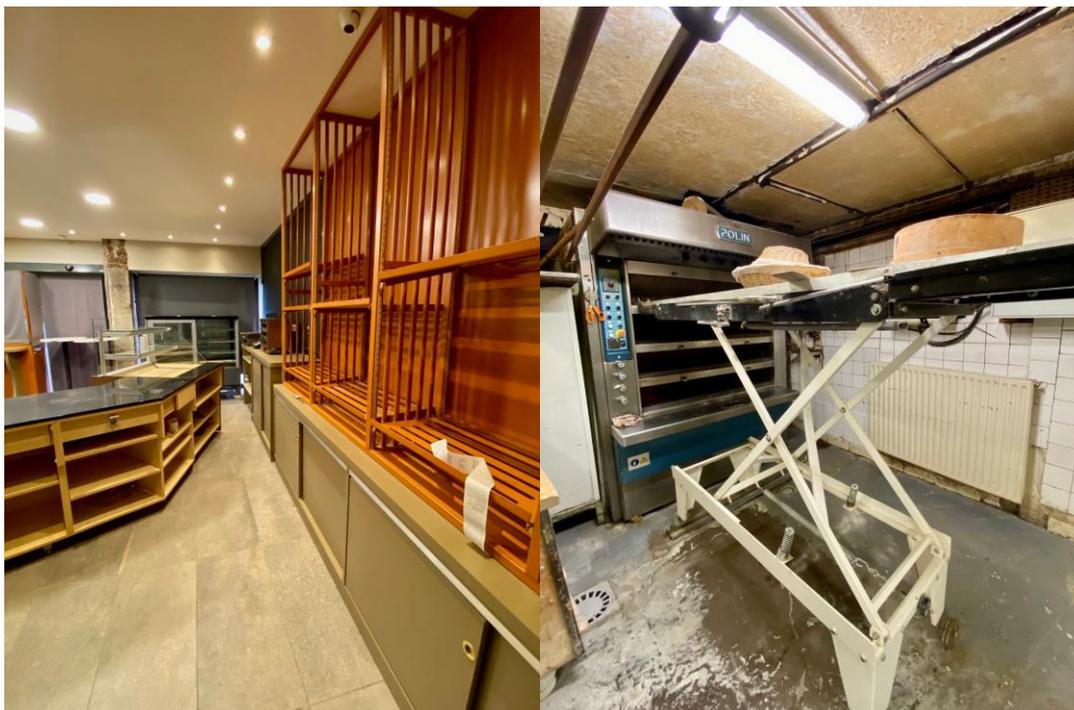
AK 8



2.3 Photos



Accusé de réception en préfecture
069-216902445-20230412-D2023-27-DE
Date de réception préfecture : 12/04/2023



2.4 Désignation du local

Les Locaux dépendent d'un immeuble collectif et sont composés :

- au rez-de-chaussée, d'un local commercial d'une superficie de 132,59 m², divisé en :

Accusé de réception en préfecture
069-216902445-20230412-D2023-27-DE
Date de réception préfecture : 12/04/2023

- > un magasin de 23,06 m² ;
- > un laboratoire de 22,45 m² ;
- > un fournil de 73,28 m² ;
- > un espace de stockage de 13,80 m² ;
- > une cour intérieure et une cave.

- au premier étage, d'un local d'habitation appartement d'une superficie totale de 82,01 m²

- à l'arrière de l'immeuble (entrée au 9 place de Tassin) d'un garage et d'un espace de stockage.

Soit une superficie totale de 214,60m², outre la cour, le garage et la cave.

2.5 Les possibilités d'exploitation

La situation du local, au regard de l'offre commerciale actuelle, permet de pressentir un certain nombre d'activités. Celles-ci devront répondre à la demande de la clientèle des actifs qui travaillent dans le quartier et de résidents qui attendent une offre complémentaire en termes de commerces et services de proximité.

A titre indicatif, est mentionnée ci-dessous la liste non exhaustive des activités possibles :

Boulangerie artisanale Pâtisserie – Chocolaterie - Sandwicherie

3. DESCRIPTIF DES CONDITIONS DE CESSION

3.1 Prix de location : 19 080 €/an HT HC, soit 1 590 € / mois HT HC

A titre d'exception, le Bailleur accepte de fixer un loyer inférieur durant les premières années du Bail, à savoir :

- Jusqu'au 10 février 2024 : loyer annuel de 14.892 € HT HC, soit 1.241 € HT HC de loyer mensuel
- du 11 février 2024 au 10 février 2025 : loyer annuel de 16.992 € HT HC, soit 1.416 € HT HC de loyer mensuel ;
- au-delà de cette date, le loyer sera fixé à la somme de 19.080 € HT HC / an.

3.2 Bail commercial : 3/6/9

3.3 Disponibilité des lieux : 1^{er} mai 2023

3.4 Prix : 142 000 €

3.5 Etat des lieux : travaux de rénovation à prévoir

Accusé de réception en préfecture 069-216902445-20230412-D2023-27-DE Date de réception préfecture : 12/04/2023
--

3.6 Conditions :

- avis favorable du comité de sélection
- conformité au règlement de copropriété
- accord du bailleur

4. PRESENTATION DES CANDIDATURES

Dans le cadre de la mise en valeur et de la dynamisation du quartier, les candidats devront établir un projet complémentaire aux établissements préexistants, développé autour de la vente de produits de qualité capable de fidéliser la clientèle.

Le projet devra être rendu sous format papier.

4.1 Le dossier à élaborer par le futur repreneur

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

- L'extrait K-Bis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création
- L'inscription au répertoire du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou, lorsque la société est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne, un titre équivalent lui conférant ou lui reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan
- Un dossier technique de reprise comportant le plan de financement de l'activité future. Ce dossier est annexé au présent cahier des charges.
- Copie de la carte d'identité du gérant ou carte de séjour
- Avis d'imposition actuel du gérant
- Le statut matrimonial du repreneur

Toutes ces informations pourront être transmises au bailleur, afin d'obtenir son accord préalable.

5. DELAIS

Les dossiers de candidatures devront être envoyés en mairie avant le
par courrier ou bien déposés contre récépissé à la mairie auprès du Manager de Centre-Ville.
Le dossier sera cacheté sous double enveloppe portant la mention ne pas ouvrir, objet :
« Candidature commerce 4 rue Lieutenant Audras.»

6. CHOIX DES CANDIDATS

6.1. Les conditions du choix du repreneur

Le choix du repreneur est déterminé selon les critères suivants, affectés d'un coefficient de prise en compte :

- Activité proposée et concept (50%)
- Viabilité économique (30%)
- Adéquation repreneur / activité (20%)

6.2 La décision du choix du repreneur

La rétrocession sera autorisée par délibération du Conseil Municipal indiquant les conditions et les raisons du choix du cessionnaire.

EN ANNEXE : DOSSIER DE CANDIDATURE

**LA DELIBERATION RELATIVE AU CAHIER DES CHARGES EST
CONSULTABLE EN MAIRIE**

LA RETROCESSION DU BAIL EST SUBORDONNEE A L'ACCORD PREALABLE DU BAILLEUR



DOSSIER DE CANDIDATURE

Appel à candidature pour la reprise d'un fonds de commerce 4 rue Lieutenant Audras

Nom du porteur de projet :

Projet :

Etat Civil

Nom :

Prénom :

Adresse :

Tél :

Fax :

Mail :

Date de naissance :

Situation de famille

Célibataire Marié(e) Autre (précisez)

Nombre de personnes à charge (y compris les enfants en précisant leur âge) :

Votre conjoint participe t-il (elle) à votre projet ? : oui non

Situation professionnelle

Vous êtes :

Etudiant Salarié Travailleur Non Salarié

Demandeur d'emploi depuis le : autre

Votre conjoint est : (uniquement s'il participe au projet)

Etudiant Salarié Travailleur Non Salarié

Demandeur d'emploi depuis le : autre

Votre formation initiale :

Votre formation professionnelle :

Expérience professionnelle (joindre CV)

Avec des salariés
si oui, combien _____
Quelle fonction ? _____

Sous une enseigne
Quelle enseigne ? _____

Fonctionnement envisagé (horaire, stratégie, livraison, parking...) :

Motivations :

Le marché

Quel est votre marché ? Et connaissez-vous l'importance et l'évolution de ce marché ? (zone chalandise)

Quelle est votre cible ? Et connaissez-vous son volume et son évolution? (clientèle)

Connaissez-vous ses habitudes de consommation ?

La concurrence :

Qui seront vos concurrents ?

Quelles sont leurs caractéristiques et leurs particularités ?

Comment envisagez-vous d'y faire face ?

Quels sont vos atouts concurrentiels ? (ou avantages différenciateurs ?)

Avez-vous déjà prospecté des fournisseurs ? oui non

Connaissez-vous leurs délais de livraison, de paiement, leurs prix pratiqués ?

oui non

Communication

Comment allez-vous vous faire connaître ?

Les aménagements

Qu'avez-vous prévu :

- Aménagement intérieur ?

- Devanture, vitrine ?

- Enseigne ?

Qui réalisera les travaux ? Entreprise ? Vous-même ?

Plan de financement initial (joint en annexe)

Compte de résultat prévisionnel et plan de trésorerie (joint en annexe)

ELEMENTS FINANCIERS

PLAN DE FINANCEMENT INITIAL

BESOINS		RESSOURCES	
Frais d'établissement <i>Frais d'enregistrement</i> <i>Honoraires</i> <i>Dépôt de marque INPI</i> <i>Publicité au démarrage...</i> <i>Droit d'entrée franchise</i>	0	Apports personnels ou capital social Comptes courants d'associés (s'il y a lieu *)	
Immobilisations incorporelles <i>Brevet, licences</i> <i>Création site internet</i> <i>Logiciel</i> <i>Fonds de commerce ou droit au bail</i>	0	Prêts d'honneur	
Immobilisations corporelles <i>Travaux / aménagements</i> <i>Véhicule</i> <i>Mobilier</i> <i>Matériel informatique...</i> <i>Outillage</i>	0	PCE**	
Immobilisations financières <i>Garanties sur loyers</i> <i>Garanties professionnelles (ex : agent immobilier, transporteur)</i> (ex : agent immobilier, transporteur)	0	Emprunts à moyen ou long terme	
Stock de marchandises			
Tresorerie (ou fonds de caisse)			
TOTAL	0	TOTAL	0

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

	Année 1	Année 2	Année 3
PRODUITS (HT)			
<i>Ventes de marchandises</i>			
<i>Production stockée</i>			
<i>Prestations de services</i>			
<i>Subventions d'exploitation</i>			
<i>Autres produits</i>			
<i>Produits financiers</i>			
<i>Produits exceptionnels</i>			
TOTAL PRODUITS	0	0	0
CHARGES (HT)			
CHARGES D'EXPLOITATION	0	0	0
Achats (charges variables)			
<i>Achat de marchandises</i>			
<i>Sous-traitance</i>			
<i>Variation de stock</i>			
Achats de fournitures	0	0	0
<i>Eau</i>			
<i>Electricité</i>			
<i>Fournitures d'entretien</i>			
<i>Fournitures administratives</i>			
<i>Fournitures diverses</i>			
Charges externes	0	0	0
<i>Loyers de crédit-bail</i>			
<i>Loyers et charges locatives</i>			
<i>Assurances</i>			
<i>Entretien (locaux, matériel)</i>			
<i>Documentation</i>			
Autres charges externes	0	0	0
<i>Honoraires</i>			
<i>Frais d'acte et de contentieux</i>			
<i>Affranchissements</i>			
<i>Téléphone</i>			
<i>Internet</i>			
<i>Publicité</i>			
<i>Frais de transport</i>			
<i>Emballages et conditionnement</i>			
<i>Voyages et déplacements</i>			
<i>Divers</i>			

Taxe professionnelle			
Frais de personnel	0	0	0
<i>Rémunération du dirigeant</i>			
<i>Cotisations sociales du dirigeant</i>			
<i>Salaires et charges sociales des salariés</i>			
<i>Commissions versées</i>			
Dotation aux amortissements (DAP)			
CHARGES FINANCIERES	0	0	0
<i>Agios et intérêts payés</i>			
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
TOTAL CHARGES	0	0	0
RESULTAT avant impôts	0	0	0
<i>Impôts sur les bénéfices *</i>			
RESULTAT NET	0	0	0

PLAN DE TRESORERIE

	1er mois	2è mois	3è mois	4è mois	5è mois	6è mois	7è mois	8è mois	9è mois	10è mois	11è mois	12è mois
1. SOLDE EN DEBUT DE MOIS		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. ENCAISSEMENTS												
2 A. D'exploitation												
Chiffre d'affaires encaissé												
.....												
2 B. Hors exploitation												
Apport en capital												
Apports en comptes courants d'associés												
Subventions												
Prêt d'honneur												
Emprunts à moyen et long terme (PCE + prêt bancaire +)												
.....												
A. TOTAL ENCAISSEMENTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. DECAISSEMENTS												
3 A. D'exploitation												
Achat de marchandises												
Sous-traitance												
Eau												
Electricité												
Fournitures d'entretien												
Fournitures administratives												
Fournitures diverses												
Loyers de crédit bail												
Loyers et charges locatives												
Assurances												
Entretien (locaux, matériel)												
Documentation												
Honoraires												
Frais d'acte et de contentieux												
Affranchissements												
Téléphone												
Internet												
Publicité												

Frais de transport													
Emballages et conditionnement													
Voyages et déplacements													
Divers													
Autres impôts et taxes (hors IS ou IR)													
Rémunération du dirigeant													
Cotisations sociales su dirigeant													
Salaires brut des salariés													
Cotisations sociales salariés													
Commissions versées													
Agios et intérêts payés													
Autres													
3 B. Hors exploitation													
Frais d'établissement													
Achat terrain construction													
Brevet													
Création site internet													
Logiciels...													
Travaux / aménagements													
Véhicule													
Mobilier													
Matériel informatique...													
Garanties sur loyers													
Garanties professionnelles													
Remboursement d'emprunts													
B. TOTAL DECAISSEMENTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. SOLDE DU MOIS = A-B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. SOLDE DE FIN DE MOIS = 1 + 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0