



**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**SEANCE DU 15 NOVEMBRE 2022**

Compte-rendu affiché le : 22 novembre 2022

Date de convocation du Conseil Municipal : 8 novembre 2022

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 43

Président : M. Jérémie BREAUD, MAIRE

**Secrétaire de séance** : Mme Marie BRUNET

**Membres présents** : 33

M. Jérémie BREAUD, MAIRE, M. Marc DUBIEF, Mme Marion CARRIER, Mme Valérie BOULARD, M. Pascal MIRALLES-FOMINE, Mme Isabelle DA SILVA, Mme Evelyne BRUNET, M. Raphaël SULTANA, Mme Nathalie BRAMET REYNAUD, M. Hervé THIBAUD, M. Emmanuel MAILLET, Mme Muriel ROBIC, M. René MAGLIANO, Mme Christiane RIVOIRE, Mme Jacqueline PALLUY, M. Jean-Francois DELAPIERRE, Mme Françoise KIRASSIAN, M. Stéphane GENIN, M. Albert YOGO, Mme Sonia GRANDSERRE, Mme Anne-Lise LANSAQUE, Mme Maryam EL GUIZANI, M. Stevens BOBI, M. Tarik EZ ZAJJARI, Mme Marie BRUNET, M. Rémi COURT, Mme Anne-Laure BADIN, Madame Claire DURAND MOREL, Monsieur Jean-Pierre ANGOSTO, Madame Stéphanie VELLA, Monsieur Filipe GALVAO, Madame Lucile MOREL, Madame Nesrine MECHKAR

**Membres ayant donné pouvoir** : 9

Mme Martine CHAREYRE pouvoir à M. Jérémie BREAUD, MAIRE  
M. Jacques CHAMPIER pouvoir à M. Marc DUBIEF  
Mme Linda TABTE pouvoir à M. Raphaël SULTANA  
M. Grégory BRUNET pouvoir à M. Tarik EZ ZAJJARI  
Mme Sandrine BERTHET pouvoir à M. Pascal MIRALLES-FOMINE  
M. Jean-Baptiste DOZOLME pouvoir à Mme Anne-Lise LANSAQUE  
M. Fatih DEMIRAY pouvoir à Mme Nathalie BRAMET REYNAUD  
M. Djamel BOUDEBIBAH pouvoir à Madame Lucile MOREL  
Monsieur Djamel BOUABDALLAH pouvoir à Monsieur Jean-Pierre ANGOSTO

**Membre absent**: 1

M. François-Xavier PENICAUD

**Délibération n°20221115DEL5**

**COMMERCE**

**Rétrocession brasserie de l'hôtel de Ville**

**RAPPORTEURE : MME NATHALIE BRAMET REYNAUD**

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Bron, par délibération n° 07-625 et n° 08-507 du 13 décembre 2007 et 26 juin 2008, a instauré un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité comprenant notamment l'avenue Franklin Roosevelt avec pour objectif de faciliter le maintien et le retour d'activités de proximité attractives pour les habitants et les clientèles.

Le 25 octobre 2019, la SARL PHONG a informé la Ville et transmis une déclaration de cession du fonds de commerce « brasserie de l'Hôtel de Ville » situé au 154 avenue Franklin Roosevelt. Cet établissement devait être cédé au profit d'une activité de bars, jeux, journaux, glacier et petite restauration.

Le 8 janvier 2020, la Ville a décidé de préempter le fonds de commerce au regard de la surreprésentation de commerces de bar, petite restauration et restauration rapide et de la volonté de la municipalité d'installer des activités plus variées et plus qualitatives qui renforceront la fonction économique du centre-ville et participeront à la dynamique urbaine, de convivialité et d'animation économique et sociale du quartier. La Ville a donc décidé de préempter au prix fixé par le Juge de l'expropriation.

Ce dernier a rendu le 9 novembre 2020 un jugement aux termes duquel il a fixé à la somme de 206 640 €, le montant de l'indemnité totale d'éviction due par la commune de Bron au vendeur. La Ville a ensuite procédé à l'acquisition du fonds de commerce « brasserie de l'Hôtel de ville » le 2 avril 2021.

Ce montant de 206 640 € tenait compte d'une activité jeux qu'exerçait la SARL PHONG mais qui n'était pas autorisée par le bail, lequel prévoyait en effet uniquement une activité de bar, brasserie, restaurant. La Ville a souhaité naturellement être en conformité avec ce bail.

C'est pourquoi la Ville a sollicité la Chambre de Commerce et d'Industrie de Lyon Métropole (CCILM), laquelle a estimé la valeur de marché de ce bien pour un montant de 129 648 €.

A l'automne 2021, la Ville a donc décidé de fixer les conditions de rétrocession du fonds de commerce en s'appuyant sur l'estimation de la CCILM et en approuvant un cahier des charges de rétrocession par délibération n° 20210930DEL10 du 30 septembre 2021. Un appel à projet a ensuite été publié mais n'a pas pu trouver preneur, en raison d'une conjoncture rendue difficile par la crise sanitaire pour les restaurateurs et d'un prix encore excessif compte tenu de l'étendue des travaux à réaliser dans le local.

En conséquence, la Ville a sollicité une nouvelle estimation de la CCILM, qui, tenant compte du contexte de crise sanitaire et des nouveaux facteurs de commercialité du local, a ré-évalué la valeur de marché du fonds de commerce à la somme de 64 000 €.

Souhaitant maximiser ses possibilités de trouver un candidat sérieux et contribuant à la diversité de commerce et à l'animation du centre-ville, la Ville a ainsi redéfini son cahier des charges le 14 avril 2022 et a fixé de nouvelles conditions de rétrocession du fonds de commerce.

Conformément à la réglementation, un avis de rétrocession du fonds de commerce et une publicité de la consultation ont été organisés entre le 14 avril et le 11 juillet 2022

Au cours de cette période, la commune a réceptionné de très nombreuses marques d'intérêts et organisé près d'une cinquantaine de visites. Les divers prospects se sont trouvés confrontés à des difficultés conjoncturelles toujours prégnantes pour ce secteur d'activité, à des difficultés d'accès aux financements bancaires notamment, ou à des difficultés anticipées de recrutement qui sont sensibles dans la profession.

Au final, aucune proposition n'est parvenue à la commune dans le délai escompté. En revanche, un candidat s'est récemment manifesté et a remis un dossier de candidature complet le 10 octobre 2022.

Cette candidature de l'enseigne Kajiro Sushi correspond à l'attente d'une restauration de qualité et la proposition faite à la commune répond favorablement à l'ensemble des critères fixés pour le choix du repreneur.

Pour rappel, le cahier des charges de rétrocession fixait notamment les critères de choix suivants :

**Offre de rachat du fonds de commerce**

- le montant du rachat constituera un critère de sélection des offres.

**Le projet commercial**

- la qualité et la nature de l'offre proposée,
- la cohérence du positionnement par rapport à l'offre déjà présente sur la commune. Complémentarité, différenciation et objectifs face à la concurrence.
- le soin apporté à la sélection des produits et aux circuits d'approvisionnement,
- les qualifications et l'expérience du candidat dans la tenue d'un établissement similaire ou susceptibles de servir le projet.

**La viabilité économique du projet**

- la solidité financière du candidat,
- le modèle économique du projet soutenu par un business plan réaliste.

**La pertinence technique du projet**

- qualité des aménagements intérieurs, rénovation du commerce
- projet d'enseigne/façades et vitrines.

L'enseigne Kajiro Sushi propose une carte d'inspiration japonaise et hawaïenne. Le poisson y est frais et découpé sur place. Les recettes originales allient tradition et modernité pour proposer le meilleur de la cuisine japonaise avec des produits frais, de qualité et, dans la mesure du possible, sourcés localement. Trois types de cuisine sous représentées à Bron seront proposés :

- une gamme sushi réalisé avec un vinaigre de riz fait maison, du poisson extra frais et le savoir faire d'un Maître Sushi,
- une gamme Poké Bowl proposant des plats uniques équilibrés et sains,
- une gamme Ramen avec 6 recettes différentes.

Il est à noter que l'enseigne tend de plus en plus vers le fait maison avec le projet d'aménagement d'un laboratoire de pâtisserie sur Roussillon et le brassage de sa propre bière à l'horizon 2023.

L'offre de Kajiro Sushi correspond ainsi au souhait porté par la commune d'accueillir une activité de restauration qualitative permettant de favoriser la montée en gamme du tissu commercial et de garantir la diversité des activités sur le centre-ville.

La nature de l'offre proposée et son positionnement se différencie nettement de l'offre déjà présente sur la commune et, de ce fait, le projet est ainsi parfaitement adapté au centre-ville de Bron.

De plus, l'enseigne Kajiro Sushi est portée par des restaurateurs lyonnais et s'appuie sur l'ouverture déjà réussie de plusieurs établissements à Vienne, Condrieu, Roussillon, Annonay et Tain l'Hermitage. Le franchiseur sera d'ailleurs impliqué en tant qu'associé dans la société qui exploitera l'établissement de Bron.

Les franchisés sont quant à eux des entrepreneurs accomplis et rompus au management. Ils sont en capacité de réunir un apport conséquent en numéraire (100 000 € soit 30 % de l'investissement total consenti) et de mobiliser des partenaires bancaires avec lesquels ils disposent déjà de pré-accords.

Un business plan sur 3 ans a été transmis et témoignent de la solidité financière et la cohérence de leurs projections.

L'offre de rachat de 64 000 € correspond au prix plancher fixé par la commune

Enfin, le projet porte une ambition affirmée sur la qualité des aménagements intérieurs et la rénovation globale du commerce. Une réfection complète de la devanture commerciale est notamment envisagée avec remplacement de la vitrine afin d'augmenter la luminosité, améliorer l'expérience client et offrir un meilleur cadre de travail aux employés (cf. présentation technique annexée).

Kajiro Sushi envisage un investissement total de 300 000 € dans cet établissement (reprise du bail compris).

Le bailleur, Lyon Métropole Habitat a émis un avis favorable quant au projet d'acte de rétrocession qui sera conclu avec Kajiro Sushi Bron.

Par la présente délibération, il vous est donc proposé de procéder, par une promesse synallagmatique, à la rétrocession du fonds de commerce au profit de la société Kajiro Sushi Bron au prix de 64 000 €. A cette somme s'ajouteront les frais d'acte et frais annexes liés à la rétrocession qui seront à la charge de l'acquéreur.

En conséquence, je vous demande, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- **EMETTRE** un avis favorable sur le projet présenté à la Ville par Kajiro Sushi Bron,
- **APPROUVER** la rétrocession du fonds de commerce de la brasserie de l'hôtel de Ville, acquis par l'exercice du droit de préemption par la Ville de Bron, à Kajiro Sushi Bron dont le siège social est situé au 154 avenue Franklin Roosevelt pour un montant de 64 000 euros, sous réserve de l'immatriculation préalable au registre du commerce des sociétés de la SAS KAJIRO SUSHI BRON en cours de création,
- **APPROUVER** que les frais d'acte seront à la charge de la société SAS Kajiro Sushi Bron, acquéreuse du fonds de commerce,
- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération, notamment la promesse synallagmatique de rétrocession du fonds de commerce et l'acte authentique y afférent.

Après délibération, le Conseil Municipal ADOPTE A L'UNANIMITE le rapport de M. le Maire.

**Le Maire,**

**Jérémie BREAUD**