

Conseil Municipal du 13 novembre 2025

Session Ordinaire

COMPTE RENDU

Membres présents à la séance : : Mr DAUBREE Martin, Mme Sigolène Bendjendlia, Mme MIGUEL Chantal, Mr MIGUEL Patrick, Mr DEGACHE Nicolas, Mr GONON Christophe, Mme Claudine Marion, Mr Daniel Jamet, M. Didier Gerin, Mr BASSET Maxime,

Pouvoir : Monsieur Patrick Bonnefond à Mr GONON Christophe

Membres Absent excusé : / , , Romain STEPHAN,

Membre démissionnaire : Mme GERIN Sonia, Jean DEGACHE

Le secrétariat est assuré par Chantal MIGUEL.

1ère Résolution : Approbation Compte rendu du 2 octobre 2025 :

Le procès-verbal de la séance précédente est proposé à l'approbation du Conseil.

Le Conseil municipal approuve le procès-verbal à l'unanimité.

2^{ème} résolution :

Deuxième délibération : Achat du fonds de commerce de l'Auberge de la Source :

Le Maire demande au Conseil de l'autoriser à réaliser l'achat du fonds de commerce de l'Auberge de la Source aux conditions suivantes :

- Montant : 250.000 €
- Maintien de l'activité par le vendeur jusqu'à la date de signature fixée au 30 avril 2026.

Le Maire rappelle que la commune de Tupin et Semons a engagé une démarche afin de créer un point multi services dans le bourg de Tupin.

Ce point multiservice était destiné à être confié à un opérateur extérieur sous la forme d'une location. Pour cela, la commune avait recensé différentes personnes susceptibles de s'investir dans le développement du lieu.

La création de ce point multiservices visait à offrir aux habitants de Tupin, différents services et reposait largement, pour son équilibre financier sur la clientèle attirée par le belvédère, et le sentier des Grand(e)s Cru(e)s.

Mois après mois la fréquentation du belvédère, appuyée par le sentier et le circuit des Gnolus, installé par le département du Rhône, confirmait le bien-fondé d'une telle installation.

L'obtention par le belvédère du prix régional de la construction bois, puis du prix national le 6 novembre venait renforcer sa notoriété, sachant que dans le même cadre le prix du public allait lui être décerné le 18 novembre.

Après l'achat de la maison, un concours d'architecte était lancé, un architecte choisi, et le permis de construire était déposé. En temps masqué, l'appel d'offre aux entreprises est en cours de préparation.

C'est alors que nous avons été informés que l'exploitant de l'Auberge de la source était désireux de vendre son fonds de commerce.

Son mode d'exploitation, uniquement centré sur la restauration, sans activité en dehors des repas ne constituait pas une concurrence pour notre point multi services. Il en serait sûrement autrement, si un repreneur plus industriel prenait l'affaire en main et décidait de capter la clientèle du belvédère, en offrant dans des horaires plus étendus une offre adaptée. L'équilibre de notre projet se verrait définitivement compromis.

Nous nous sommes donc vus contraints de réagir rapidement poussés par le désir de M. Mazzoni de vendre, et par notre projet qui continuait à avancer vers un échec programmé.

Nous avons vu là une opportunité d'installer dans l'Auberge de la Source, notre projet dans un lieu plus qualitatif et idéalement placé.

Ce lieu présente également un potentiel de développement, la partie située au nord de l'auberge, et non plantée de vignes se situe en zone U, et est susceptible de recevoir des équipements complémentaires (salle hors sac, par exemple).

Rapidement, nous avons décidé avec nos adjoints, de contacter M. Mazzoni pour engager une négociation.

Cette négociation a abouti sur une proposition comprenant différents éléments :

- Une reprise de l'activité de l'Auberge par M Mazzoni jusqu'à la date de cession.
- Une date de cession au 30 avril 2025
- Un prix de 250.000 €

C'est cette proposition que nous allons soumettre à votre vote.

Nous allons maintenant vous préciser différents points à même de vous éclairer sur notre plan d'action pour les prochains mois.

Nous avons tout d'abord pensé qu'il était essentiel que l'Auberge ne soit pas fermée, et qu'il n'y ait pas interruption de l'exploitation, même si la clientèle actuelle, et la clientèle future ne seront pas forcément les mêmes.

La date de cession est fixée avec un délai de cinq mois que nous allons mettre à profit pour préciser le cahier des charges et trouver le repreneur. Nous sommes en train de transposer le cahier des charges de notre point multiservices à l'Auberge de la Source, et comptons vous le soumettre rapidement.

Nous désirons à la fois préciser les activités et l'amplitude de l'ouverture de l'Auberge, tout en restant dans un cadre qui respecte la liberté de l'entrepreneur, qui sera amené à prendre l'Auberge en location gérance.

Ce statut ne sera pas forcément définitif, et pourra déboucher à terme sur la revente du fonds au preneur, ces points sont encore à préciser, et seront soumis à votre approbation, lors du prochain Conseil.

M Christophe Gonon va vous exposer maintenant les considérations qui nous ont amenés à fixer ce prix.

Nous précisons que ces données sont et doivent rester confidentielles.

Cette décision n'est pas sans conséquence sur l'opération de rénovation en cours.

Il y a des conséquences financières :

- Les subventions que nous avons obtenues, et que nous comptons demander pour l'aménagement de la partie commerce ne seront plus envisageables.
- Nous avons engagé une démarche, sans garantie de réussite, pour faire glisser les subventions pour l'achat de la maison (100.000 €) vers l'achat du fonds, mais ce n'est pas certain.
- Les travaux d'adaptation de l'Auberge à l'activité commerce de produits locaux, dépôt de pain, et autres, pourront, elles être subventionnées, et vont demander l'établissement de devis dans un délai assez bref.
- Nous allons étudier dans ce cadre de sécuriser ces opérations par un emprunt.

Il y a des conséquences sur le contrat qui nous lie avec le cabinet d'architecture qui va devoir revoir sa copie à la marge (nous pensons conserver les volumes existants, et ne jouer que sur les aménagements intérieurs).

Il faudra redéfinir un planning pour la rénovation de la maison, bien que les travaux ne devraient pas trop être décalés : les délais d'obtention du permis de construire se voyant réduits à deux mois du fait de la disparition de l'ERP (Etablissement recevant du public).

Les différentes opérations à mener sont les suivantes :

- Rapidement : convocation des architectes et définition de la modification du projet
- Réunion après approbation par un conseil municipal, des repreneurs déjà identifiés sur la commune et proposition du nouveau cahier des charges ;
- Dépôt du permis modificatif pour la maison en rénovation.
- Publication de l'appel à projet pour la location gérance de l'auberge

- Consultation pour la réalisation des travaux nécessaires dans l'auberge, pour établir la partie commerce.

Le Maire donne la parole aux conseillers, et s'en suit une longue discussion, où les différents points de l'opération sont envisagés.

Le Maire et ses adjoints apportent des précisions sur les interrogations que posent ces opérations. Ils reconnaissent volontiers que le contour précis de l'opération ne se dessinera que dans les prochaines semaines, compte tenu des incertitudes qui pèsent encore sur ce projet, mais peu à peu une opinion convergente se dégage, et après une heure et demie de discussion, le flot de questions se tarissant, un consensus se dégage en faveur de l'opération proposée.

Il est donc proposé de passer au vote, et le conseil décide à l'unanimité, moins une voix (Didier Gerin s'abstient) l'adoption de cette résolution.

Il donne tout pouvoir au Maire pour signer et engager les démarches nécessaires à la réalisation de cet achat.

Questions diverses :

Le Maire informe les conseillers municipaux de deux évènements :

Le 18 novembre en fin de matinée a lieu à la Salle des Fêtes de Semons la remise du prix du public pour le belvédère

Le 21 novembre après midi la plantation citoyenne au parc de Gravisse.

Aucun autre sujet n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 22 heures.



Tél : 04 74 59 81 08 • Fax : 04 74 56 80 04
mairie@tupinetsemons.fr
tupinetsemons.fr