



Nombre de conseillers ..... 43  
 En exercice ..... 43  
 Présents à la séance ..... 35  
 Pouvoirs ..... 07  
 Absent ..... 01

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
 DU 12 DECEMBRE 2024**

**N°2024-12-24 : APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES LOCAL LA VIE CLAIRE -  
 RÉTROCESSION DU LOCAL COMMERCIAL SITUÉ AU 38 BOULEVARD CHANZY**

Le jeudi 12 décembre 2024 à 19h00, le Conseil municipal de la Commune de Livry-Gargan s'est réuni à l'Espace Jules Verne, sous la présidence de Monsieur Pierre-Yves MARTIN, Maire, suite à la convocation faite le vendredi 29 novembre 2024.

**Présents :**

MARTIN Pierre-Yves	CARCREFF Corinne	BEREZIN Serge
BOUDJEMAÏ Kaïssa	ATTARD Gérard	CRALIS Christophe
MANTEL Serge	MAKHLOUF Dounia	AOUATI Kheireddine
MAUROBET Catherine	LAFARGUE Jean-Claude	BITATSI-TRACHET Françoise
MILOTI Donni	KOUCEM Yacine	DJABALI Sara
CARRATALA Henri	LE ROUX Pierre-Olivier	ADLANI Myriam
MICONNET Olivier	MARKARIAN Olivier	TRILLAUD Laurent
HERRMANN Marie-Catherine	CHASSAIN Clément	HODÉ Laurence
DI IORIO Rina	LE COZ Lucie	RENAULT Bernadette
MOULINAT-KERGOAT Hélène	BARATTA Jean-Pierre	ROSSINI Christel
BORDES Roselyne	BERTHE Éloïse	BERNARD Anne
AÏDOUDI Salem	FOURNIER Marine	

**Pouvoirs :**

MONIER Annick	à LE COZ Lucie
ARNAUD Philippe	à MARKARIAN Olivier
GUIMARAES Odette	à BOUDJEMAÏ Kaïssa
COLLET Marie-Madeleine	à BARATTA Jean-Pierre
BONINI Bruno	à BITATSI-TRACHET Françoise
JOLY Nathalie	à TRILLAUD Laurent
HAMZA Ali	à HODÉ Laurence

**Absents :**

LE BLEGUET Marie-Thérèse

Il a été, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, procédé immédiatement après l'ouverture de la séance à la nomination d'un Secrétaire de séance a été désigné pour remplir ces fonctions.

Le Conseil municipal,

Sur proposition de Monsieur KOUCEM, rapporteur,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu la délibération n°2020-05-05 du 26 mai 2020 portant délégation du Conseil municipal au Maire en application de l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu la décision n°2020-38 en date du 11 septembre 2020 portant acquisition du bail commercial sis 38 boulevard Chanzy ;

Vu l'avis de la commission permanente service population en date du 4 décembre 2024 ;

Considérant les enjeux de redynamisation du tissu commercial et d'attractivité du centre-ville et de ses polarités commerciales.

Considérant que les actions menées par la ville doivent être poursuivies et complétées pour renforcer les actions en faveur du maintien et du développement du commerce de proximité.

Considérant que pour lutter contre la vacance des locaux commerciaux, il y a lieu de procéder à la recherche de potentiels candidats présentant une offre commerciale qualitative et diversifiée au travers d'un appel à manifestation d'intérêt.

Considérant que pour répondre à cette fin, il y a lieu de définir et de prévoir les modalités de cet appel à manifestation d'intérêt au travers du présent cahier des charges.

Considérant que cet appel à manifestation d'intérêt se poursuivra sans limitation de durée afin de préserver et de dynamiser les commerces et l'artisanat de proximité.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

**À la majorité par :**

**- 34 voix pour :**

MARTIN Pierre-Yves	CARCREFF Corinne	BEREZIN Serge
BOUDJEMAÏ Kaïssa	ATTARD Gérard	CRALIS Christophe
MANTEL Serge	MAKHLOUF Dounia	AOUATI Kheireddine
MAUROBET Catherine	LAFARGUE Jean-Claude	BERTHE Éloïse
MILOTI Donni	KOUCEM Yacine	DJABALI Sara
CARRATALA Henri	LE ROUX Pierre-Olivier	ADLANI Myriam
MICONNET Olivier	MARKARIAN Olivier	AÏDOUDI Salem
HERRMANN Marie-Catherine	CHASSAIN Clément	FOURNIER Marine
DI IORIO Rina	LE COZ Lucie	BERNARD Anne
MOULINAT-KERGOAT Hélène	BARATTA Jean-Pierre	BORDES Roselyne

MONIER Annick	à LE COZ Lucie
ARNAUD Philippe	à MARKARIAN Olivier
GUIMARAES Odette	à BOUDJEMAÏ Kaïssa

Accusé de réception en préfecture  
093-219300464-20241212-2024-12-24-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2024  
Date de réception préfecture : 23/12/2024

COLLET Marie-Madeleine à BARATTA Jean-Pierre

**- 8 abstentions :**

RENAULT Bernadette  
BITATSI-TRACHET Françoise

ROSSINI Christel  
TRILLAUD Laurent

HODÉ Laurence

BONINI Bruno  
JOLY Nathalie  
HAMZA Ali

à BITATSI-TRACHET Françoise  
à TRILLAUD Laurent  
à HODÉ Laurence

Article 1 : Approuve les termes du cahier des charges de l'appel à candidature des commerces et service de proximité.

Autorise le Maire à signer tous les actes afférents à une cession du bail commercial au profit du repreneur désigné à l'issue de l'appel à candidature.

Annexe 1 : Cahier des charges

Ainsi fait et délibéré en séance le 12 décembre 2024,

  
Préfecture Yves MARTIN  
Maire de Livry-Gargan  
Conseiller départemental

**Date de publication : 30/12/2024**

Accusé de réception en préfecture  
093-219300464-20241212-2024-12-24-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2024  
Date de réception préfecture : 23/12/2024



**APPEL À CANDIDATURES POUR L'INSTALLATION D'UN COMMERCE**  
**SIS 38 AVENUE DE CHANZY**

**Contact :**

**Service du commerce de proximité et de l'artisanat - Tél. : 01 41 70 88 00**

**[commerces@livry-gargan.fr](mailto:commerces@livry-gargan.fr)**

Accusé de réception en préfecture  
093-219300464-20241212-2024-12-24-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2024  
Date de réception préfecture : 23/12/2024

HÔTEL DE VILLE

3, place François-Mitterrand – B.P. 56 – 93891 Livry-Gargan Cédex – T. 01 41 70 88 00 – F. 01 43 30 38 43

[courriermaire@livry-gargan.fr](mailto:courriermaire@livry-gargan.fr) – [www.livry-gargan.fr](http://www.livry-gargan.fr)

*Toute correspondance doit-être adressée à Monsieur Le Maire*

# Sommaire

## Préambule

### **1. Présentation du local commercial et situation géographique**

- Situation et plans

### **2. Règlement de l'appel à candidatures**

- Processus de sélection
- Calendrier prévisionnel de la procédure
- Conditions de remise des candidatures

### **3. Se faire accompagner**

- A la Création d'Entreprise
- Contact / Renseignements complémentaires



## PREAMBULE

Le présent appel à candidatures a pour objet de promouvoir et de développer la diversité de l'offre commerciale de proximité du secteur de Chanzy ainsi que de redynamiser et lutter contre la déshérence des locaux commerciaux sur ledit secteur.

Sont attendus :

Tous commerces d'alimentation générale et en particulier d'alimentation biologique, diététique, compléments alimentaires et cosmétiques naturelle, accessoires divers et plus généralement leurs produits se trouvant dans un magasin bio.

Il est entendu que d'autres types de commerces pourront être envisagés sous réserve qu'ils soient compatibles avec une diversification de l'offre commerciale, d'une plus-value apportée en termes de services aux habitants, et sous réserve d'une validation du bailleur. Les stipulations contractuelles du bail seront, dès lors, susceptibles d'évoluer en fonction de la nature du projet.

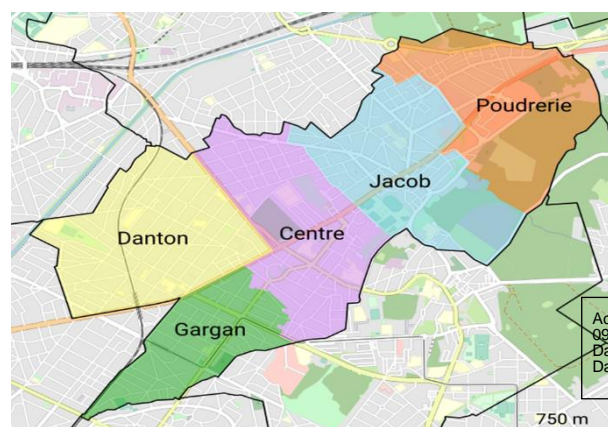
## CONTEXTE

Commune de 45 000 habitants, située dans le département de la Seine-Saint-Denis, la ville de Livry-Gargan fait partie depuis 2016 du Territoire Grand Paris Grand Est qui regroupe quatorze communes et près de 400 000 habitants. La ville dispose d'une desserte en transports en commun via le RER B (Gare de Sevran-Livry) et le Tramway T4 (reliant les gares de Bondy RER E à Aulnay-sous-Bois RER B). Elle offre également un bon maillage routier, concentré sur un grand axe radial qui traversent la ville via la N3 que l'on peut rejoindre par l'A4 depuis la porte de Bercy ou de l'A3 depuis la porte de Bagnole.

La ville conduit, depuis 2014 une politique de transformation forte de son territoire au travers d'opérations d'aménagement ou de rénovation urbaine majeures. Ces opérations et interventions publiques d'envergure ont permis et permettent encore la production de plusieurs milliers de logements nouveaux sur le territoire, mais aussi d'une offre de locaux neufs ou réhabilités à destination de bureaux, de commerces, de services et d'équipements publics structurants. Cette dynamique urbaine s'accompagne d'un dynamisme économique important, comme en témoigne l'implantation de plusieurs grandes entreprises, établissements ou écoles.

En parallèle, la Ville de Livry-Gargan mène une politique ambitieuse et partenariale pour le développement du commerce et des services de proximité afin de garantir dans chaque quartier une offre de qualité, diversifiée et pérenne, adaptée aux besoins de ses habitants et salariés.

Le tissu commercial, artisanal et des services Livryens est très dense (450 commerces environ), concentré à la fois sur les grands axes routiers structurants et en polarités commerciales de proximité sur les quartiers de la ville. Deux marchés alimentaires (Chanzy et Jacob) contribuent au dynamisme économique de la ville et à l'animation des quartiers tout au long de l'année.



Accusé de réception en préfecture  
093-219300464-20241212-2024-12-24-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2024  
Date de réception préfecture : 23/12/2024

## 1. Présentation du local commercial et situation géographique

Le local proposé dans le cadre de cet appel à candidature concerne un ensemble immobilier situé dans le secteur de Gargan gare au 38 boulevard de Chanzy, parcelle F n°1232 à usage commercial sis audit lieu, dont la désignation est la suivante :

Au rez-de-chaussée : un local commercial de 217 m<sup>2</sup> environ.

Au sous-sol : une cave de 22 m<sup>2</sup>

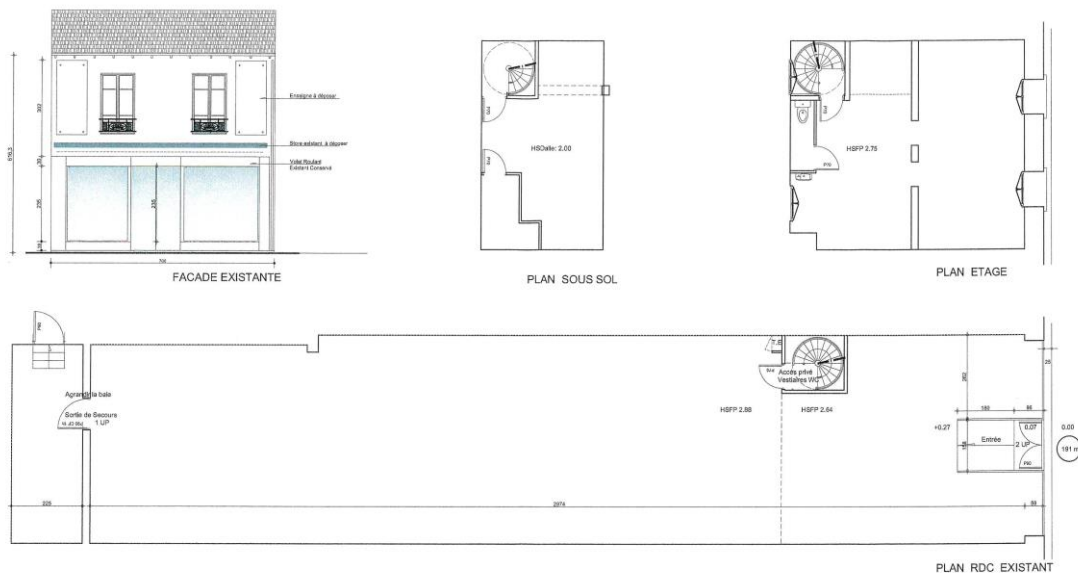
Au premier étage : un appartement de 47 m<sup>2</sup> constitué de 2 chambres, une cuisine, un water-closet et une salle de bains.

Cette désignation correspond à l'objet actuel de la location, les locaux concernés n'ayant subi aucune modification depuis le dernier bail.

Le bail porte sur un bail tous commerces d'alimentation générale et en particulier d'alimentation biologique, diététiques, compléments alimentaires, hygiène et cosmétique naturelle, accessoires divers et plus généralement tous produits se trouvant dans un magasin bio, par « la Vie Claire ». L'exploitation a cessé depuis le 19 octobre 2020.

**Le bail pourra être modifié sous réserve de l'accord du bailleur, et sous réserve de répondre aux orientations de la commune visant à assurer une diversification et une requalification de l'offre commerciale.**

A noter que le bien est situé en zone UA du Plan Local d'Urbanisme Communal.



Accusé de réception en préfecture  
093-219300464-20241212-2024-12-24-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2024  
Date de réception préfecture : 23/12/2024

## Prix :

Le prix principal correspond à minima au prix de 90 000 EUROS (90 000 EUR) TTC.

La durée du bail est de droit commun (3/6/9 ans).

Le bail a été consenti et accepté pour une durée de 9 année entière et consécutive à compter du 10/11/2011 avec tacite reconduite le 10/11/2020, pour un loyer annuel est de 30. 428,40 €. Nonobstant, une clause de revoyure du loyer pourra être opposé par le bailleur en fonction de la spécificité de l'activité projetée.

## **2. Règlement de l'appel à candidature**

L'objet du présent règlement est de réglementer les conditions de présentation des candidatures et de sélection des candidats qui auront manifesté leur intérêt à acquérir ce local dans la perspective de favoriser l'implantation des commerces et services de qualité.

### **Processus de sélection Comité technique**

L'analyse technique des dossiers est assurée par un comité technique composé :

- > Monsieur Le Maire et les services municipaux de la ville de Livry-Gargan
- > Elu en charge des commerces

### **Comité de sélection**

La sélection des dossiers est assurée par un comité de sélection composé :

- > des services municipaux de la ville de Livry-Gargan
- > des élus de la Ville de Livry-Gargan

Le comité de sélection statuera via une grille d'évaluation des projets sur :

- La viabilité économique du projet et la faisabilité financière du projet.
- le caractère concurrentiel ou inédit de l'activité projetée.
- La qualité, la nature du projet proposé.
- le degré de nuisances générées par l'activité pour les riverains.
- La compatibilité du local en fonction de l'activité projeté.
- Du prix.

## **Calendrier prévisionnel de la procédure**

### **L'appel à candidatures se déroule en 6 étapes :**

- Étape 1 - Phase de candidatures :

Les candidats intéressés par ce local sont invités à adresser leur dossier de candidature complet à la Mairie de Livry Gargan (service du commerce et de l'artisanat) à **compter du 08/12/24**.

- Étape 2 - Analyse des dossiers de candidature :

Le comité technique examine l'ensemble des dossiers reçus et se réserve le droit de prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'il jugera utile et toute pièce qui lui semblera nécessaire.

- Étape 3 - Sélection des candidats admis pour un entretien/audition :

Accusé de réception en préfecture 093-219300464-20241212-2024-12-24-DE Date de télétransmission : 23/12/2024 Date de réception préfecture : 23/12/2024
---



Le comité de sélection choisit les candidats admis aux auditions.  
Les candidats sélectionnés sont notifiés par courriel et/ou par courrier.

- Étape 4 – Auditions / examen des candidats sélectionnés par la commission puis notification aux lauréats.

Chaque candidat est amené à présenter oralement son projet devant le comité de sélection. Les candidats sont notifiés par courriel et/ou par courrier de sa décision.

- Étape 5 – Visite du bien

## Conditions de remise des candidatures

### Remise des candidatures

Le dossier de candidature est à retourner au format électronique (pdf) à l'adresse email suivante : [commerces@livry-gargan.fr](mailto:commerces@livry-gargan.fr)

L'objet du courriel portera la mention : « Appel à candidatures secteur Chanzy »

## Contenu du dossier de candidature

Les personnes physiques ou morales devront joindre un dossier de candidature, comportant obligatoirement :

### 1. Présentation du porteur de projet ou de l'équipe candidate dans le cas d'un projet collectif

- Qualification et expérience du ou des candidats : Curriculum Vitae
- Répartition des rôles et des responsabilités au sein du projet
- Structure juridique envisagée
  - Accompagnement au montage du projet le cas échéant (PACE, expert-comptable, structure de conseil, etc.)

### 2. Description et ambition du projet

- Projet d'activité commerciale : présentation du concept, nature de l'offre, produits et services annexes envisagés, gamme de prix, analyse concurrentielle et public cible
- Description du fonctionnement de gestion de l'activité : horaires et jours d'ouverture envisagés, nombre d'employé(s)prévu(s), besoins techniques (stockage, terrasse, ...), nombre de livraisons par semaine et type de transporteur...
- Projet d'aménagement nous permettant d'apprécier la nature du projet dans son ensemble (perspectives des façades, vitrines...)

### 3. Financement du projet et montage immobilier

- Comptes de résultat prévisionnel sur 3 ans de l'activité envisagée
- Plan de financement : investissements projetés, financement bancaire à mobiliser, fonds propres

### 4. Lettre d'engagement portant acceptation des conditions commerciales de reprises proposées.

## **5. Se faire accompagner**

### **Aide à la Création d'Entreprise**

Le Territoire Grand Paris Grand Est propose un accompagnement personnalisé gratuit et des conseils aux entreprises souhaitant s'implanter ou se développer sur le territoire, via : LE PLATEAU

Il intervient en amont de la création jusqu'aux premiers pas de l'entreprise, en assurant l'accueil, la première information et l'orientation des porteurs d'idées vers le bon interlocuteur, en fonction notamment de l'avancement de leur projet.

**Contact :**

**Tél : 01.45.09.07.02**

**Courriel : leplateau@grandparisgrandest.fr**

**Permanence : Du lundi au vendredi**

**De 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17:00**

**LE PLATEAU situé au 112 Allée de Notre-Dame des Anges 93 370 Montfermeil**

Contact / Renseignements complémentaires Ville de Livry Gargan Tél. :

**Service du commerce de proximité et de l'artisanat - Tél. : 01 41 70 88 00 – poste 86 03**

Le règlement de l'appel à candidatures est consultable sur le site internet de la commune [www.ville-livry-gargan.fr](http://www.ville-livry-gargan.fr)