

Nombre de conseillers.....	43
En exercice.....	43
Présents à la séance.....	36
Pouvoirs .....	05
Excusés.....	02

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 08 JUIN 2023**

**N°2023-06-33 : APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE L'APPEL A CANDIDATURES POUR L'INSTALLATION DE COMMERCE ET DE SERVICES DE PROXIMITE A LIVRY-GARGAN – RETROCESSION DU LOCAL COMMERCIAL 38 BOULEVARD CHANZY**

Le jeudi 08 juin 2023 à 19h00, le Conseil municipal de la Commune de Livry-Gargan s'est réuni à l'Espace Jules Verne, lieu de réunion exceptionnel afin de permettre le respect de la distanciation sociale nécessaire du fait de la crise sanitaire liée à la COVID-19, sous la présidence de Monsieur Pierre-Yves MARTIN, Maire, suite à la convocation faite le vendredi 26 mai 2023.

**Présents : 36**

MARTIN Pierre-Yves	ARNAUD Philippe	ADLANI Myriam
BOUDJEMAÏ Kaïssa	CARCREFF Corinne	DELERUELLE Quentin
MANTEL Serge	ATTARD Gérard	DJABALI Sara
MONIER Annick	MAKHLOUF Dounia	BEREZIN Serge
MILOTI Donni	GUIMARAES Odette	CRALIS Christophe
BORDES Roselyne	LEROUX Pierre-Olivier	COLLET Marie-Madeleine
CARRATALA Henri	DI IORIO Rina	MAUROBET Catherine
LE COZ Lucie	MARKARIAN Olivier	AOUATI Kheireddine
MICONNET Olivier	FOURNIER Marine	BITATSI-TRACHET Françoise
HERRMANN Marie-Catherine	KOUCEM Yacine	TRILLAUD Laurent
AÏDOUDI Salem	BERNARD Anne	HODÉ Laurence
MOULINAT-KERGOAT Hélène	BARATTA Jean-Pierre	PERRAULT Gérard

**Pouvoirs : 5**

LAFARGUE Jean-Claude	à BOUDJEMAÏ Kaïssa
CHASSAIN Clément	à FOURNIER Marine
BACH Raphaël	à BITATSI-TRACHET Françoise
JOLY Nathalie	à TRILLAUD Laurent
ROSSINI Christel	à HODÉ Laurence

**Excusés : 2**

LE BLEGUET Marie-Thérèse  
HAMZA Ali

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'une secrétaire de séance. Mme Anne BERNARD a été désignée pour remplir ces fonctions.

Le Conseil municipal ;

Sur proposition de M. KOUCEM ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu la délibération n°2015-04-41 en date du 09 avril 2015 donnant délégation au Maire pour l'exercice du droit de préemption sur les fonds de commerce et les baux commerciaux ;

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

Vu la réunion de la 1<sup>ère</sup> Commission permanente en date du 30 mai 2023 ;

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

Considérant que la Commune envisage la rétrocession du droit au bail du local commercial susvisé qu'elle a acquis suivant régularisation par acte authentique le 04 mars 2021 ;

Considérant que pour répondre à cette fin, il y a lieu de définir et de prévoir les modalités de cette rétrocession au travers du présent cahier des charges ;

Considérant qu'il appartient au Conseil municipal d'approuver le cahier des charges qui servira de base à la publication d'un avis de rétrocession permettant d'effectuer un appel à candidatures ;

Après en avoir délibéré,

#### **A la majorité par :**

##### **- 34 voix pour :**

MARTIN Pierre-Yves	MOULINAT-KERGOAT Hélène	BERNARD Anne
BOUDJEMAÏ Kaïssa	ARNAUD Philippe	BARATTA Jean-Pierre
et LAFARGUE Jean-Claude	CARCRESS Corinne	ADLANI Myriam
MANTEL Serge	ATTARD Gérard	DELERUELLE Quentin
MONIER Annick	MAKHLOUF Dounia	DJABALI Sara
MILOTI Donni	GUIMARAES Odette	BEREZIN Serge
BORDES Roselyne	LEROUX Pierre-Olivier	CRALIS Christophe
CARRATALA Henri	DI IORIO Rina	COLLET Marie-Madeleine
LE COZ Lucie	MARKARIAN Olivier	MAUROBET Catherine
MICONNET Olivier	FOURNIER Marine	AOUATI Kheireddine
HERRMANN Marie-Catherine	et CHASSAIN Clément	
AÏDOUDI Salem	KOUCEM Yacine	

##### **- 7 abstentions :**

BITATSI-TRACHET Françoise	et BACH Raphaël
TRILLAUD Laurent	et JOLY Nathalie
HODÉ Laurence	et ROSSINI Christel
PERRAULT Gérard	

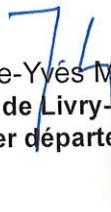
Article 1 : Approuve les termes du cahier des charges de rétrocession du bail commercial du 38 boulevard Chanzy.

Article 2 : 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 : Cahier des charges de l'appel à candidatures pour l'installation d'un commerce sis 38 boulevard Chanzy

Ainsi fait et délibéré en séance le 08 juin 2023.



  
Pierre-Yves MARTIN  
Maire de Livry-Gargan  
Conseiller départemental

**Date de publication : 22/06/2023**

Accusé de réception en préfecture  
093-219300464-20230608-2023-06-33-DE  
Date de télétransmission : 20/06/2023  
Date de réception préfecture : 20/06/2023

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication.*



**CAHIER DES CHARGES**  
**DE L'APPEL À CANDIDATURES POUR L'INSTALLATION**  
**D'UN COMMERCE SIS 38 BOULEVARD CHANZY**

**Contact :**

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

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

Accusé de réception en préfecture  
093-219300464-20230608-2023-06-33-DE  
Date de télétransmission : 20/06/2023  
Date de réception préfecture : 20/06/2023

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 lutter contre la déshérence des locaux commerciaux sur ledit secteur.

Sont particulièrement attendus :

- Tous commerces d'alimentation générale et en particulier d'alimentation biologique, diététique, compléments alimentaires et cosmétiques naturels, 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 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.

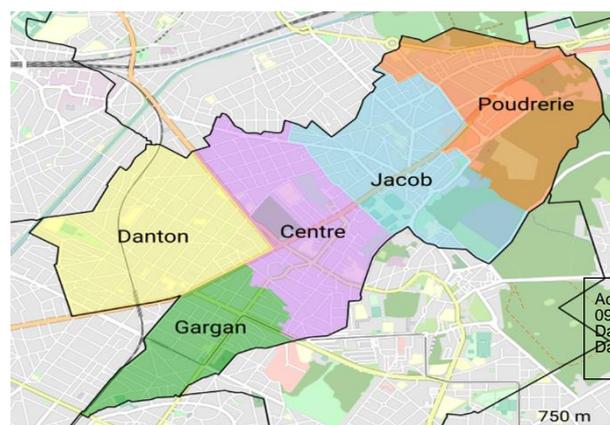
## CONTEXTE

Commune de 44 000 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 400 000 habitants. La ville dispose d'une desserte en transports en commun (RER B, Gare de Sevran-Livry, Tram 4). Elle offre également un bon maillage routier, concentré sur un grand axe radial qui traverse la ville via la N3 que l'on peut rejoindre par l'A4 depuis la porte de Bercy ou l'A3 depuis la porte de Bagnolet.

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 une offre de locaux neufs ou réhabilités à destination de bureaux, commerces, services et 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  
093-219300464-20230608-2023-06-33-DE  
Date de télétransmission : 20/06/2023  
Date de réception préfecture : 20/06/2023

# 1. Présentation du local commercial et situation géographique

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

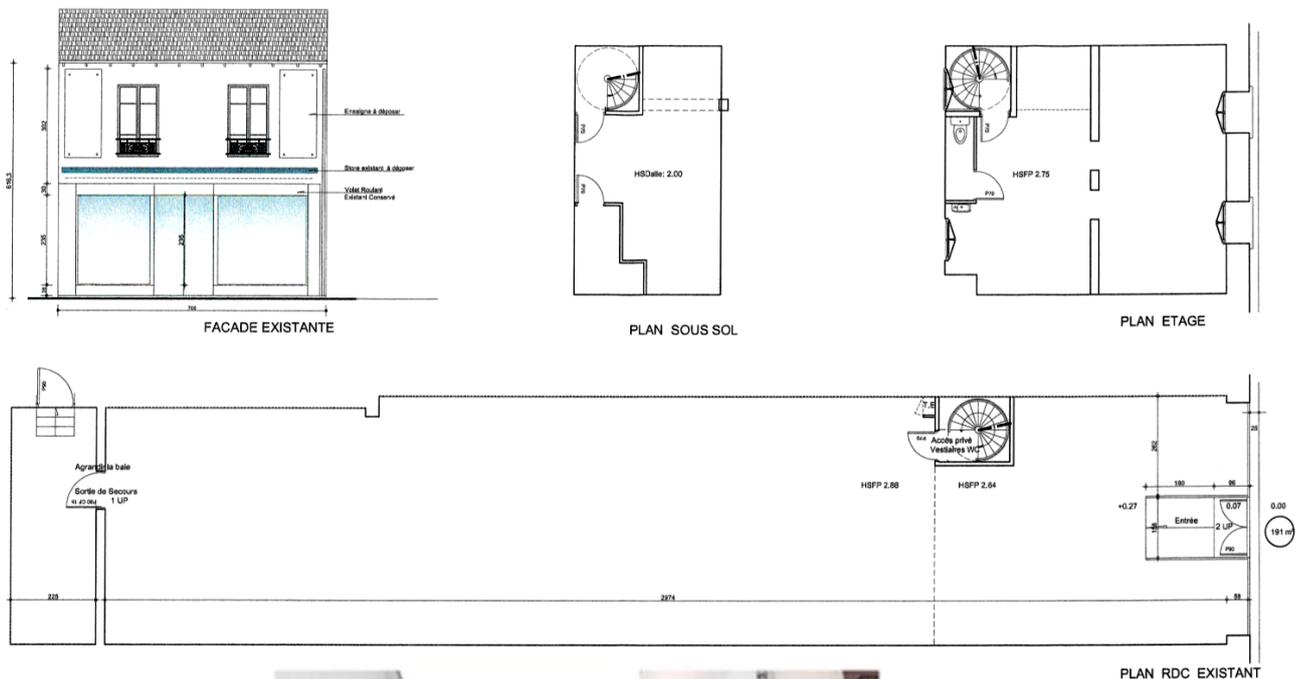
- Au rez-de-chaussée : un local commercial de 217 m<sup>2</sup> environ.
- Au sous-sol : une cave de 22 m<sup>2</sup>
- Au premier étage : un appartement de 47 m<sup>2</sup> constitué de 2 chambres, une cuisine, un water-closet et une salle de bains.

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  
093-219300464-20230608-2023-06-33-DE  
Date de télétransmission : 20/06/2023  
Date de réception préfecture : 20/06/2023

## **Prix :**

Le prix principal correspond à minima au prix d'acquisition par la Ville, soit un montant de CENT-TRENTE-CINQ-MILLE EUROS (135 000 €) 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 années entières et consécutives à compter du 10/11/2011, avec tacite reconduction le 10/11/2020, pour un loyer annuel de 30 428,40 €.

Nonobstant, une clause de revoyure du loyer pourra être opposée 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 préciser 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 de commerces et services de qualité.

### **2.1. Processus de sélection Comité technique**

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

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

### **2.2. 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 générés par l'activité pour les riverains,
- la compatibilité du local en fonction de l'activité projeté,
- du prix (à minima 135 000 euros).

### **2.3. 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 09/06/2023**.

La date limite de réception des candidatures est fixée au **09/07/2023**.

- 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

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 ad hoc à compter du **25/07/2023** 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

#### **2.4. Conditions de remise des candidatures**

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

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

### **3. 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, etc.) nombre de livraisons par semaine et type de transporteur, etc.
- Projet d'aménagement nous permettant d'apprécier la nature du projet dans son ensemble (perspectives des façades, vitrines, etc.)

### **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.  
Tous les éléments financiers seront exprimés en euros et hors taxe (H.T.).

## **4. 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**

[leplateau@grandparisgrandest.fr](mailto:leplateau@grandparisgrandest.fr) /

#### **Permanence :**

**Du lundi au vendredi**

**De 09h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00**

#### **Adresse :**

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

#### **Contact / Renseignements complémentaires ville de Livry-Gargan**

**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)*