



APPEL A CANDIDATURES 2026 :

1 CELLULE COMMERCIALE SISE RUE LEOPOLD 10

1. PRÉAMBULE

Le quartier Grand Léopold était historiquement un quartier dynamique qui comptait beaucoup de commerçants indépendants. Cette typologie commerciale était, il y a une dizaine d'années, fortement concurrencée par d'autres formes d'exploitation. Aussi, un grand nombre de cellules commerciales vides avaient pris place dans les rues commerçantes de ce quartier.

La Ville de Liège, convaincue de l'intérêt stratégique de ce quartier aussi bien en termes de rénovation urbaine qu'en termes de dynamisme commercial, a décidé de rénover des immeubles lui appartenant ainsi que les cellules commerciales y afférentes.

En 2012, en partenariat avec l'asbl Job'In, la Ville de Liège a lancé un appel à projets afin d'y accueillir, via un loyer préférentiel et évolutif, des commerçants indépendants en orientant son développement vers une typologie commerciale prédéterminée et ce, afin de rencontrer divers objectifs dont :

- favoriser le retour de l'habitat au centre-ville ;
- participer au renouveau urbain et commercial du quartier ;
- promouvoir l'image de marque et le dynamisme du secteur commercial liégeois en encourageant le développement de produits de fabrication locale ou régionale
- encourager une forme de travail viable (autocréation d'emploi) ;
- capter une partie des flux de l'hypercentre vers le quartier Grand Léopold en proposant des alternatives aux produits proposés dits de masse ou de luxe.

Séduits par l'impulsion initiée par la Ville de Liège, certains propriétaires privés ou publics ont, à leur tour, rénové leurs cellules commerciales et les proposent à prix réduit et évolutif.

Force est dès lors de constater que la plupart des objectifs susvisés ont été atteints. En effet, le quartier Grand-Léopold, en plus d'avoir accueilli de nouveaux habitants, a retrouvé un dynamisme et une spécificité commerciale créés grâce à la venue d'indépendants pouvant être qualifiés « d'avant-gardistes » de par l'assortiment qu'ils proposent.

2. OBJECTIF DE CE NOUVEL APPEL

Comme le confirme la mise à jour du Schéma communal de Développement commercial de 2024, le pôle "Madeleine/Souverain-Pont" (faisant partie du quartier Grand Léopold) est un pôle prioritaire qui profite toujours actuellement de gros investissements qui vont créer une nouvelle offre immobilière et une augmentation des flux du quartier.

Les efforts consentis doivent donc être maintenus. C'est pourquoi la Ville de Liège lance un appel à candidatures visant à affecter une cellule commerciale dans le quartier Grand Léopold pour un loyer réduit, évolutif sur trois ans, moyennant concordance des projets avec les objectifs de redynamisation commerciale.

3. CELLULE CONCERNÉE, LOYER ET PRECOMPTE IMMOBILIER

*** rue Léopold 10 (80 m² répartis sur 2 niveaux)**

- 40% du loyer de base et du précompte immobilier la première année (440 € + 2.127,18 €)
- 60% du loyer de base et du précompte immobilier la deuxième année (660 € + 3.190,77 €)
- 80% du loyer de base et du précompte immobilier la troisième année (880 € + 4.254,36 €)
- Loyer de base de 1.100 € et précompte immobilier de 5.317,95 € dès la quatrième année

Le descriptif de la cellule est disponible dans l'annexe I du présent appel.

4. DÉFINITIONS

Les termes utilisés dans le présent appel sont définis de façon à éviter toute confusion dans l'interprétation de celui-ci :

- **Commerce** : sont visées les activités artisanales qu'elles soient relatives à la vente de produits au détail ou à la vente de services. Un contact direct avec le public est nécessaire. Sont exclues les activités de professionnels à professionnels ainsi que les professions libérales.
- **Créatif** : le terme « créatif » doit être entendu au sens large et concerner des activités artisanales liées aux domaines graphique, technique, musical, cinématographique, de la joaillerie, de la gastronomie, du design, du stylisme, ... Cette composante « créative », en cas d'incertitude, sera appréciée par le comité de sélection et uniquement par celui-ci.
- **Aspect qualitatif** : s'entend comme l'aptitude à satisfaire les attentes du consommateur, mais aussi comme le positionnement des projets déposés par rapport au standing de l'offre commerciale actuelle.
- **Novateur** : Les commerces sont novateurs non seulement par le concept d'atelier-commerce qu'ils présentent, mais plus particulièrement par l'assortiment qu'ils proposent, par la technique de vente choisie, par la qualité démontrée de l'aménagement du rez-de-chaussée commercial et de la vitrine et enfin par leur faculté de participation à l'action de rénovation urbaine et de redynamisation commerciale.
- **Dossier de candidature** : ensemble des documents à envoyer permettant au candidat de déposer sa candidature (voir pt.8).

5. DES ACTIVITÉS CRÉATIVES ET COMMERCIALES

Les activités commerciales recherchées sont définies comme des activités artisanales, productives et créatives. Ces activités doivent pouvoir se tenir dans la surface proposée située en centre urbain dense, sans affecter la quiétude de l'environnement.

Les commerces visés doivent répondre à certains des critères suivants :

- indépendant
- créatif, artisanal et artistique au sens large
- qualitatif
- vitrine visible de la rue
- économiquement viable
- assortiment original et novateur
- l'existence d'un atelier où l'indépendant crée ses produits est un plus

Les commerces aux caractéristiques exemplaires des rues Neuvice, des Mineurs, du Pont, Souverain-Pont... illustrent parfaitement le propos.

Le local proposé est adapté pour accueillir une activité de commerce de détail ou un établissement de type HoReCa.

Les activités HoReCa visées sont les petits établissements tels que les salons de thé, les sandwicheries, les bars à soupe ou toutes autres formes de petite restauration.

En effet, l'infrastructure technique du bâtiment n'étant pas équipée d'un système d'extraction à fort débit, les activités de restauration nécessitant une cuisson intensive, continue ou générant d'importantes fumées (fritures, grillades, pizzerias, etc.) ne sont pas autorisées. L'offre Horeca devra impérativement être adaptée à cette configuration technique.

De manière générale, la future activité ne devra générer aucune nuisance.

6. COMMENT PARTICIPER

Pour participer à l'appel à candidatures, les intéressés doivent, **pour le 31 octobre 2026 à 23h59 au plus tard, envoyer un dossier de candidature complet** tel que décrit au point 8.

Les dossiers de candidature doivent être envoyés de préférence par e-mail à l'adresse commerce@liege.be, sinon ils seront déposés, en format papier, à l'adresse suivante, la date de l'accusé de réception faisant foi :

Ville de Liège
Service du Développement économique et commercial
Bureau du Commerce
Rue sur-les-Foulons 11/4 4000 Liège

La participation est entièrement gratuite.

7. PROCÉDURE DE SÉLECTION DES CANDIDATS

La procédure de sélection des candidats se déroulera en plusieurs phases :

1. Appel à candidatures via différents canaux de communication, constitution et réception des dossiers de candidature.
2. Le comité de sélection analysera les candidatures reçues sur base des critères de sélection suivants :
 - Réponse à la typologie commerciale souhaitée
 - Aspect novateur
 - Aspect créatif
 - Aspect qualitatif
 - Aspect financier et viabilité du projet
 - Concordance du projet et des contraintes techniques du local
 - Maturité du projet
3. Finalement, sur base des résultats de l'analyse économique et technique et de la pertinence du projet proposé, le comité sélectionnera un lauréat. Si aucune candidature n'est retenue, l'appel sera automatiquement prolongé de 2 mois et ce, à partir du lendemain de la date à laquelle le comité de sélection se sera réuni.

Dans le cas où aucune candidature n'aurait été proposée, l'appel sera automatiquement prolongé de 2 mois et ce, à partir du lendemain de la date de fin de l'appel initial. La réception d'un dossier éligible dans ce laps de temps entraînera automatiquement la mise en place d'une réunion du comité de sélection.

8. DOSSIER DE CANDIDATURE

Le dossier de candidature à envoyer est composé des documents suivants :

1. la fiche d'identification du projet et du (des) porteur(s) du projet reprise en annexe II
2. une note de présentation du projet (ou votre business plan) qui réponde aux questions reprises à l'annexe III
3. un plan financier prévisionnel couvrant une période de 3 ans
4. une explication détaillée de la construction du chiffre d'affaires repris dans ce plan financier (nombre de clients par jour/semaine/mois, panier moyen, etc)
5. le curriculum vitae du (des) porteur(s) du projet
6. l'appel à candidatures signé par le (les) porteur(s) du projet (mention lu et approuvé)
7. un plan d'aménagement
8. des supports graphiques (Mood board) illustrant l'intention du (des) porteur(s) de projet en termes d'aménagement de la surface (mobilier, machinerie, expo, ...), d'illustration de l'enseigne et de l'aménagement de la devanture commerciale (vitrine).

9. RECEVABILITÉ DES CANDIDATURES – CAUSES D'EXCLUSION

Les candidatures sont recevables aux conditions suivantes :

- Le projet doit concerner :
 - soit l'implantation d'un **commerce non encore présent sur le territoire** de la Ville de Liège
 - soit la **délocalisation d'un commerce implanté dans une zone non éligible du mécanisme Créashop** [\[1\]](#)
 - soit l'ouverture d'une **seconde cellule commerciale par un commerce déjà implanté sur le territoire de la Ville de Liège**, pour autant que cette nouvelle implantation s'inscrive dans une dynamique de développement, de diversification ou de renforcement de l'offre commerciale.
- Le projet **correspond à la typologie demandée**.
- Le(s) porteur(s) de projet **remplissent les conditions légales** pour s'établir comme commerçant(s). Les dossiers portés par des ASBL [\[2\]](#) ne seront pas pris en compte.

10. COMITÉ DE SÉLECTION

Le Comité de sélection sera constitué de :

- l'Echevin ayant le Développement économique dans ses attributions ou un représentant
- deux membres du Département du Développement économique et commercial
- les directeurs administratif et technique du Département du Logement, de la Régie foncière et du Développement économique et commercial et/ou leur représentant
- un membre d'une structure d'accompagnement à l'auto-crédation d'emploi
- un représentant des commerçants du quartier

11. MISE À DISPOSITION DES REZ-DE-CHAUSSEE

La cellule sera libre d'occupation au terme de la procédure liée à l'appel à projets.

Celle-ci sera mise à la disposition du lauréat une fois que celui-ci aura :

- apporté la preuve d'un contrat d'assurance (contenu, incendie, dégâts d'eau, explosion et RC) à son nom ;
- signé le bail commercial ;
- apporté la preuve de l'enregistrement de ce même bail (tous les frais, droits et taxes sont à charge du lauréat) ;
- constitué la garantie locative (égale au loyer de base x 2).

Le bail commercial qui sera signé entre les parties comprendra une clause de loyer et précompte immobilier évolutifs, les montants de base au terme des trois années et le montant de la garantie locative fixée forfaitairement.

Le locataire sera tenu d'ouvrir les compteurs d'eau et d'énergie à son nom et d'en honorer les factures.

La surface est équipée d'un revêtement de sol, du raccordement à l'eau et à l'électricité et d'un espace sanitaire. L'aménagement final de la surface sera pris en charge par le lauréat, en accord avec la Régie foncière de la Ville de Liège.

Une fois installé, le candidat sélectionné devra respecter des heures d'ouverture régulières, au moins cinq jours par semaine, de 10h à 18h.

12. PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS ET LICENCE

Tous les documents déposés sont et demeurent la propriété des organisateurs de l'appel à candidatures, et aucun de ces documents ne sera retourné au commerçant ou au concepteur de l'aménagement commercial.

Le texte décrivant la nature du projet pourra servir à la promotion et à la communication de l'appel à candidatures et des lauréats. Les visuels remis doivent porter une identification claire avec le nom du commerce, de son tenancier, voire de l'architecte. Les légendes éventuelles des photos ainsi que les copyrights photographiques doivent aussi clairement apparaître.

Les candidats doivent, le cas échéant, obtenir l'autorisation, permettant aux organisateurs de l'appel à candidatures de reproduire, publier, représenter ou autrement diffuser, quel que soit le support utilisé, les documents contenus au dossier de candidature, à des fins promotionnelles ou à toute autre fin reconnue par la loi. Cette licence non exclusive est accordée aux organisateurs de l'appel à candidatures, sans frais, sans limite territoriale, et pour une durée de 10 ans suite à la sélection finale des candidats.

Si des droits d'auteur existent sur des pièces du dossier, une licence devra être jointe au dossier, autorisant les organisateurs du concours à reproduire, publier, représenter ou autrement diffuser ces photographies, quel que soit le support utilisé, à des fins promotionnelles ou à toute autre fin reconnue par la loi. Cette licence non exclusive doit être accordée aux organisateurs de l'appel par le photographe, sans frais, sans limite territoriale, et pour une durée illimitée.

Tous les documents seront placés dans une pochette ou une enveloppe de présentation de format A4 portant en couverture le nom du (des) candidat(s) ainsi que l'intitulé du projet qu'il(s) dépose(nt).

13. RGPD

Dans le cadre du présent appel à candidatures, les parties s'engagent à respecter la réglementation applicable au traitement des données à caractère personnel et, en particulier, le Règlement général sur la protection des données (RGPD) ainsi que la Loi relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel.

Cela implique que soient prises toutes les mesures techniques et organisationnelles permettant d'assurer le respect des principes et droits en la matière, en ce compris la sécurité et la confidentialité des données.

Les parties ne collectent et ne traitent que les données personnelles strictement nécessaires pour la bonne exécution du présent appel à projets. Ces données sont les titres, noms et prénoms des candidats, leur nationalité, leur numéro de registre national, leur numéro de T.V.A., leur date et lieu de naissance, leur langue, leur genre (changement de sexe en cours de procédure), leur handicap éventuel,

leurs adresses e-mail, leurs numéros de téléphone, l'adresse de leur domicile ou siège social, l'adresse du bien, leurs informations de compte bancaire, l'existence d'un administrateur de biens, les litiges en cours devant les tribunaux en lien avec l'appel à projets et les condamnations et décisions judiciaires en lien avec cet appel à candidatures.

Les données personnelles auxquelles les parties auront accès dans le cadre de l'exécution du présent appel ne pourront être utilisées dans un autre cadre que celui annoncé. Elles ne seront en aucun cas utilisées à des fins commerciales ou communiquées à des tiers en dehors des cas nécessités par l'appel à candidatures et des cas prévus par la loi ou des cas autorisés explicitement par la personne concernée.

Ces données ne seront en outre pas conservées plus longtemps que nécessaire : sauf cas de contentieux, elles seront supprimées dans un délai de cinq années à compter de la fin de la procédure d'appel. En cas de contentieux, elles seront supprimées dans un délai de trois années à compter de la fin du contentieux.

Les parties garantissent en outre le respect de la réglementation précitée par leur personnel et sous-traitants éventuels.

REMARQUE IMPORTANTE :

Il est expressément précisé que le présent document ne constitue pas une offre mais uniquement un appel à candidatures. Les organisateurs de l'appel se réservent le droit de ne retenir aucune candidature et d'interrompre celui-ci en tout temps, et ce, à leur plus entière discrétion. Dans l'une ou l'autre de ces éventualités, les organisateurs ne pourront être tenus responsables des pertes, dommages ou préjudices qui pourraient en résulter. Les informations communiquées dans le présent document sont données à titre indicatif dans le cadre d'un appel à candidatures et n'engagent ni la Ville de Liège ni les membres du comité de sélection.

14. ANNEXES

- ANNEXE I – Descriptif technique de la cellule commerciale
- ANNEXE II – Fiche d'identification du projet
- ANNEXE III – Note de présentation du projet

Signature du candidat précédée de la mention manuscrite lu et approuvé

(+ paraphe sur chaque page)

[1] Les informations quant à ces zones sont disponibles sur www.place2shop.liege.be

[2] Les dossiers dont le porteur de projet (personne physique ou morale autre qu'ASBL) est momentanément soutenu (ex : sous couveuse) par une Structure d'Accompagnement à l'Auto- Création d'Emploi agréée par la Région wallonne constituée en ASBL, seront acceptés.