

# CREaSHOP GRAND LÉOPOLD

## Appel à projets 2023 : 3 cellules commerciales

(rue Souverain-Pont 15, rue de la Cathédrale 16 et 18)

### 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 terme de rénovation urbaine qu'en terme 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.

### 2. Objectif de ce nouvel appel

Force est de constater que la plupart des objectifs susvisés ont été atteints ! En effet, le quartier Grand-Léopold et plus spécifiquement la rue Souverain-Pont, 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. Aussi, d'autres acteurs du secteur privés ont également « jouer le jeu » en rénovant leur bien.

Néanmoins, l'effort consenti doit être maintenu. En effet, la situation économique difficile que nous vivons nous encourage à continuer l'impulsion de 2012 pour pérenniser tous ces efforts.

C'est pourquoi la Ville de Liège lance un appel à projets visant à affecter 3 cellules commerciales dans le quartier Grand Léopold pour un loyer réduit, évolutif sur trois ans, moyennant concordance des projets avec les objectifs de redynamisation commerciale. Les projets seront analysés par un comité de sélection qui choisira les projets lauréats parmi l'ensemble des candidatures.

### 3. Cellules concernées et loyers

#### \* rue Souverain-Pont 15 (60 m<sup>2</sup>)

- 40% du loyer de base la première année (400 €)
- 60% du loyer de base la deuxième année (600 €)
- 80% du loyer de base la troisième année (800 €)
- Loyer de base de 1.000 € dès la 4<sup>ème</sup> année
- Le précompte immobilier n'est à charge du locataire qu'à partir de la 4<sup>ème</sup> année

#### \* rue de la Cathédrale 16 (86 m<sup>2</sup>)

- 40% du loyer de base la première année (480 €)
- 60% du loyer de base la deuxième année (720 €)
- 80% du loyer de base la troisième année (960 €)
- Loyer de base de 1.200 € dès la 4<sup>ème</sup> année
- Le précompte immobilier n'est à charge du locataire qu'à partir de la 4<sup>ème</sup> année

#### \* rue de la Cathédrale 18 (96 m<sup>2</sup>)

- 40% du loyer de base la première année (520 €)
- 60% du loyer de base la deuxième année (780 €)
- 80% du loyer de base la troisième année (1.040 €)
- Loyer de base de 1.300 € dès la 4<sup>ème</sup> année
- Le précompte immobilier n'est à charge du locataire qu'à partir de la 4<sup>ème</sup> année

Le descriptif de ces cellules est disponible dans les fiches techniques annexées.

### 4. Définitions

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

• **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. Nature 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 les surfaces proposées situées en centre urbain dense, sans affecter la quiétude de l'environnement. Les activités ne doivent produire aucune émission susceptible de détériorer l'environnement.

Les commerces aux caractéristiques exemplaires dans la rue Neuvise et la rue Souverain-Pont illustrent parfaitement le propos. Ces commerces répondent en effet 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 établissements de type HORECA ne sont pas acceptés.**

## 6. Comment participer

Pour participer à l'appel à projets et déposer un dossier de candidature, les intéressés doivent, **pour le 18 août 2023 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](mailto: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 projets via différents canaux de communication, constitution et réception des dossiers de candidature (**avant le 18/08/2023**).
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
  - Maturité du projet
3. Finalement, sur base des résultats de l'analyse économique et de la pertinence du projet proposé, le comité sélectionnera autant de candidats que de cellules mises à disposition.

Si aucune candidature n'est proposée ou retenue, l'appel pourra être prolongé.

## **8. Dossier de candidature**

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

1. la fiche signalétique du projet et du (des) porteur(s) du projet (voir ANNEXE II)
2. une note de présentation du projet de maximum 6 pages A4 reprenant les réponses aux questions suivantes :

### **I. Projet et Originalité**

1. Quel est votre projet ? (préciser ce que vous proposez comme produits, concept et/ou services complémentaires)
2. En quoi est-il unique, artisanal, de qualité, original ?
3. Comment envisagez-vous votre processus de production ? (organisation, machinerie et espace nécessaire)
4. Quels seront les jours et heures d'ouverture ?

5. Qui sont les personnes qui vous entourent dans l'élaboration de votre projet ? (compétences et apports, accès à la profession et certification)

## II. Clients

1. Qui sont vos clients ? (préciser le plus exactement possible votre cible)
2. Quels sont leurs besoins ?
3. Que recherchent-ils dans vos produits et/ou services ?
4. Où se situe votre clientèle ?

## III. Concurrents

1. Qui sont vos concurrents directs ?
2. Qui sont vos concurrents indirects ?
3. Comment envisagez-vous de vous différencier par rapport à eux ?

## IV. Motivation et adéquation porteur/projet

1. Qu'est-ce qui vous motive à créer votre entreprise ?
2. Quel est le lien entre votre projet et votre parcours professionnel et/ou vos compétences professionnelles ou autre ?
3. A quand remonte votre idée et quel a été le déclic ?

## V. Forces – Faiblesses – Opportunités – Menaces

1. Quelles sont vos forces (atouts) et vos faiblesses ?
2. Quelles sont les forces et les faiblesses de votre projet ?

## VI. Stratégie marketing

1. Comment envisagez-vous de vendre, de communiquer ?
2. Quels sont les moyens qui vont être mis en place pour faire venir les clients dans votre commerce ?

## VII. Aspects financiers

1. De quels moyens financiers disposez-vous ?
2. A combien estimez-vous vos besoins financiers pour vous installer ?
3. Comment envisagez-vous de réunir l'argent nécessaire ?

## VIII. Adéquation du projet avec la dynamique du quartier

1. En quoi le quartier Grand Léopold représente-t-il un atout pour votre projet ?
2. En quoi la cellule choisie vous semble-t-elle adéquate pour votre projet ?
3. En quoi votre projet répond-il à la typologie commerciale du quartier Grand Léopold ?

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 projets signé par le (les) porteur(s) du projet (mention lu et approuvé)
7. un descriptif des surfaces nécessaires
8. des supports graphiques illustrant l'intention du (des) porteur(s) de projet en terme 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 :

- Il s'agit d'un **nouveau commerce**. Les délocalisations intramuros ne seront pas acceptées.
- 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 [1] ne seront pas pris en compte.

## 10. Comité de sélection

Le Comité de sélection sera constitué de :

- l'Echevin ayant le Développement économique et territorial dans ses attributions ou un représentant
- deux membres du Département du Développement économique et commercial
- le directeur de la Régie foncière et/ou son représentant
- un membre de la Régie foncière
- un membre d'une Structure d'Accompagnement à l'Auto-Création d'Emploi agréée par la Région wallonne (SAACE)
- un représentant des commerçants du quartier

## 11. Mise à disposition des rez-de-chaussée

Les cellules seront libres d'occupation et mises à la disposition des lauréats de l'appel à projets au terme de la procédure de celui-ci. Elles sont équipées 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.

Le bail commercial qui sera signé entre les parties comprendra une clause de loyer évolutif et un montant de loyer normal au terme des trois années.

Le précompte immobilier ne sera à charge du locataire qu'à partir de la 4<sup>ème</sup> année.

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

Une fois installés, les candidats sélectionnés devront 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 projets, 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 projets 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 projets 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 projets, 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 du concours 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) candidats ainsi que l'intitulé du projet qu'il(s) déposent.

### 13. RGPD

Dans le cadre du présent appel à projets, 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 projets.

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 projets 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 5 années à compter de la fin de la procédure d'appel d'offre. En cas de contentieux, elles seront supprimées dans un délai de 3 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 – Description technique – Souverain-Pont 15
- ANNEXE Ibis – Description technique – Cathédrale 16
- ANNEXE Iter – Description technique – Cathédrale 18
- ANNEXE II – Fiche signalétique générale

## Signature du candidat précédée de la mention manuscrite lu et approuvé

(+ *paraphe sur chaque page*)

[1] 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.