



## APPEL À PROJETS 2025 : 1 CELLULE COMMERCIALE (Rue du Stalon 2, au croisement avec la rue Sainte-Catherine)

### 1. PRÉAMBULE

Le quartier Grand Léopold est un quartier dynamique qui compte de nombreux commerçants indépendants.

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, y rénove de nombreux logements ainsi que les cellules commerciales y afférentes.

En 2012, en partenariat avec l'asbl Job'In, la Ville de Liège a lancé un premier 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.

Le quartier Grand Léopold a retrouvé un dynamisme et une spécificité commerciale créés grâce à la venue d'indépendants pouvant être qualifiés « d'avant-gardistes » et par les concepts qu'ils proposent. Aussi, d'autres acteurs du secteur privés ont également « jouer le jeu » en rénovant leur bien.

### 2. OBJECTIF DE CE NOUVEL APPEL

Afin de poursuivre et de soutenir la nouvelle dynamique commerciale du quartier et suite à la rénovation d'une cellule commerciale située rue du Stalon, la Ville de Liège lance un appel à projets visant à affecter cette cellule commerciale pour un loyer réduit, évolutif sur trois ans, moyennant concordance du projet avec les objectifs de redynamisation commerciale.

Cette cellule commerciale est réservée à un usage HoReCa. Elle a été aménagée en ce sens et sera disponible entre septembre et novembre 2025.

Les dossiers de candidature déposés seront analysés par un comité de sélection. Celui-ci choisira le projet lauréat parmi ceux-ci.

### 3. CELLULE CONCERNÉE ET LOYER

#### \* rue du Stalon 2 (100 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette)

- 40% du loyer de base la première année (500 €)
- 60% du loyer de base la deuxième année (750 €)
- 80% du loyer de base la troisième année (1.000 €)
- Loyer de base de 1.250 € dès la quatrième année
- Le précompte immobilier n'est à charge du locataire qu'à partir de la quatrième année

Le descriptif de la cellule est disponible dans la fiche technique reprise en annexe I du présent appel.

### 4. DÉFINITIONS

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

- **HoReCa** : Sont visées les activités commerciales en lien avec la restauration (ex: restaurant, cantine, salon de thé/glace, ...). Sont exclus les établissements ne nécessitant pas l'utilisation de la cuisine afin d'offrir de la restauration sur place et les établissements de type fast-food.
- **De proximité** : établissement participant à la création d'un environnement de socialisation pour tous, à l'intégration et à l'amélioration de l'identité du quartier Grand Léopold et à l'animation positive du quartier.
- **Accessible** : établissement proposant des prestations accessibles au plus grand nombre, à des heures étendues sans entraver la quiétude du voisinage.
- **Novateur/Créatif** : le candidat-commerçant doit être créatif/novateur dans sa proposition de valeur (produits, cadre, valeurs humaines, écologiques, inclusives, ...) Les établissements sont novateurs/créatifs non seulement par le concept qu'ils présentent, mais plus particulièrement par l'assortiment qu'ils proposent, par la technique de vente choisie, par les valeurs mises en avant (humaines, écologiques, inclusives, ...), 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. 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 du quartier Grand Léopold ;
  - à la mise en valeur des productions locales ou régionales ;
  - au respect des producteurs et de l'environnement.
- **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 des activités de type HoReCa telles que définies au point 4.

Ces activités ne devront en aucun cas affecter la quiétude de l'environnement proche. Les activités ne doivent produire aucune émission susceptible de détériorer l'environnement.

L'établissement devra être accessible au public principalement en journée et au moins 5 jours par semaine et répondre aux critères suivants :

- être géré par un candidat-commerçant ayant un accès à la profession si elle est exigée;
- être économiquement viable
- être qualitatif
- avoir une devanture attractive
- proposer un concept original, créatif/novateur
- intégrer les principes d'économie circulaire et/ou de circuit court est un plus

**Les activités autres que celles définies à l'article 4 ne seront pas acceptées.**

## 6. COMMENT PARTICIPER

Pour participer à l'appel à projets, les intéressés doivent, **pour le 17 octobre 2025 au plus tard**, rentrer 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 diffusé 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/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 un candidats.

Si aucune candidature n'est proposée ou 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. La réception d'un dossier recevable dans ce laps de temps entraînera automatiquement la mise en place d'un jury de sélection. Cette procédure sera renouvelée jusqu'à ce qu'un candidat soit sélectionné.

## 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 reprise en annexe II
2. une note de présentation du projet (ou le business plan) 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, de qualité, original, créatif ou novateur ?
    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. **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 ?
    4. Depuis quand travaillez-vous à la mise en place de votre projet ?
  - III. **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 cette cellule commerciale vous semble-t-elle adéquate pour votre projet ?
    3. En quoi votre projet répond-il à la typologie commerciale du quartier Grand Léopold ?
  - IV. **Clients**
    1. Qui sont vos clients ? (préciser le plus exactement possible votre cible)
    2. Quels sont leurs besoins ?
    3. Que recherchent-ils dans votre établissement ?
    4. Quelle est votre proposition de valeur ?
    5. Où se situe votre clientèle ?
  - V. **Concurrents**
    1. Qui sont vos concurrents directs ?
    2. Qui sont vos concurrents indirects ?
    3. Comment envisagez-vous de vous différencier par rapport à eux ?

## VI. Forces – Faiblesses – Opportunités – Menaces

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

## VII. 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 établissement ?

## VIII. 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 ?
- 
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 et un plan d'aménagement
  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 **nouvel établissement**. 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 exploitant(s) HoReCa. 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 dans ses attributions ou un représentant
- trois 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

La cellule sera libre d'occupation entre septembre et novembre 2025.

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 évolutif, le prix du loyer normal au terme des trois années et le montant de la garantie locative fixée forfaitairement.

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

Le locataire sera tenu d'ouvrir les compteurs d'eau et d'énergie à son nom et d'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 situées dans la tranche horaire 8h - 23h et au moins 5 jours par semaine**.

## 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 de l'établissement, 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 – Fiche technique de la cellule commerciale
- ANNEXE II – Fiche signalétique du projet

#### **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.