



## APPEL À PROJET 2025 : 1 CELLULE COMMERCIALE (RUE PUIITS-EN-SOCK, 30 bte1)

### 1. PRÉAMBULE

Le quartier d'Outremer a toujours été considéré historiquement comme un quartier dynamique qui compte beaucoup de commerçants indépendants. L'identité commerciale créée pour ce quartier a d'ailleurs mis en évidence une offre commerciale riche et diversifiée représentée par des maisons spécialisées renommées, des boutiques cosmopolites et de produits locaux.

Les analyses réalisées dans le cadre de la mise à jour du Schéma Communal de Développement Commercial ont permis de démontrer que ce quartier est toujours animé par la présence d'établissements HORECA. Les commerces de bouche, de produits locaux et les commerces ethniques y sont également bien représentés.

Néanmoins, depuis quelques années, un grand nombre de cellules commerciales vides ont pris place dans les rues commerçantes de ce quartier.

Vu le succès des opérations de rénovation urbaine et de redynamisation commerciale (via le mécanisme "Créashop Quartier") menées dans les quartiers Grand-Léopold et Saint-Léonard, la Ville de Liège a décidé de rénover dans le quartier d'Outremer, et plus précisément au n° 30 bte 01 de la rue Puits-en-Sock, un immeuble lui appartenant ainsi que la cellule commerciale y afférente.

Ce quartier est actuellement en pleine mutation et les transformations immobilières, culturelles et en aménagement du territoire concrétisées en 2023 (et celles encore à venir) sont propices à redonner un nouveau souffle à l'activité commerciale de ce périmètre.

Il convient donc de lancer l'appel à projet "Créashop OUTREMEUSE" afin d'affecter, avec un loyer réduit, évolutif sur trois ans, la cellule commerciale rénovée moyennant concordance du projet avec les objectifs de redynamisation commerciale du quartier.

### 2. OBJECTIF DE L'APPEL

L'objectif est de redynamiser commercialement la rue Puits-en-Sock considérée comme la rue commerçante principale du quartier d'Outremer en orientant son développement vers une typologie commerciale prédéterminée.

Il s'agit aussi d'encourager une forme de travail viable (autocréation d'emploi), de promouvoir l'image de marque et le dynamisme du secteur commercial liégeois en encourageant le développement de produits de fabrication locale ou régionale.

A l'image de certaines villes fortes d'un point de vue commercial qui disposent d'un tissu commercial composé d'indépendants pouvant être qualifiés « d'avant-gardistes » de par l'assortiment qu'ils proposent, l'objectif est d'accueillir un commerce de type artisanal et/ou de proximité qui répond aux besoins de la zone.

### 3. CELLULES CONCERNÉES ET LOYERS

#### \* rue Puits-en-Sock 30 bte 01 (65 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette)

- 40% du loyer de base la première année (340 €)
- 60% du loyer de base la deuxième année (510 €)
- 80% du loyer de base la troisième année (680 €)
- Loyer de base de 850 € 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 :

- **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 la surface proposée sans affecter la quiétude de l'environnement. Les activités ne doivent produire aucune émission susceptible de détériorer l'environnement.

Le commerce proposé devra tendre vers les critères suivants à l'image de ceux développés dans le quartier Grand Léopold en Souverain-Pont et en Neuvicé :

- 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 projet, les intéressés doivent, **avant le 31 mai 2025, 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.
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 le candidat.

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.

## 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 de maximum 6 pages A4 (ou votre 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, 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. 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 d'Outremeuse représente un atout pour votre projet ?
2. En quoi cette cellule vous semble-t-elle adéquate pour votre projet ?
3. En quoi votre projet répond-il à la typologie commerciale du quartier d'Outremeuse ?

## IV. 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 ?

## 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 commerce ?

## 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 projet 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 **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
- 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 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 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, 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 : fiche technique de la cellule commerciale
- Annexe II : fiche signalétique du projet

[1] Les dossiers dont le porteur de projet (personne physique ou morale autre que 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.

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

*(+ paraphe sur chaque page)*