

## Rénovation urbaine Saint-Léonard et Appel à projet de redynamisation commerciale dans le quartier Nord

### APPEL À PROJET

#### 1. Préambule

La Ville de Liège lance un appel à projet visant à **affecter 1 cellule commerciale rénovée dans le quartier Nord/Saint-Léonard avec 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 le projet lauréat parmi l'ensemble des candidatures.

#### 2. Objectif

L'objectif est de dynamiser commercialement cette portion de rue du quartier Saint-Léonard en orientant son développement vers une typologie commerciale prédéterminée.

Ce quartier est historiquement un quartier dynamique qui compte beaucoup de commerçants indépendants. Cette typologie commerciale est aujourd'hui fortement concurrencée par d'autres formes d'exploitation. Nous remarquons toutefois qu'une demande existe en termes de commerce « artisanal » remis au goût du jour. De nombreuses villes fortes d'un point de vue commercial disposent en effet d'un tissu commercial composé d'indépendants pouvant être qualifiés « d'avant-gardistes » de par l'assortiment qu'ils proposent. Il s'agit ici 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.

Concrètement, le projet se base sur la location de cellules commerciales rénovées par la Ville de Liège situées dans des rues stratégiquement importantes pour la rénovation urbaine et la redynamisation commerciale du quartier.

Pour information, ce projet du n°163, rue Saint-Léonard a été réalisé dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier Nord. Cette rénovation d'une ancienne ruine comprend un rez-de-chaussée commercial avec entrée indépendante et aux étages, deux logements de trois chambres et une chambre. La cellule commerciale est un espace lumineux pourvu d'une cour extérieure dans la perspective de la vitrine à rue afin d'animer les échanges privés/publics.

### 3. Cellule concernée

La cellule commerciale disponible se situe **rue Saint-Léonard, 163** à 4000 LIEGE (*cfr. description en annexe*).

### 4. Définitions

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

**Commerce** : il s'agit ici de la vente de produits au détail et d'activités artisanales directement en contact avec le public. Sont exclues les activités de commerces de services mais aussi de professionnels à professionnels ainsi que les professions libérales.

**Créatif** : le terme « créatif » doit être entendu au sens large. Il peut aussi bien concerner des concepts innovants, originaux que des idées revisités. 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 qu'ils représentent, 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 peuvent être de type alimentaire à aspect qualitatif (**⚠ pas d'HoReCa en fonction principale**). Ces activités doivent pouvoir se tenir dans une surface de 50 m<sup>2</sup> située dans la rue principale/centrale du quartier urbain dense, sans affecter la quiétude de l'environnement. Les activités ne doivent produire aucune émission susceptible de détériorer l'environnement (*émission toxique, nuisance impactant les riverains, ...*).

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 :

- **surface de vente et éventuel atelier**
- **indépendant**
- **créatif, artisanal et artistique** au sens large
- **qualitatif**

- **vitrine visible de la rue**

- **économiquement viable**
- **assortiment original et novateur**
- se satisfaisant d'une **superficie limitée (50 m<sup>2</sup>)**

## 6. **Comment participer**

Pour participer à l'appel à projet, les intéressés doivent, **avant le 15 septembre 2019**, envoyer **un dossier de candidature complet** tel que décrit au point 8. Le dossier est à envoyer à l'adresse suivante, avec la mention « dossier de candidature » :

**Ville de Liège**  
**Service du Développement économique et commercial**  
**À l'attention de M. Jean-Baptiste JEHIN**  
**Premier Directeur administratif**  
**Quai de la Batte 10, 5<sup>e</sup> étage**  
**4000 LIEGE**

La participation est entièrement gratuite. Un accusé de réception est envoyé aux candidats dans les 5 jours de la réception du dossier.

## 7. **Procédure de sélection des candidats**

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

1. Appel à projet par voie de presse.
2. Réception des dossiers de candidature jusqu'au 15/09/2019.
3. Dans un premier temps, le comité de sélection apprécie les candidatures et retient celles qu'il estime correspondre à l'objet de l'appel à projet et dont la note de présentation est assez complète que pour accéder aux étapes suivantes. La sélection s'opère sur base des aspects suivants du projet :

- **réponse à la typologie commerciale souhaitée**
- **réponse au besoin de la zone**
- **aspect novateur**

- aspect créatif
- aspect qualitatif
- aspect financier et viabilité du projet

4. Dans un second temps, les candidats retenus présentent verbalement leurs projets au comité (*max. 20 min*).
5. Finalement, sur base des résultats de l'analyse économique, de la pertinence du projet proposé et de la présentation verbale, le comité sélectionne un candidat pour la cellule.

## 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 (*ANNEXE*)
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 sont-ils uniques, originaux ou différents de ceux de vos concurrents ?
    3. Comment envisagez-vous votre processus de production et/ou d'approvisionnement (*organisation, machinerie et espace nécessaire*) ?
  - 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 ?
  - iii. **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 ?
  - iv. **Forces – Faiblesses – Opportunités – Menaces**
    1. Quelles sont vos forces (*atouts*) et vos faiblesses ?
    2. Quelles sont les forces et les faiblesses de votre projet ?
  - v. **Aspects financiers**
    1. De quels moyens financiers disposez-vous ?
    2. A combien estimez-vous vos besoins financiers pour vous installer ?

## vi. Adéquation avec notre projet de redynamisation du quartier

1. En quoi le milieu urbain et plus précisément le quartier Saint-Léonard représentent un atout pour votre projet ?
3. un **plan financier prévisionnel couvrant une période de 3 ans** réalisé et approuvé par un conseiller en entreprise (*Alpi, Smartbe, Job'in, Step Entreprendre, UCM, ...*) ou un comptable.
4. le **curriculum vitae** du (des) porteur(s) du projet.
5. l'**appel à projet signé** par le (les) porteur(s) du projet (*mention lu et approuvé*).
6. un **descriptif des surfaces nécessaires** et éventuellement, un croquis d'aménagement de la surface.
7. 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 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 ne seront pas pris en compte.

## 10. **Comité de sélection**

Le Comité de sélection sera constitué de :

- l'Échevin ayant le Développement économique dans ses attributions ou un représentant ;
- Deux membres du Service du Développement économique et commercial ;
- Un représentant de la Régie foncière (*gestion locative*) ;
- Un représentant de l'Observatoire du commerce ;
- Le directeur de la Régie foncière et/ou son représentant ;
- Le conseiller en Rénovation urbaine du quartier ;
- Deux membres des ASBL du quartier (*CRC, DynamoCoop, Step Entreprendre, ...*)
- Un représentant des commerçants du quartier

S'il y a au moins 5 personnes présentes au Comité de sélection, le Comité est valablement représenté.

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

La cellule est mise à la disposition du lauréat du concours au mois d'octobre 2019 – novembre 2019. Elle est équipée d'un revêtement de sol, du raccordement à l'eau, au gaz 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 loyer mensuel est fixé à 40% du loyer normal pour la cellule par mois la première année, 50% la seconde et 75% la troisième.** 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 locataire sera tenu d'ouvrir les compteurs d'eau et d'énergie à son nom et d'honorer les factures.

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

Pour information, en attendant la sélection d'un candidat, afin de faire vivre le rez-de-chaussée et pour donner l'opportunité au candidat de tester son concept, la Régie foncière (Contacts : pour infos complémentaires : [audrey.dewael@liege.be](mailto:audrey.dewael@liege.be) – 04/221.91.97 / pour infos techniques : [arnaud.schrouff@liege.be](mailto:arnaud.schrouff@liege.be) – 04/221.91.32) met à disposition la cellule de juin 2019 à la sélection d'un candidat dans le but d'accueillir des « pop-up » ou locations temporaires de minimum 1 mois pour un loyer de 200 € + charges avec états des lieux à l'entrée et la sortie. Ces candidats « temporaires » seront sélectionnés, sur base d'un dossier préalablement rentré, par le comité de sélection restreint (3 membres).

## 12. Propriété des documents et licence

Tous les documents déposés sont et demeurent la propriété des organisateurs de l'appel à projet, 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 projet et des lauréats. Les visuels remis doivent porter une identification claire avec le nom du commerce, de son tenancier, voir 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 projet 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 projet, sans frais, sans limite territoriale, et pour une durée de 5 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) candidat(s) ainsi que l'intitulé du projet qu'il(s) dépose(nt).

### **13. Traitement et protection des données à caractère personnel**

Dans le cadre du présent appel à projet, la Ville de Liège (Régie foncière) s'engage 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 de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel.

La Ville de Liège (Régie foncière) prend 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 personnelles mises en sa possession ou traitées par elle.

La Ville de Liège (Régie foncière) ne collecte et ne traite que les données personnelles strictement nécessaires pour la bonne exécution du présent contrat. Ces données sont les titres, noms et prénoms des locataires, 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 location), leur handicap éventuel, leurs adresses e-mail, leurs numéros de téléphone, l'adresse de leur domicile ou siège social, l'adresse du bien loué et le type de contrat, l'état de leurs paiements, leurs informations de compte bancaire, l'existence d'un administrateur de biens, les litiges en cours devant les tribunaux en lien avec le contrat de location et les condamnations et décisions judiciaires en lien avec le contrat de location, tous documents repris lors du dépôt de candidature (*descriptif du projet et intentions, business plan, curriculum vitae, plans d'aménagement, ...*)

Les données personnelles auxquelles la Ville de Liège (Régie foncière) a accès dans le cadre de l'exécution de la présente convention 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 le contrat (*gestion des paiements, gestion des réparations et intervention dans le*

*bâtiment par les services de la Ville ou par des entrepreneurs externes, etc.), 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 1 an à compter de la sélection du lauréat. En cas de contentieux, elles seront supprimées dans un délai de 3 années à compter de la fin du contentieux.

Par la signature de cet appel à projet et le paraphe sur chaque page, le candidat atteste avoir pris connaissance et marque son accord sur le traitement et protection des données à caractère personnel tel que décrit au point n°13.

### **Remarque importante :**

**Il est expressément précisé que le présent document ne constitue pas une offre mais uniquement un appel à candidature. Les organisateurs du concours se réservent le droit de ne retenir aucune candidature et d'interrompre le concours 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 candidature et n'engagent pas la Ville de Liège.**

## **14. Annexes**

- Description de la cellule ;
- Bail commercial CREASHOP type.

Signature du candidat précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »

(+ *paraphe sur chaque page*)