

### Appel à candidatures – Maternités commerciales Surfaces commerciales à louer : rue de la Loi 45 et rue Keramis 26

---

La Régie Communale Autonome de la Ville de La Louvière lance un appel à candidatures visant à peupler trois cellules commerciales, deux situées rue de la Loi et une située rue Keramis, pour une redevance locative réduite, évolutive sur trois ans.

Cet appel à candidatures concerne la création de commerces forts d'un concept original et novateur, de type artisanal, qualitatif et économiquement viable.

Intéressé(e)(s)?

Rentrez votre dossier complet **au plus tard pour le mercredi 30 septembre 2022** afin de participer aux sélections.

Les projets seront en effet analysés par un comité de sélection qui choisira les projets lauréats parmi l'ensemble des candidatures réceptionnées.

L'objectif de nos maternités commerciales est de participer au renouveau du commerce en centre-ville. Une demande existe en termes de commerce « artisanal » remis au goût du jour. Il s'agit ici d'encourager une forme de travail viable (autocréation d'emploi) et de promouvoir l'image de marque et le dynamisme du secteur commercial louviérois en encourageant le développement de produits de fabrication locale ou régionale.

Tirant parti des flux de passants dans l'hyper centre-ville, il s'agit de capter une partie de ces flux vers une dynamisation des rues adjacentes en proposant des alternatives ou produits complémentaires à ceux déjà proposés. Il s'agira également, grâce à la présence de ces chaland, de se forger une nouvelle idée du quartier en l'associant à une offre commerciale spécifique.

***Concrètement, le projet se base sur la location, à un loyer préférentiel, de trois cellules commerciales situées à un endroit stratégiquement important pour la redynamisation commerciale et la rénovation urbaine du centre-ville.***

# Règlement

---

**Deux cellules commerciales seront bientôt disponibles au rez-de-chaussée d'un tout nouvel immeuble situé rue de la Loi 45 et une troisième cellule entièrement rénovée rue Keramis 26 (vous trouverez les plans en annexe du présent appel).**

**Les activités commerciales recherchées sont définies comme « des activités artisanales, productives et créatives ».** Ces activités doivent pouvoir se tenir en centre urbain, sans affecter la quiétude de l'environnement. Les activités ne doivent produire aucune émission susceptible de détériorer l'environnement.

## Définitions :

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

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 et concerner des activités artisanales liées aux domaines graphique, technique, musical, cinématographique, de la joaillerie, de la gastronomie (pas de snack ni de restaurant), 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*. Cette composante « qualitative », en cas d'incertitude, sera appréciée par le comité de sélection et uniquement par celui-ci.

Novateur : les commerces sont novateurs non seulement par le concept de commerce ou d'atelier-commerce qu'ils représentent et plus particulièrement par l'assortiment qu'ils proposent, par la technique de vente choisie, par la qualité de l'aménagement et la mise en valeur de la cellule et par la 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.

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 des surfaces situées en centre urbain sans affecter la quiétude de l'environnement. Les activités ne doivent produire aucune émission susceptible de détériorer l'environnement.

### **Comment participer :**

Pour participer à l'appel à candidatures, la personne intéressée doit envoyer, pour le 30 septembre 2022 un dossier de candidature complet (tel que décrit ci-dessous).

Le dossier est à envoyer à l'attention de Mr. Giovanni Cirasa sur l'adresse e-mail suivante : [gcirasa@lalouviere.be](mailto:gcirasa@lalouviere.be) avec l'objet « Dossier de candidature – Maternités commerciales – Nom et prénom ».

Un dépôt papier est également possible, la date de l'accusé de réception faisant foi, à l'adresse suivante :

Régie Communale Autonome de La Louvière,  
A l'att. de Mr. Giovanni Cirasa, Responsable administratif et financier (064/27.35.87)  
Boulevard des Droits de l'Homme n°3, 7100 La Louvière

Un accusé de réception sera envoyé aux candidats dès réception du dossier.

La participation est entièrement gratuite.

### **Procédure de sélection des candidats :**

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

1. Remise du dossier de candidature pour le 30 septembre 2022. En parallèle, le comité de sélection prend connaissance des candidatures et retient celles qu'il estime correspondre à l'objet de l'appel à candidatures et dont la note de présentation est assez complète que pour accéder aux étapes suivantes. La sélection s'opère sur base des critères suivants :
  - ❖ Horaire d'ouverture de 5 à 6 jours/semaine et au moins le samedi ;
  - ❖ Créatif, artisanal et artistique au sens large ;
  - ❖ Qualitatif ;
  - ❖ Économiquement viable ;
  - ❖ Concept original et novateur ;
  - ❖ Plan financier succinct (à retravailler de manière plus précise le cas échéant en cas de sélection pour l'étape suivante avec une note sur la viabilité du projet) ;
2. Début octobre 2022, le comité de sélection reçoit les candidats retenus pour une présentation de leur projet via une séance de questions/réponses. Les candidats retenus seront avertis personnellement du lieu et de l'heure de la présentation ;
3. Finalement, sur base des résultats de l'analyse économique et de la pertinence du projet proposé, le jury sélectionne les candidats dont les projets correspondent au mieux au lieu et aux objectifs de l'appel ;
4. Pour fin octobre, chaque candidat recevra une réponse, positive ou négative, selon l'avis acté à la suite des délibérations.

Le jury se réserve le droit de ne pas sélectionner un candidat si le dossier reçu n'entre pas dans les conditions énoncées ou si la présentation n'a pas été convaincante.

**Dossier de candidature :**

Le dossier de candidature est composé des documents suivants :

- 1) La fiche signalétique du projet et du (des) porteur(s) de projet (annexe) ;
- 2) Une note de présentation du projet de maximum 6 pages A4 reprenant notamment les réponses aux questions suivantes :
  - Projet et Originalité
    - A) Quel est votre projet ? (Préciser ce que vous proposez comme produits, concept et/ou services complémentaires)
    - B) En quoi est-il unique, original ou différent de ceux de vos concurrents ?
    - C) Comment envisagez-vous votre processus de production ? (Organisation, machinerie et espace nécessaire)
    - D) Quels sont vos jours et horaires d'ouverture ?
    - E) Quelle serait la date estimée du début de vos activités ?
  - Clients
    - A) Qui sont vos clients ? (Précisez le plus exactement possible votre cible)
    - B) Quels sont leurs besoins ?
    - C) Que recherchent-ils dans vos produits ?
  - Motivation et adéquation porteur/projet
    - A) Qu'est-ce qui vous motive à créer votre entreprise ?
    - B) Quel est le lien entre votre projet et votre parcours professionnel et/ou vos compétences professionnelles ou autre ?
    - C) A quand remonte votre idée et quel a été le déclic ?
  - Quelle cellule parmi les 3 disponibles préféreriez-vous occuper et pour quelle(s) raison(s) ?
  - Forces – Faiblesses – Opportunités – Menaces (matrice SWOT du projet)
  - Plan financier succinct
    - A) De quels moyens financiers disposez-vous ?
    - B) A combien estimez-vous vos besoins financiers pour vous installer ?

➔ Un plan financier plus complet sur 3 ans sera demandé aux candidats retenus pour l'étape de la présentation au jury.
  - Adéquation avec la redynamisation du centre-ville
    - A) En quoi le milieu urbain et plus précisément le centre-ville représentent un atout pour votre projet ?
    - B) Comment comptez-vous participer à la redynamisation du quartier et de façon plus large, à celle du centre-ville ?
- 3) Le curriculum vitae du (des) porteur(s) de projet ;
- 4) Le présent règlement de l'appel à projet signé par le (les) porteur(s) du projet (avec mention lu et approuvé) ;

- 5) Des supports graphiques 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.*

### **Recevabilité des candidatures – clauses d'exclusion :**

Les candidatures sont recevables aux conditions suivantes :

- ❖ Il s'agit d'un nouveau commerce. Les délocalisations ne seront pas considérées ;
- ❖ 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 ;
- ❖ L'horaire d'ouverture est de 5 à 6 jours/semaine et au moins le samedi ;
- ❖ Le commerce est créatif, artisanal et artistique au sens large ;
- ❖ Le commerce est qualitatif, économiquement viable, original et novateur.

Toute candidature qui dérogerait à au moins l'une de ces conditions se verrait automatiquement écartée.

### **Comité de sélection :**

Le comité de sélection qui auditionnera les candidats retenus pour l'étape de la présentation sera constitué de représentants de :

- La RCA ;
- Du BiLL ;
- Du Cabinet du Bourgmestre ;
- LME ;
- Avomarc ;
- La GCV.

### **Mise à disposition et redevance :**

Deux cellules sont disponibles dans l'immeuble situé rue de la Loi (commerces 1 et 2) et une cellule rue Keramis (commerce 3) :

#### **1) COMMERCE 1 (rue de la Loi, gauche)**

Elle est équipée d'un revêtement de sol en carrelage, d'une kitchenette ainsi qu'un espace sanitaire. L'aménagement final de la surface sera pris en charge par le lauréat, en accord avec La Régie Communale Autonome de La Louvière.

Détails techniques :

- Une surface commerciale de 75m<sup>2</sup>
- Une réserve de 14m<sup>2</sup>
- Une kitchenette de 7,5m<sup>2</sup>

- Un sanitaire
- Une vitrine de 4m<sup>2</sup>
- Un chauffage au sol
- Une ventilation double flux
- Compteurs individuels (eau, gaz, électricité)
- Redevance d'occupation mensuelle de base (hors conditions maternité) : 1.200,00€

La redevance mensuelle est fixée à 40% de la redevance mensuelle ci-dessus pour la première année, 50% pour la deuxième et 75% pour la troisième année. La convention de concession qui sera signée entre les parties, comprendra donc une clause de « redevance évolutive ».

Le locataire sera tenu de s'acquitter des frais d'eau, de gaz et d'électricité.

Le précompte immobilier sera également pris en charge par le locataire proportionnellement à la surface et suivant la même progressivité que la redevance évolutive.

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

## **2) COMMERCE 2 (rue de la Loi, droite)**

Elle est équipée d'un revêtement de sol en carrelage, d'une kitchenette ainsi qu'un espace sanitaire. L'aménagement final de la surface sera pris en charge par le lauréat, en accord avec La Régie Communale Autonome de La Louvière.

Détails techniques :

- Une surface commerciale de 57m<sup>2</sup>
- Une réserve de 5m<sup>2</sup>
- Une kitchenette de 4m<sup>2</sup>
- Un sanitaire
- Une vitrine de 4m<sup>2</sup>
- Un chauffage au sol
- Une ventilation double flux
- Compteurs individuels (eau, gaz, électricité)
- Redevance d'occupation mensuelle de base (hors conditions maternité) : 800,00€

La redevance mensuelle est fixée à 40% de la redevance mensuelle ci-dessus pour la première année, 50% pour la deuxième et 75% pour la troisième année. La convention de concession qui sera signée entre les parties, comprendra donc une clause de « redevance évolutive ».

Le locataire sera tenu de s'acquitter des frais d'eau, de gaz et d'électricité.

Le précompte immobilier sera également pris en charge par le locataire proportionnellement à la surface et suivant la même progressivité que la redevance évolutive.

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

### **3) COMMERCE 3 (rue Keramis)**

Elle est équipée d'un revêtement de sol en carrelage, d'une réserve ainsi qu'un espace sanitaire commun. L'aménagement final de la surface sera pris en charge par le lauréat, en accord avec La Régie Communale Autonome de La Louvière.

Détails techniques :

- Une surface commerciale de 60m<sup>2</sup>
- Une réserve de 5m<sup>2</sup>
- Des sanitaires communs
- Un compteur d'eau de passage
- Un compteur d'électricité de passage
- Un compteur gaz individuel
- Une cour extérieure de 65m<sup>2</sup>
- Une place de stationnement à l'arrière du bâtiment (en plein centre-ville)
- Redevance d'occupation mensuelle de base (hors conditions maternité) : 800,00€

La redevance mensuelle est fixée à 40% de la redevance mensuelle ci-dessus pour la première année, 50% pour la deuxième et 75% pour la troisième année. La convention de concession qui sera signée entre les parties, comprendra donc une clause de « redevance évolutive ».

Le locataire sera tenu de s'acquitter des frais d'eau, de gaz et d'électricité.

Le précompte immobilier sera également pris en charge par le locataire proportionnellement à la surface et suivant la même progressivité que la redevance évolutive.

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

#### **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 du lauréat. 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 obtenir une 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. Les organisateurs de l'appel à

candidatures pourront utiliser ces documents, sans frais, sans limite territoriale, et pour une durée de 10 ans suite à la sélection finale du candidat.

Si des droits d'auteur existent sur des pièces du dossier (exemple : photos), 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.

Si le dossier est déposé en format papier, 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) dépose(nt).

**Remarque importante :**

Il est expressément précisé que le présent document ne constitue pas une offre mais uniquement un appel à candidatures. 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 candidatures et n'engagent pas la RCA.

**Signature :**

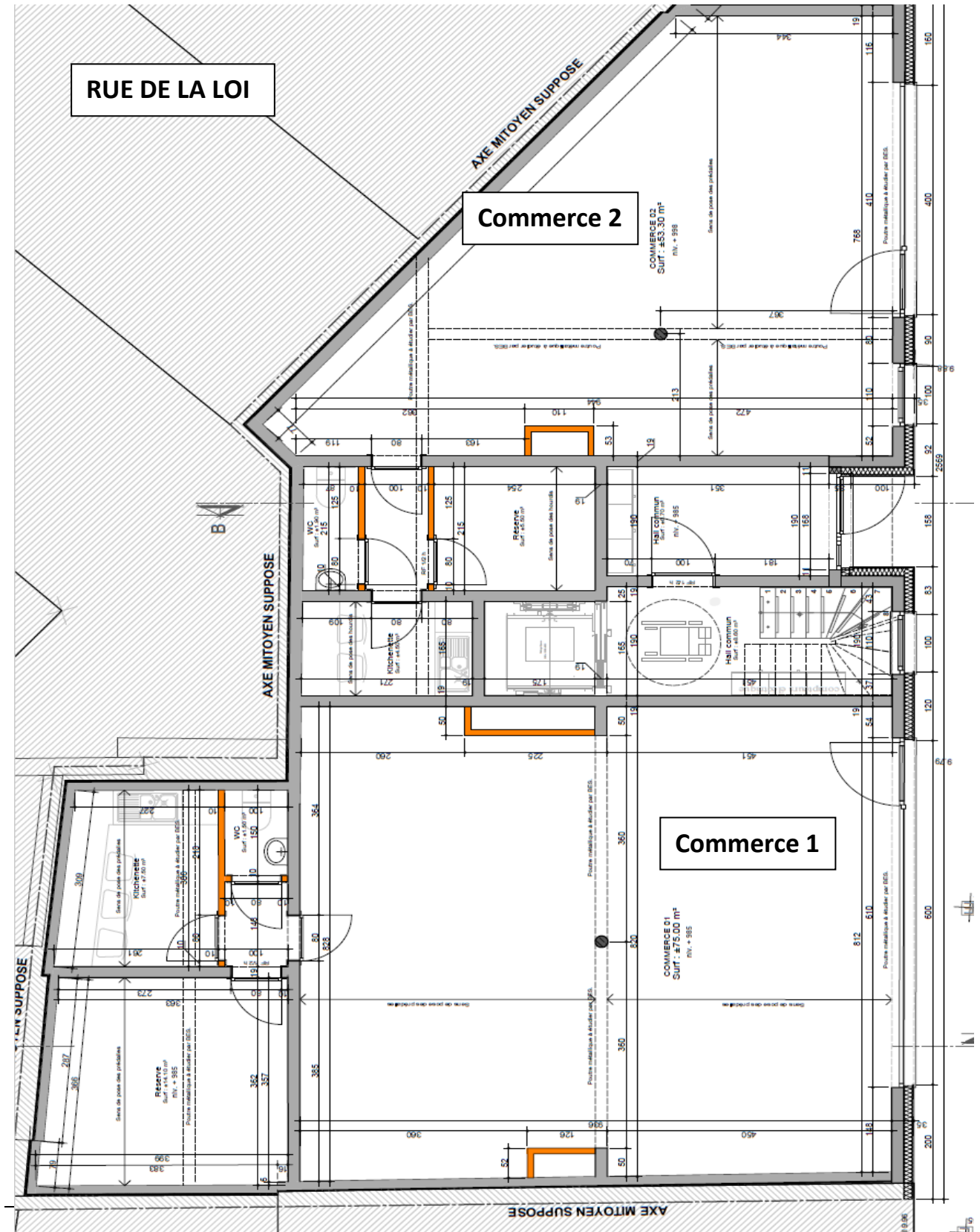
**Signature du candidat (précédée de la mention manuscrite : lu et approuvé + nom et prénom)**

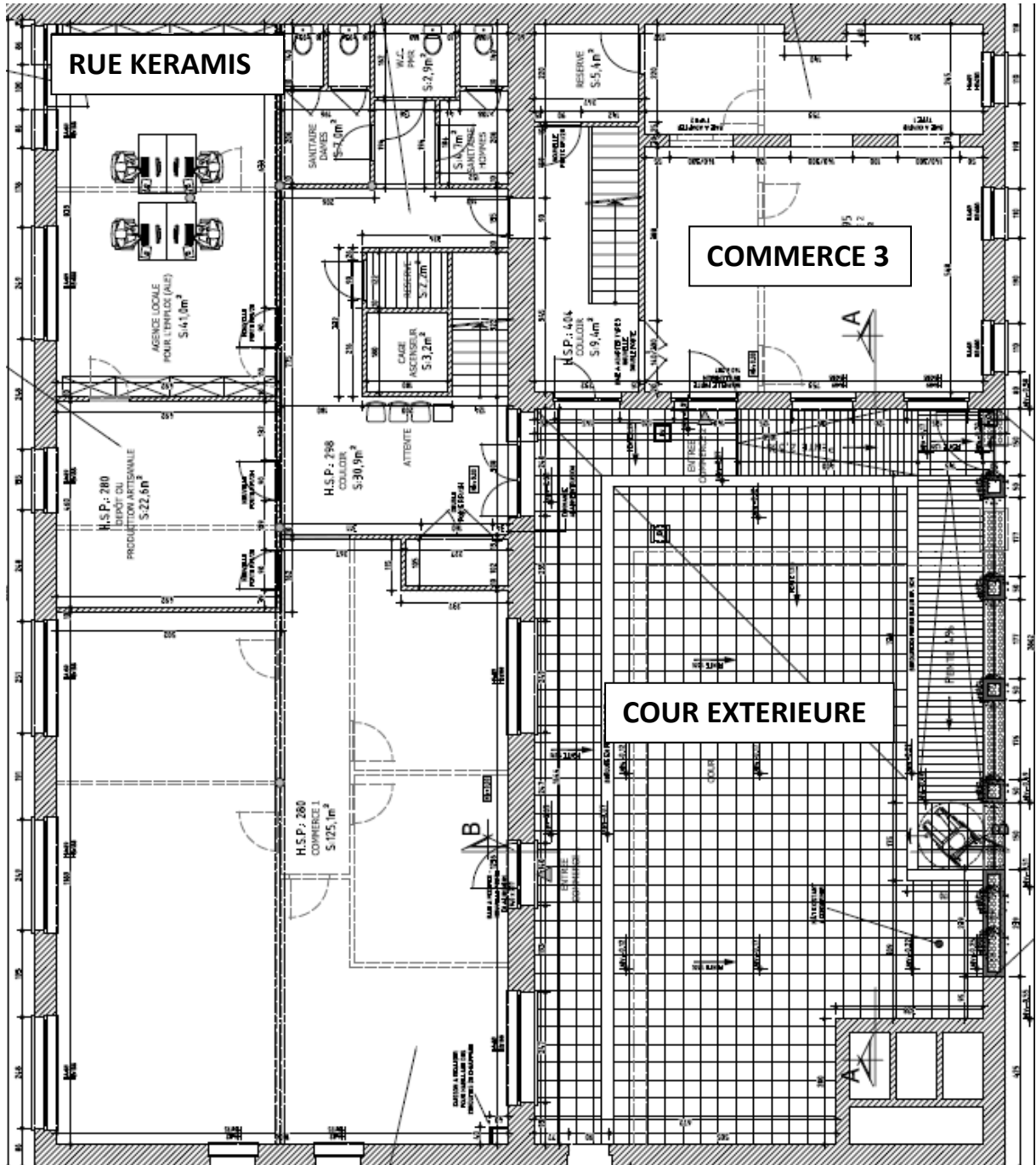
**+ paraphe sur chaque page.**



## Annexes :

- PLANS DES 3 COMMERCES
- FICHE SIGNALÉTIQUE DU PROJET ET DU(DES) PORTEUR(S) DE PROJET





## Fiche signalétique

Nom du projet :  
.....

Maternité souhaitée (commerce 1, 2 ou 3) :  
.....

Date d'introduction du dossier : ...../...../..... (à remplir par la Régie Communale Autonome)

### Identité du candidat (une feuille par porteur de projet)

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Adresse :

Téléphone :

E-mail :

Profession actuelle :

N° de compte IBAN :

Libellé au nom de :

Raison sociale :

Type de commerce :

N° d'entreprise (si créée) :

Structure d'aide à la création  
ou professionnel consulté :