

Règlement communal de la Maternité commerciale **pour la création de nouveaux commerces**

PREAMBULE

La maternité commerciale est une initiative de la Ville de Mons, financée par les fonds de la Région wallonne et par le FEDER.

OBJECTIFS

La maternité commerciale vise à soutenir les commerces de qualité.

En effet, grâce aux subsides régionaux et européens, la Ville rachète (dans le périmètre défini à l'article 1 du présent règlement) des bâtiments à vocation commerciale. Ces bâtiments peuvent alors être rénovés si nécessaire et sont ensuite mis à disposition de commerçants indépendants, de franchisés, d'artisans, de designers ou encore de créateurs, qui bénéficient de loyers abordables (à un prix plus avantageux que celui pratiqué sur le marché de l'immobilier commercial) et progressifs.

De la sorte, la Ville cherche à favoriser l'implantation de commerces qualitatifs, originaux et pérennes au centre-ville de Mons et ainsi diminuer le nombre de cellules vides, tout en contribuant à sa redynamisation commerciale, à l'accroissement de son attractivité, à l'amélioration de sa mixité commerciale et à la création d'emplois.

De plus, chaque porteur de projet est accompagné dans ses démarches par la Ville et les différentes structures liées au projet. Indépendamment du fait de pouvoir rentrer dans la maternité commerciale, l'intérêt de cette procédure pour les candidats est également d'avoir un regard extérieur sur leur projet, grâce à l'apport du jury.

En effet, les projets des candidats seront évalués par un jury dont la composition est arrêtée à l'article 5 du présent règlement.

Afin de désigner les bénéficiaires de la Maternité commerciale, un appel à projets sera lancé pour chaque cellule que la Ville aura rachetée. Une fois désignés, les lauréats auront à leur disposition une cellule commerciale avec un loyer attractif, qui sera évolutif au fil des années. S'ils le souhaitent, les candidats non lauréats pourront solliciter l'avis du jury pour améliorer les éventuels points faibles de leur dossier.

Le Collège Communal est chargé de la mise en œuvre de la maternité commerciale, mais en délègue toutefois la procédure de sélection à un jury dont la composition est arrêtée à l'art. 5. Celui-ci remet ensuite son avis au Collège Communal pour décision finale.

ARTICLE 1 : Définitions

Commerce : toute entreprise, en personne physique ou morale, qui a pour objet la vente d'une marchandise ou d'une prestation de service principalement aux particuliers. Elle doit être caractérisée par l'existence d'une vitrine située à front de rue sur le domaine public.

Franchisé : la franchise est un contrat de distribution, consistant en un accord (droit d'exploitation) passé entre deux parties (le franchiseur et le franchisé). Le franchisé, en échange d'une compensation directe ou indirecte, aura le droit d'exploiter une franchise dans le but de commercialiser certains types de produits et/ou des services spécifiques.

Artisan : travailleur indépendant, qui justifie d'une qualification professionnelle et d'une immatriculation au répertoire des métiers pour l'exercice à son propre compte d'une activité manuelle, selon des normes traditionnelles. Les candidatures de groupement d'artisans et les activités liées à la promotion des circuits courts sont également éligibles à cette catégorie.

Designer : personne qui conçoit un produit en harmonisant des critères esthétiques et fonctionnels, qui fait le lien entre le besoin du client et le service de fabrication. L'utilisation du terme « design » est très large et plusieurs sous-catégories peuvent se dégager : le design industriel (mobilier, objets) le design graphique (conception graphique, typographie, calligraphie, web design) le design numérique (définit les structures et comportements de systèmes interactifs), le design de mode (fashion design, stylisme, création textile, bijou de fantaisie) ou encore le design d'architecture (aménagement intérieur de bâtiment).

Créateur : personne qui propose à la vente ses propres créations, qu'elles soient décoratives, vestimentaires ou artistiques.

Date d'ouverture du commerce: jour à partir duquel le commerce sera accessible physiquement aux consommateurs.

Dossier de candidature: ensemble des documents de présentation du candidat-commerçant et de son projet (voir article 8).

Cellules de la Maternité commerciale : il s'agit de cellules, rachetées et rénovées par la Ville via les fonds FEDER, qui seront mises à disposition des lauréats. Toutes ces cellules feront l'objet d'un appel à projet (la liste des biens immobiliers dont la Ville est propriétaire est disponible auprès du service du Développement économique) et chaque lauréat aura l'occasion de disposer d'un loyer préférentiel par rapport au prix du marché.

Périmètre d'action : il est composé par la rue de la Chaussée, la Grand-Rue, la rue des Capucins, la rue de la Clef et la rue des Fripiers.

Appel à candidatures : pour chaque bâtiment acheté par la ville, un appel à candidatures spécifique sera lancé, avec un type de commerce bien précis (voir article 8 du présent règlement) et des conditions spécifiques selon chaque appel.

De manière générale, les commerces et franchisés lauréats devront être accessibles au public en suivant les horaires d'ouverture qui lui seront demandés par la Ville (dans le respect des dispositions légales, notamment la loi du 10 novembre 2006). Pour ce qui est des artisans, designers et créateurs, ils pourront bénéficier d'un horaire d'ouverture allégé, moyennant accord de la Ville de Mons. En outre, les enseignes, les magasins éphémères, les activités de professionnels à professionnels, les professions libérales, les activités dans le secteur des banques et assurances, les activités liées aux services de téléphonie, de titres/services et d'intérim, ainsi que les institutions d'enseignement ne sont pas repris dans les présentes définitions. Enfin, il sera en outre demandé aux bénéficiaires de la Maternité commerciale de participer aux diverses animations/projets menés par la Ville.

ARTICLE 2 : Montant de l'aide

L'objet de l'aide relative à la Maternité commerciale porte, pour les projets qui auront été sélectionnés par le jury et validés par le Collège Communal, sur l'octroi d'un loyer inférieur au prix du marché et progressif.

Durant un an à partir de la date d'ouverture du commerce, pour autant que les conditions d'octroi fixées dans le présent règlement soient respectées, les lauréats de l'appel à projet bénéficieront d'un loyer préférentiel, réduit de 75% par rapport au prix moyen pratiqué au mètre carré sur le marché de l'immobilier commercial.

L'augmentation du loyer devra suivre l'évolution de l'indice des prix à la consommation et il est prévu que celui-ci augmente tous les 12 mois selon le schéma suivant : année 1 : 25% du loyer au prix du marché - année 2: 40% - année 3: 55% - année 4: 70% - année 5: 85%. Les lauréats ne recevront plus d'aide une fois la convention d'occupation échue.

En outre, les bénéficiaires du fonds devront rendre compte annuellement, au travers d'un bilan financier, de leur activité commerciale auprès du jury, qui, le cas échéant, transmettra l'information au Collège Communal.

ARTICLE 3 : Modalités de paiement

Après validation du dossier par le jury et décision du Collège Communal, un courrier d'octroi précisant le montant final du loyer à payer sera envoyé aux lauréats. Ce courrier d'octroi mentionnera les documents que le lauréat devra renvoyer (dans un délai maximum d'un mois) auprès du service du Développement économique:

- Une déclaration sur l'honneur d'ouverture prochaine du commerce ;
- Une convention d'occupation signée avec la Régie foncière de la Ville de Mons, précisant notamment le montant du loyer ainsi que les conditions d'occupation ;
- Une preuve bancaire de la cession mensuelle de créance au profit du propriétaire de la cellule, la Ville de Mons.

En cas de non-présentation des différents documents demandés dans le délai imparti, la Ville se réservera le droit de relancer un appel à projets pour la cellule concernée.

Afin que ce dispositif soit mis en œuvre dans le respect de la réglementation européenne relative aux aides d'Etat (le plafond des aides « de minimis » s'élève à 200.000 € par entreprise sur trois exercices fiscaux, le respect de ce plafond se vérifie en globalisant les aides « de minimis » reçues par l'ensemble des entités liées), le candidat devra joindre au dossier de candidature visé à l'article 8 une attestation sur l'honneur relative aux aides « de minimis » suivant le modèle joint au présent règlement.

Le candidat s'engage à informer le Collège Communal de toutes modifications des aides reçues de façon à pouvoir s'assurer que le plafond des aides « de minimis » ne soit jamais dépassé, étant entendu que l'aide donnée dans le cadre de la Maternité commerciale ne pourra plus être accordée en cas de dépassement du plafond fixé par les instances européennes (dans un tel cas, la cellule serait remise au prix plein du marché pratiqué à ce moment précis, en fonction de l'évolution des prix du marché).

La Ville de Mons ne pourra être tenue pour responsable si une autre prime n'était pas compatible avec les subsides accordés dans le cadre du présent projet.

ARTICLE 4 : Dépôt de candidature

Les dossiers de candidature (voir article 8) doivent être envoyés par voie postale (la date de l'accusé de réception faisant foi) ou déposés en main propre à l'adresse suivante:

Maternité commerciale - Appel à projets - Candidature

Ville de Mons

Service du Développement économique

Hôtel de Ville, Grand-Place, 22 à 7000 Mons

Les dossiers de candidature peuvent être déposés dans un délai de un mois après le lancement d'un appel à projets pour une cellule.

Afin d'obtenir quelques conseils, le candidat désireux d'introduire un dossier peut, préalablement au dépôt, prendre contact avec le service du Développement économique ou avec l'asbl Gestion Centre Ville (qui mettra à sa disposition l'ensemble des documents de son outil de gestion : mix commercial, enquêtes chalands, flux piétons, liste des cellules vides, zone de chalandise) et qui pourront l'aider par ses conseils et la connaissance du terrain et des organismes locaux, sans que leur responsabilité soit engagée en aucune manière dans la décision prise par le jury et par le Collège Communal. Les services veilleront à ce que les informations soient communiquées de manière équivalente aux différents porteurs de projet.

Le Service du Développement économique sera seul compétent pour vérifier la complétude des dossiers. Seuls les dossiers remplissant l'ensemble des conditions seront transmis au jury.

ARTICLE 5 : Composition du jury

Le jury est composé de 14 représentants :

- 7 personnes représentant la Ville de Mons :
 - o Le Bourgmestre ou son représentant
 - o L'Echevin du Développement économique ou son représentant
 - o L'Echevin de la Régie foncière ou son représentant
 - o Un représentant du Département de la Gestion Territoriale et Economique
 - o Un représentant du Département de la Régie Foncière
 - o Un représentant du service Marchés Publics
 - o Un représentant de l'asbl Gestion Centre Ville
- 7 personnes issues d'organismes extérieurs :
 - o Un représentant issu d'une université
 - o Un représentant issu de l'UCM
 - o Un représentant issu de l'Invest Mons Borinage Centre
 - o Un représentant issu d'un opérateur local de l'animation économique (Avomarc ou Progress/Maison du Design)
 - o Un représentant issu de l'IDEA
 - o Un représentant issu du SNI
 - o Un consultant désigné par la Ville

Les représentants du jury exercent leurs missions à titre gratuit. Si une personne convoquée ne peut participer aux travaux du jury, il lui sera demandé de se faire remplacer par une autre personne de son service ou organisme. De même, si un représentant du jury fait l'objet d'un conflit d'intérêt par rapport à l'analyse de l'un ou l'autre dossier, il ne pourra prendre part aux délibérations du jury pour le(s) dossier(s) en question. Au-delà du processus de sélection, le jury veille à suivre et à encadrer régulièrement tous les projets soutenus, au travers d'un travail d'évaluation et de conseil.

ARTICLE 6 : Fonctionnement du jury

Le jury est présidé par un représentant du monde académique. Le service du Développement économique assure le secrétariat et convoque le jury, au moins 15 jours en avance. Celui-ci se réunira en fonction des appels à projets qui seront lancés. La Ville de Mons met à disposition du jury un local pour chacune de ses réunions.

Les candidatures sont analysées sur base des dossiers déclarés complets par le service du Développement économique. Le candidat présentera son projet au jury. Le jury fixe son Règlement d'Ordre Intérieur ainsi que les modalités de cotation et de sélection, en se basant toutefois sur les critères établis à l'article 9. En cas d'égalité lors des votes, la voix du Président est prépondérante.

ARTICLE 7 : Appels à projet et types de commerces souhaités

Le Collège arrête sur proposition du jury la liste des secteurs prioritaires destinés à occuper les cellules de la maternité commerciale, et ce, sur base d'une enquête relative aux attentes des chalands et commerçants, ou des manquements constatés dans le mix commercial existant en centre-ville.

Sur base des bâtiments dont il a procédé à l'acquisition, le Collège lancera un appel à projets spécifique pour chacune des cellules concernées par le présent projet, selon des conditions spécifiées au cas par cas. Les secteurs suivant retiendront particulièrement l'attention du Collège et du jury :

- Magasin de jouets
- Mercerie
- Magasin de cd/dvd/loisir
- Brasserie
- Magasin spécialisé en produits de bouche (notamment une poissonnerie)
- Magasin spécialisé en artisanat (artisan/designer/créateur)
- Magasin de petit outillage
- Salle de loisir / divertissement (escape room, bowling, billard, piano bar, karaoké, etc.)
- Magasin en équipement de la personne (spécialisé en petite enfance, textile qualitatif, chaussures)
- Magasin en équipement de la maison ou magasin de décoration

Cette liste est indicative et peut être modifiée par le Collège communal.

ARTICLE 8 : Critères de recevabilité

Pour qu'un dossier soit recevable et que le candidat puisse participer à l'appel à projets de la Maternité commerciale, les conditions suivantes sont requises :

- Le candidat doit avoir plus de 18 ans.
- Le candidat doit être soit une personne physique soit une société commerciale, toute autre forme juridique étant exclue.
- Le candidat doit se trouver dans les conditions d'octroi des aides « de minimis » et joindre à cet effet une attestation sur l'honneur au dossier de candidature.
- Le candidat doit être en règle avec les dispositions légales qui régissent l'exercice de son activité, vis-à-vis des législations et réglementations fiscales, sociales et environnementales et doit présenter un projet en règle avec les prescriptions urbanistiques.

- La réalisation du dossier de candidature et de son plan financier doivent avoir été accompagnés par un organisme professionnel d'aide à la création ou par un comptable professionnel, à moins que le porteur de projet puisse justifier d'une expérience professionnelle suffisante dans le secteur économique ou commercial.
- Le projet doit porter sur la création d'un commerce nouveau (c'est-à-dire, bénéficiant d'un nouveau numéro de TVA). A ce titre, aucun projet ne peut porter sur la délocalisation d'un commerce existant dans l'intramuros de Mons, sauf dérogation dûment justifiée portant sur une évolution significative entre la situation existante et la situation projetée (par exemple, la mise à disposition d'un service supplémentaire ou d'une nouvelle gamme de produits, une extension de surface, etc.)
- Le candidat doit soumettre un dossier de candidature comprenant:
 - o La fiche d'identification du candidat-commerçant dûment remplie ;
 - o Une note de présentation du projet de maximum 6 pages (une fiche d'aide à la rédaction est disponible auprès du service du Développement économique ou sur le site Internet de la Ville de Mons) ;
 - o Un projet de plan d'aménagement de la surface commerciale ;
 - o Une lettre de motivation accompagnée d'un curriculum vitae et d'un extrait de casier judiciaire ;
 - o Les diplômes et accès à la profession nécessaires (dont la preuve de ses connaissances en gestion de base nécessaires pour ouvrir un commerce) ;
 - o Un plan financier prévisionnel couvrant une période de 3 ans et démontrant clairement la solidité financière du projet ;
 - o Une attestation sur l'honneur relative aux aides « de minimis » ;
 - o Le présent règlement daté et signé ;
 - o Une clé USB reprenant l'ensemble de ces documents en format informatique.

ARTICLE 9 : Critères d'analyse des dossiers

Chaque dossier de candidature sera analysé par le jury et devra à tout le moins répondre aux critères suivants :

- La solidité financière du projet: via une analyse objective, les chiffres présentés par le porteur de projet permettront aux représentants du jury d'évaluer le caractère réaliste du projet proposé ;
- Le plan marketing: si le porteur de projet se démarque par le caractère original/créatif/novateur du projet (soit par le choix des produits proposés, soit par la manière de présenter ou de vendre ses produits, soit par sa décoration, par l'aménagement du magasin, par l'intégration de la notion de durabilité), par le caractère qualitatif du projet (qui peut être jugée à travers les éléments tel que le concept commercial, les produits proposés, l'aménagement extérieur et intérieur de la cellule), par sa capacité potentielle à drainer un certain nombre de chalands vers le centre-ville ou encore par le caractère commercial et sérieux de sa personne (évaluation subjective qui permettra de voir si la personne est capable de mener à bien son projet), celui-ci sera favorisé par le jury ;
- Le type de magasin: celui-ci sera défini préalablement pour chaque appel à projets par le Collège communal, notamment sur base de la liste figurant à l'article 7 du présent règlement. Deux procédures sont envisageables au cas par cas : soit le Collège communal détermine un type de magasin précis par cellule, soit le porteur de projet répondant au type de commerce demandé par le Collège communal propose un choix de cellule en fonction de celles qui sont disponibles.

ARTICLE 10 : Conditions d'octroi

Le lauréat sera averti par un courrier reprenant les conditions suivantes auxquelles l'octroi de la subvention est subordonné :

a. Le commerce doit s'installer dans une cellule commerciale propriété de la Ville de Mons et pour laquelle un appel à projet aura été lancé. La Régie foncière établira, en compagnie du lauréat, une convention d'occupation qui stipulera les obligations du locataire.

b. Si le plan financier prévoit un apport en numéraire ou en nature, le lauréat devra apporter la preuve de cet apport.

c. De même, si le plan financier prévoit un prêt ou l'octroi d'une autre aide ou prime, le lauréat devra apporter la preuve de l'accord et de la mise à disposition de ce prêt ou de cette aide ou prime.

d. Le lauréat s'engage à ce que son commerce soit accessible au public aux heures qui lui seront imposées par la Ville, dans le respect des dispositions légales, notamment la loi du 10 novembre 2006. Sauf dérogation justifiée (notamment pour les artisans qui pourront bénéficier d'un horaire allégé, défini au cas par cas), les horaires d'ouvertures seront les suivants : de 10h à 18h30 du lundi au jeudi, de 10h à 19h le vendredi et le samedi. Il en sera de même pour les ouvertures dominicales coordonnées avec les autres commerces du centre-ville (sauf dérogation justifiée). Si cette condition n'est pas respectée et après un premier avertissement adressé par écrit, le Collège Communal de la Ville de Mons se réserve le droit de casser la convention d'occupation qui le lie au lauréat.

e. Si le lauréat se voyait contraint de changer d'adresse d'exploitation pour son projet, il ne pourra le faire qu'avec l'accord du jury et du Collège Communal. Si l'exploitation est déplacée unilatéralement, le porteur de projet sera soumis, si le jury et le Collège l'estiment nécessaire, à des pénalités financières équivalentes à l'avantage qu'il aura perçu jusque-là, sauf si le commerce est déplacé dans le centre-ville montois. Un nouvel appel à projets sera lancé par le Collège communal afin de remplir la cellule vacante.

f. Le commerce devra ouvrir ses portes au maximum dans les 6 mois après la notification auprès du lauréat lui indiquant que son dossier a été accepté.

g. En cas de remise du fonds de commerce à un tiers, le lauréat s'engage à demander préalablement l'avis du jury et du Collège Communal. En cas d'accord, le repreneur pourra reprendre le commerce en question aux conditions dont bénéficiait l'ancien lauréat au moment de la reprise.

h. Notons qu'en cas de décès du lauréat, seul son héritier sera autorisé à poursuivre l'activité en question. Le cas échéant, un nouvel appel à projets sera lancé.

i. Le lauréat devra signer une convention d'occupation, stipulant l'ensemble des conditions d'octroi qu'il s'engage à respecter, sous peine de ne recevoir aucune aide.

ARTICLE 11 : Adhésion au règlement

Par le simple fait du dépôt de son dossier, le candidat se soumet au présent règlement et en accepte dès lors toutes les clauses.

ARTICLE 12 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur le 1^{er} jour de sa publication.

ARTICLE 13 : Contestations

Les contestations relatives à l'application du présent règlement, sauf l'éventualité d'un recours juridictionnel, sont tranchées souverainement et sans appel par le Collège Communal. Ce dernier statue en équité dans tous les cas non prévus par le présent règlement.

ARTICLE 14 : Dispositions diverses

Le Collège Communal se réserve le droit de ne retenir aucune candidature et d'interrompre tout appel à projets en tout temps et cela à sa plus entière discrétion. Le Collège Communal ne pourra en aucun cas être tenu responsable des pertes, dommages ou préjudices qui pourraient en résulter.