

EXTRAIT du procès-verbal de la séance du **CONSEIL COMMUNAL** du  
28 avril 2025

---

**Présents:** M. DEGEY, Bourgmestre;

~~Mme DENYS, Présidente du C.P.A.S.~~

Mmes et MM. LOFFET, CHEFNEUX, ~~BEN ACHOUR~~, OZER, LUKOKI, RAXHON, SCHROUBEN, Echevin(e)s;

Mme CORTISSE, Présidente;

Mmes et MM., BREUWER, AYDIN, ~~LAMBERT~~, ~~NAJI~~, ORBAN, STOFFELS, EL HAJJAJI, SCHONBRODT, BASAULA NANGI, DELTOUR, VAN BOSSCHE, CELIK, STEGEN, PRIVOT, ESTEVEZ Y BARRANCO, PIRON, DARFOUFI, RENSONNET, BAUDINET, MARECHAL, DEMONCEAU, ~~ANNIBALE~~, DIALLO, MAGIS, MOHSSEN, ~~EZZOUBI~~, BEER, Conseiller(ère)s;

~~M. DEMOLIN, Directeur général.~~ Mme KNUBBEN, Directrice générale f.f.

---

SEANCE PUBLIQUE

N° 35.- GESTION LOCATIVE DES BIENS COMMUNAUX - Maternité commerciale -  
Règlement.

LE CONSEIL,

Vu l'article L1222-1 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation;

Attendu que la Ville dans le cadre du "Subside COLLIGNON" a acquis des immeubles afin d'augmenter l'offre de logements sur son territoire;

Considérant qu'il y a lieu de valoriser ce patrimoine commercial afin qu'il repose sur des impulsions innovantes en matière locative;

Vu la décision du Collège communal en date du 11 juillet 2024 marquant accord de principe quant à la création de la première maternité commerciale à Verviers;

Considérant d'une part, l'accord de principe émis le 11 juillet 2024 relatif à l'opportunité et la nécessité de la création d'une "Maternité commerciale" à Verviers afin de conférer aux rez-de-chaussée commerciaux acquis via les droits de tirage alloués par le Ministre COLLIGNON une impulsion positive visant l'implantation de nouveaux commerces et, d'autre part, une configuration institutionnelle différente que celle du modèle montois, il s'indique de présenter à l'Autorité communale une version du règlement adaptée;

Vu la décision du Collège communal du 16 avril 2025;

Vu l'avis émis par la Section de M. LOFFET, Echevin, en sa séance du 23 avril 2023

Entendu l'intervention de M. EL HAJJAJI, Chef de Groupe ECOLO;

Entendu l'intervention de Mme SCHROUBEN, Echevine;

Entendu l'intervention de M. EL HAJJAJI;

Entendu l'intervention de M. BREUWER, Chef de Groupe LRV;

Entendu l'intervention de M. CHEFNEUX, Echevin;

Entendu l'intervention de M. EL HAJJAJI;

A l'unanimité,

DECIDE

d'approuver le règlement concernant la Maternité commerciale tel qu'annexé à la présente délibération.

PAR LE CONSEIL :

La Directrice générale f.f.,

Le Bourgmestre,

M. KNUBBEN

M. DEGEY



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

### **PREAMBULE**

La maternité commerciale est une initiative de la Ville de Verviers réalisée en aval des opérations communales d'acquisitions de rez-de-chaussée commerciaux suite aux subsides post-inondations accordés par la Région wallonne visant à répondre aux urgences relatives au logement/relogement.

Par décision du Collège communal du 11 juillet 2024, le Collège s'est inscrit dans l'affectation d'un premier bien lequel sera mis en location conformément au règlement général pour la mise en place de ladite maternité.

Ce premier dossier porte sur un rez-de-chaussée commercial situé Pont Saint-Laurent 31 à 4800 Verviers.

### **OBJECTIFS**

La maternité commerciale vise à soutenir l'implantation de commerces de qualités. En effet, grâce aux subsides susvisés, la Ville dispose de rez-de-chaussée au sein de l'hyper-centre à vocation commerciale. Ces bâtiments peuvent être rénovés s'il y a lieu. L'objectif actuel est par conséquent de les mettre à disposition de commerçants indépendants, de franchisés, d'artisans, de designers ou encore de créateurs, qui bénéficieraient de loyers abordables et progressifs.

De la sorte, la Ville soutient l'implantation de commerces qualitatifs, originaux et pérennes au centre-ville de Verviers et espère 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 in fine à la création d'emplois.

Chaque porteur de projet sera accompagné dans ses démarches par la Ville de Verviers 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 d'un 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 en sa possession.

Dès leur désignation, les lauréats auront à leur disposition une cellule commerciale avec un loyer attractif, qui sera évolutif au fil des années.

Le Collège Communal est chargé de la mise en œuvre de la maternité commerciale et de l'adoption du règlement cependant en délègue toutefois la procédure de sélection à un jury dont la composition est arrêtée à l'article 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.

PAF : [...] Partenaire – Analyse Financier

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.

Cellules de la Maternité commerciale : il s'agit de cellules propriétés de la Ville qui seront mises à disposition des lauréats. Toutes ces cellules feront l'objet d'un appel à projet.

Périmètre d'action : L'hypercentre.

Appel à candidatures : pour chaque bâtiment concerné, un appel à candidatures spécifique sera lancé (par une publicité), 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 tous les jours, selon des horaires habituels pour son activité, à l'exception éventuelle du ou des jour(s) de repos hebdomadaire (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 Verviers.

En outre, les enseignes, les magasins éphémères, les magasins de nuit, les activités de professionnels à professionnels, les professions libérales, de paris sportifs, 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 d'apporter de l'originalité et de participer aux diverses animations/projets menés par la Ville.

## **ARTICLE 2 : Aspects financiers**

L'objectif de la Maternité commerciale porte, pour les projets qui auront été sélectionnés par le jury et validés par le Collège Communal, sur la possibilité d'obtenir un loyer attractif dont le montant sera progressif.

Conformément à la décision du 11 juillet 2024, la mise à disposition des rez commerciaux aura une durée de trois ans.

Cette mise à disposition pourra être renouvelable. Ce renouvellement sera soumis à l'appréciation préalable du jury lequel devra soumettre un dossier motivant la reconduction au Collège communal lequel restera souverain.

Tout renouvellement devra être motivé et ne pourra empêcher tout nouveau porteur de projets de s'intégrer dans la philosophie de la maternité commerciale.

Le montant du loyer sera estimé conformément à la circulaire du Ministre Furlan du 23 février 2016.

Durant les trois premières années de la mise à disposition, 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, lequel se déclinera de la manière suivante :

- Année 1 : minoration de 75 % du loyer ;
- Année 2 : minoration de 60 % du loyer ;
- Année 3 : minoration de 45 % du loyer ;

Au-delà de la troisième année, le loyer ne subira aucune minoration et devra être honoré intégralement.

Les lauréats ne disposeront plus de ces facilités dès lors que la convention d'occupation sera échue.

Le loyer sera indexé à chaque date anniversaire de la signature de la convention d'occupation selon l'indice des prix à la consommation.

En outre, les locataires partenaires de cette maternité 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 de Gestion Locative des Biens communaux :

- Une déclaration sur l'honneur d'ouverture prochaine du commerce ;
- Une convention d'occupation signée avec la Ville de Verviers, précisant notamment le montant du loyer ainsi que les conditions d'occupation dont les assurances à souscrire ;
- Une preuve bancaire de l'ordre permanent à constituer au profit du propriétaire de la cellule, à savoir la Ville de Verviers.

En cas de non-présentation des différents documents demandés dans le délai imparti, la Ville se réserve 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 300.000 € 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».

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 le soutien conféré par la Ville de Verviers 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 Verviers 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 doivent être envoyés par Recommandé avec Accusé de réception (la date de l'accusé de réception faisant foi) à l'adresse suivante:

**Maternité commerciale – Appel à projets – Candidature**  
**Ville de Verviers**  
**Service de Gestion Locative des Biens Communaux**  
Place du Marché 55  
4800 VERVIERS

Les dossiers de candidature peuvent être déposés dans un délai d'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 Partenaire – Analyste financier et/ou avec l'asbl Gestion Centre-Ville (cette dernière mettra à sa disposition l'ensemble des documents de son outil de gestion : mix commercial, enquêtes chalands, flux piétons, 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 de Gestion Locative des Biens Communaux 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 6 représentants :

- L'Echevin de la Gestion Locative ou son représentant
- L'Echevine du Commerce
- Un-e représentant-e issu de l'asbl Gestion Centre-ville
- Un-e représentant-e de Shop'In Verviers
- Un-e représentant-e du Service de Gestion Locative des Biens communaux
- Un-e représentant-e des Affaires économiques
- Un représentant du Partenaire – Analyse financier [MicroStart par exemple agissant au nom et pour compte de Wallonie Entreprendre]

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 l'Echevine des Affaires Economiques de la Ville de Verviers. Ledit service 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 Verviers 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 de Gestion Locative des Biens Communaux. Le candidat présentera son projet au jury. Le jury se basera sur les critères établis à l'article 9 pour évaluer le projet. 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 chaland 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 suivants 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 → ceci dépendra du Partenaire – Analyste financier.
- 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 et prospère 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 Verviers, 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 :

- La fiche d'identification du candidat-commerçant dûment remplie ;
- Une note de présentation du projet de maximum 6 pages ;
- Un projet de plan d'aménagement de la surface commerciale ;
- Une lettre de motivation accompagnée d'un curriculum vitae et d'un extrait de casier judiciaire ;
- Les diplômes et accès à la profession nécessaires (dont la preuve de ses connaissances en gestion de base nécessaires pour ouvrir un commerce) ;
- Un plan financier prévisionnel couvrant une période de 3 ans et démontrant clairement la solidité financière du projet ;
- Une attestation sur l'honneur relative aux aides « de minimis » ;
- Le présent règlement daté et signé ;
- 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: une attention particulière sera accordée 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 ;

- 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 son appartenance à la « Maternité Commerciale » sera subordonnée :

- a. Le commerce doit s'installer dans une cellule commerciale propriété de la Ville de Verviers et pour laquelle un appel à projets aura été lancé. Le Service de Gestion Locative des Biens communaux 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 (en concertation avec le Partenaire – Analyste financier).
- 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 tous les jours, selon des horaires habituels pour son activité, à l'exception éventuelle du ou des jour(s) de repos hebdomadaire (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 Verviers. Si cette condition n'est pas respectée et après un premier avertissement adressé par écrit, le Collège Communal de la Ville de Verviers 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 verviétois. 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.

#### **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 1er 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.

Date :

**Pour la Ville de Verviers,**  
Monsieur Alexandre LOFFET,  
Echevin délégué

.....

Madame Muriel KNUBBEN  
Directrice générale f.f.

.....