



# Le Fonds de Développement Commercial



VILLE DE  
**WAVRE**

**Approche  
réglementaire  
&  
Présentation du  
projet**

# La base du règlement

## Objectifs pour le territoire

- Favoriser l'implantation de nouveaux commerces (et donc diminuer le nombre de cellules vides)
- Contribuer à sa redynamisation commerciale pour accroître son attractivité
- Améliorer sa mixité commerciale
- Favoriser la création d'emplois

## Pour qui?

- Les indépendants
- Les commerçants franchisés
- Les artisans

# Les Primes

Deux types de prime en fonction du périmètre (20 dossiers / an max)

## PRIME LOYER\*

- La prime ne pourra excéder 50% du niveau du loyer du bâtiment
- Limite fixée à 1.250€ par mois, soit une prime de max 15.000€ (pour la 1<sup>er</sup> année)
- prime dégressive de 20% chaque année - pendant 3 ans

## PRIME A L'INSTALLATION

Maximum de 5000€ pour:

- les travaux de rénovation et / ou d'aménagement de l'intérieur du commerce ;
- les travaux de rénovation ou d'embellissement de la vitrine et de son châssis ;
- les investissements mobiliers directement liés à l'exercice de l'activité ;
- les enseignes.

\*La prime loyer peut aussi être une prime à l'achat

# Budget & timing

PRIMES	2021	2022	2023	2024	2025	2026
LOYERS Lauréats 2021	150.000	120.000	90.000	0		
LOYERS Lauréats 2022		150.000	120.000	90.000	0	
LOYERS Lauréats 2023			150.000	120.000	90.000	0
LOYERS Lauréats 2024				150.000	120.000	90.000
INSTALLATIONS Lauréats 2021	50.000					
INSTALLATIONS Lauréats 2022		50.000				
INSTALLATIONS Lauréats 2023			50.000			
INSTALLATIONS Lauréats 2024				50.000		
TOTAL	200.000	320.000	410.000	410.000	210.000	90.000
PARAMETRES						
Loyer plafond	1.250					
Taux remboursements	100%	80%	60%			
Nombre de lauréats	10	10	10	10		
Installations						
Montant maximum	5.000					
Nombre de lauréats	10	10	10	10		

# Le périmètre

Trois zones d'actions sont proposées

## Zone d'action: Centre-ville

Les rues formant les principaux axes commerçants

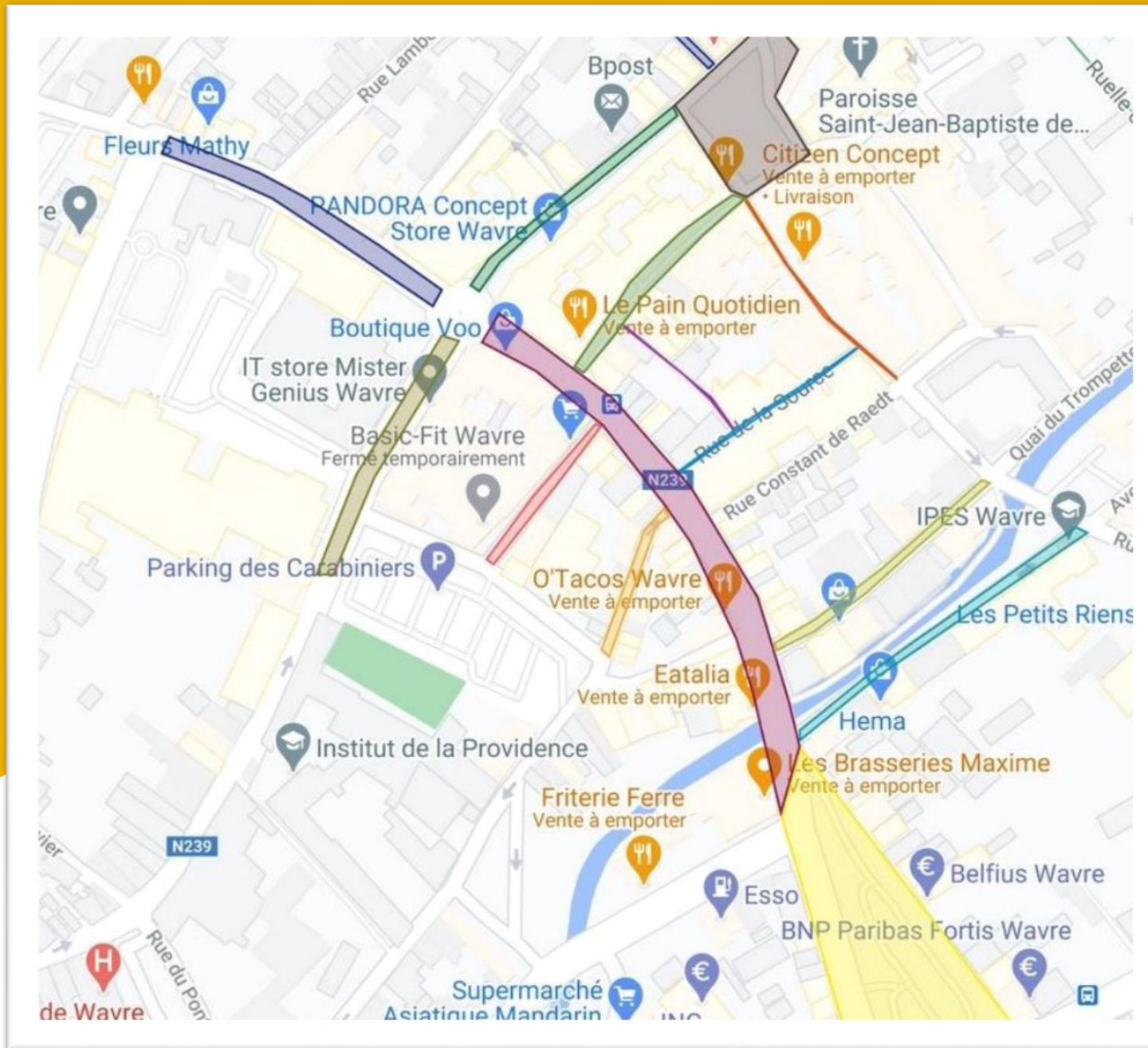
Rue du Pont du Christ	Rue Charles Sambon	Rue du Chemin de Fer
Rue du Commerce	Rue de la Source	Quais aux Huitres
Place Cardinal Mercier	Ruelle Nuit et jour	Rue barbier
Place Alphonse Bosch	Rue de Nivelles (à hauteur de l'HDV)	Rue des Brasseries
Courte rue des Fontaines	Rue Haute	Rue de Flandres

## Types de commerces souhaités:

- L'équipement de la personne
- Le loisir et les divertissements
- L'équipement de la maison
- Les produits de bouche



## Zone d'action: Centre-ville



VILLE DE  
**WAVRE**

# Le périmètre

Trois zones d'actions sont proposées

## Zone d'action: Limal


Rue de la Station (Place Albert 1 <sup>er</sup> )	Avenue de la Gare
Rue Edmond Laffineur	Rue Jauséphine Rauscent (av du 13 Tirailleur- place Albert 1 <sup>er</sup> )
Rue Charles Jaumotte (Rue de l'Amitié & Place Albert 1 <sup>er</sup> )	

## Zone d'action: Bierges

Route Provinciale (du carrefour de  
la Rue des Combattants au carrefour  
de la rue de la Wastinne)

## Types de commerces souhaités:

- Epicerie/Fruits et légumes
- Boucherie/Charcuterie
- Boulangerie/Pâtisserie
- Fromagerie
- Poissonnerie
- Librairie
- Droguerie
- Cordonnerie/Serrurerie
- Quincaillerie
- Pharmacie



Principalement  
des commerces  
de proximité





# Cas spécifiques / infos en +

- Le Fonds de DVT commercial s'adresse essentiellement aux nouveaux commerces, qui s'installent dans une cellule vide !
- Aussi, les projets ne peuvent porter sur la délocalisation d'un commerce déjà situé à Wavre, **sauf si** l'installation est dans l'une des zones d'action reprise par le règlement **et** si elle est motivée pour au moins l'une des raisons suivantes :
  - une contrainte externe à la volonté du locataire, qui se verrait forcé de quitter son commerce actuel ;
  - une extension de superficie significative.
- Tout projet basé sur la reprise d'un fonds de commerce établi dans l'une des zones d'action est admissible.

# Le jury

## Composition

Le jury est composé de :

### 4 à 5 personnes représentant la Ville de Wavre :

- La Bourgmestre
- L'Echevin du Commerce
- L'Echevine des Finances (représentant du service des finances)
- Un représentant de la Cellule du Développement commercial
- Un représentant du Service de l'Urbanisme (pour avis technique si travaux d'aménagements)

### 2 à 4 personnes issues d'organismes extérieurs :

- Un représentant de l'Association des Commerçants de Wavre
- Un représentant issu de l'UCM / SNI / AMCV

# Le dossier de candidature

Le candidat doit soumettre un dossier de candidature en ligne comprenant:

- une fiche d'identification du candidat-commerçant;
- une note de présentation du projet de maximum 6 pages;
- un projet de plan d'aménagement de la surface commerciale ;
- une lettre de motivation, un curriculum vitae et 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 règlement daté et signé;
- les devis estimatifs relatif à l'octroi de la prime à l'installation ;
- un document reprenant une description et le loyer de la cellule choisie ;
- le dernier bilan annuel du commerce (si celui-ci est déjà disponible et dans le cas d'un déménagement)

# Critères d'analyse

Les dossiers de candidature sont jugés recevables s'ils répondent aux 4 critères détaillés ci-dessous.

1. La viabilité du projet et la solidité du plan financier
2. Le caractère original du projet/ le type de commerce / la qualité du commerce
3. Le plan marketing / la stratégie de promotion et de communication
4. Réponse aux besoins de la zone

Ok pour  
la prime!

Pour chacun de ces 4 critères, le projet se verra attribué une note allant de 1 à 5 points par chacun des membres du jury.

Note / 5  
Total / 20

Moyenne  
minimum  
globale fixée  
à 14 / 20

# Détail de la cotation du jury

<b>1 point</b>	<b>Le projet répond très faiblement aux critères (--)</b>
<b>2 points</b>	Le projet répond faiblement aux critères (-)
<b>3 points</b>	Le projet répond moyennement aux critères (+/-)
<b>4 points</b>	Le projet répond fortement aux critères (+)
<b>5 points</b>	Le projet répond très fortement aux critères (++)

1. La viabilité du projet et la solidité financière du plan financier
2. Le caractère original du projet/ le type de commerce / la qualité du commerce
3. Le plan marketing / la stratégie de promotion et de communication
4. Réponse aux besoins de la zone

Pour chacun de ces 4 critères, le projet se verra attribué une note allant de 1 à 5 points par chacun des membres du jury.

Ok pour  
la prime!

Note / 5  
Total / 20

Moyenne  
minimum  
globale fixée  
à 14 / 20





# Merci pour votre attention

Avez-vous des questions?



## Contacts



Hélène MATHYS – chargée de DVT commercial



0473/981.758



helene.mathys@wavre.be



www.wavre.be

# ANNEXES

# Conditions d'octroi

1. Le lauréat sera averti par un courrier reprenant les conditions suivantes auxquelles l'octroi de la subvention est subordonné :
2. Le commerce doit s'installer dans une cellule existante vide d'une des zones d'action du présent Fonds (voir articles 10 et 12) ou dont la vacance prochaine est annoncée (fin de bail, faillite, etc.). S'il s'agit d'une cellule prise en location, le lauréat devra établir un bail commercial ou une convention d'occupation qu'il fera enregistrer.
3. Si le plan financier prévoit un apport en numéraire ou en nature, le lauréat devra apporter la preuve de cet apport. Le lauréat devra impérativement présenter un plan financier aux membres du jury.
4. 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.
5. Le lauréat s'engage à ce que son commerce soit accessible au public dans le respect des dispositions légales, notamment de la loi du 10 novembre 2006. Sauf dérogation justifiée (notamment pour les Horecas qui peuvent avoir des plages différentes et pour les artisans qui pourront bénéficier d'un horaire allégé). Si cette condition n'est pas respectée, le lauréat s'engage à rembourser la prime selon les modalités établies au point g, le mois où son manquement lui aura été signifié étant compté comme le dernier mois écoulé depuis le début d'octroi de la prime. Une évaluation de ce dispositif sera menée par le Collège communal et adaptée si besoin.
6. Si le lauréat se voyait contraint de changer d'adresse d'exploitation pour son projet, il devra choisir une (autre) cellule vide et la soumettre pour approbation au jury. Si le choix ne convient pas au jury (notamment si le commerce quitte le périmètre d'action défini par le règlement), le candidat devra choisir un nouveau lieu et le soumettre à nouveau au jury, jusqu'à ce qu'un lieu trouve l'approbation de chaque partie (ou renonce à la subvention qui avait été obtenue).
7. Sauf dérogation, le commerce devra ouvrir ses portes dans les 3 mois après la désignation du lauréat (et dans les 6 mois en cas d'achat du bâtiment).



- a. Le lauréat devra maintenir son activité pendant 2 ans au moins après la fin de la période de soutien financier octroyé par la Ville de Wavre. En cas de fermeture ou de délocalisation du commerce dans les 2 ans qui suivent le début de l'activité, la prime à « l'installation » sera entièrement remboursable alors que la prime « loyer » sera suspendue. Toutefois, la prime à « l'installation » ne devra pas être remboursée si le lauréat prouve que sa fermeture est motivée par un manque de rentabilité, que l'équilibre financier de l'entreprise est en péril et qu'il n'y a pas d'avenir possible pour celle-ci. Pour prouver cet état de précarité financière, il devra soumettre un état comptable de son entreprise auprès de la Cellule du Développement Commercial qui soumettra ensuite son avis auprès du jury puis au Collège communal, qui sera le seul à pouvoir décider du non-remboursement. Pour rendre sa décision, le jury et le Collège pourront demander tous les documents comptables qu'ils jugent nécessaires.
- b. En cas de remise du fonds de commerce avant les 2 ans qui suivent le début de l'activité, le lauréat s'engage à rembourser la prime à « l'installation » selon les règles établies par les présentes conditions d'octroi. La prime « loyer » pourra néanmoins être maintenue pour le candidat repreneur à condition de garder les mêmes modalités reprises dans le règlement. Le repreneur devra néanmoins réintroduire un dossier de candidature.
- c. Notons qu'en cas de décès du bénéficiaire de la prime « loyer », le paiement de celle-ci sera suspendu et ne devra pas être remboursée. Si son héritier poursuit son activité, celui-ci pourra également en profiter via l'introduction d'un nouveau dossier de candidature.
- d. Au cas où le lauréat serait un commerçant déjà établi à Wavre, celui-ci, son conjoint (y compris un cohabitant) ou une société dont il est partiellement ou totalement propriétaire, devra veiller à ce que le volume global d'activité soit maintenu et ne pas provoquer une concurrence entre ses commerces. En cas de fermeture d'un des commerces du lauréat tels que définis précédemment, il sera considéré qu'il y a délocalisation et la prime à « l'installation » et la prime « loyer » seront alors entièrement remboursables.
- e. Le lauréat devra également signer un document où il s'engage à respecter les présentes conditions d'octroi.
- f. La Ville n'a aucune obligation à l'égard des propriétaires, les engagements auprès de ceux-ci étant pris par les lauréats.
- g. Le Collège communal et le jury du Fonds de Développement commercial peuvent demander à tout moment aux bénéficiaires du Fonds de rendre compte de leur activité commerciale auprès du jury, qui, le cas échéant, transmettra l'information au Collège communal.
- h. Sans que ce soit une obligation, le jury pourra proposer au Collège communal, dans le cas d'un dossier qu'il faudrait dûment justifier comme « sortant de l'ordinaire », de donner dérogation au présent règlement et aux présentes conditions d'octroi, afin de ne pas nuire à la bonne réalisation d'un projet. Le candidat lauréat devra en faire la demande expresse et la justifier. En ce cas précis, le Collège communal prendra sa décision de manière souveraine, sur proposition du jury du Fonds de Développement commercial.