

# Créa-Comm 2025

## Tournai

### Règlement de l'appel à projets

#### 1. Introduction

---

L'appel à projets Créa-Comm est une initiative de l'asbl « Tournai Centre-Ville » avec le soutien de la Région Wallonne.

#### 2. Objectif de l'appel à projets

---

L'appel à projets Créa-Comm vise, à travers l'octroi d'une prime au bénéficiaire, à combler les cellules vides en favorisant l'implantation de commerces au centre-ville de Tournai afin d'en accroître l'attractivité et d'y développer le commerce et l'emploi.

Le but est de favoriser l'implantation de commerces de qualité, originaux et/ou répondant au besoin de la zone.

#### 3. Définitions

---

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

Le commerce doit être accessible au public au minimum 5 jours par semaine avec un minimum de 6 heures d'ouverture comprises entre 10 heures et 20 heures tout en respectant les dispositions légales, notamment la loi du 10 novembre 2006.

Les activités de professionnels à professionnels, les professions libérales, les activités dans le secteur des banques et assurances et les institutions d'enseignement ne sont pas reprises dans cette définition.

Cellule commerciale vide : rez-de-chaussée d'un bâtiment muni d'une vitrine et ayant déjà été utilisé comme commerce. Une cellule commerciale occupée par un pop-up store est considérée comme une cellule vide si ce pop-up y est installé depuis moins de 3 mois avant le dépôt du dossier.

Date d'ouverture du commerce : Moment à partir duquel le commerce est accessible aux consommateurs. Pour que le commerce soit considéré comme étant ouvert, l'ensemble des travaux et/ou aménagements prévus dans le projet devra avoir été réalisé. D'autre part, s'il s'agit d'une location, le bail commercial établi avec le propriétaire devra être signé et enregistré ou, s'il s'agit d'un achat, l'acte authentique devra être signé.

Dossier de candidature : Ensemble des documents de présentation du candidat-commerçant et de son projet.

Comité : Il s'agit du comité de décision qui statue sur les demandes. Sa composition et son mode de fonctionnement sont décrits en détail aux points 9 et 10.



#### 4. Montant et objet de la prime

---

Durant un an (12 mois) à partir de la date d'ouverture du commerce et pour autant que toutes les conditions soient remplies, le bénéficiaire de la prime Créa-Comm recevra une aide au loyer égale au montant de son loyer mensuel ou à un pourcentage de celui-ci, cette prime étant toutefois limitée à 500 euros par mois, soit une prime maximale de 6.000 euros.

Le pourcentage d'intervention sera décidé par le comité selon la méthode décrite aux points 10 et 11, la limite de la prime étant proportionnelle au pourcentage d'intervention.

La preuve du montant du loyer sera apportée par le contrat de bail enregistré.

Au cas où le bénéficiaire achète le bâtiment où il compte exercer son commerce, la prime sera limitée au montant de son remboursement mensuel, capital et intérêts compris, avec un maximum de 500 euros par mois, soit 6.000 euros de prime maximale. En cas de remboursement du crédit par un « amortissement fixe du capital », un remboursement mensuel théorique sera calculé sur base du tableau d'amortissement joint au contrat de crédit en additionnant le capital remboursé et les intérêts payés durant l'année concernée et en divisant le montant ainsi obtenu par 12. La prime sera de même limitée à ce remboursement mensuel théorique, avec un maximum de 500 euros par mois, soit 6.000 euros de prime maximale.

Concernant les rues du centre Piétonnier (rue de la Cordonnerie, rue Gallait, rue du Puits Wagon, rue des Chapeliers, rue Soil de Moriamé), le bénéficiaire de la prime Créa-comm recevra la même prime la première année aux mêmes conditions d'octroi que décrites précédemment. Cependant, il recevra également une prime la seconde année limitée à 250 euros par mois (ne dépassant pas le montant du loyer) soit une prime maximale de 3000 euros. Il bénéficiera ainsi d'une prime sur 2 années pour un montant total maximum de 9000 euros.

#### 5. Zone concernée - Rues cibles de l'action CREA-COMM

---

Pour pouvoir bénéficier de la prime, le futur commerce devra s'établir dans une des rues suivantes :

- Rue de l'Yser, Rue Tête d'Argent, rue du Cygne, rue de Piquet
- Rue de Courtrai, Rue du Curé Notre-Dame
- Rue de la Cordonnerie, Rue Gallait, Rue des Chapeliers, Rue Soil de Moriamé
- Grand-Place, Vieux Marché aux Poteries
- Quai Marché au Poisson, Quai Notre-Dame
- Rue Royale
- Rue des Maux
- Place Paul Emile Janson
- Place Crombez n°1 à 27
- Rue Chevet Saint-Pierre
- Rue de la Wallonie
- Rue de la Tête d'Or n°1
- Rue des Jardins n°1 à 8
- Rue de l'Hôpital Notre-Dame
- Placette du Bas Quartier (Bâtiment Hoegaarden)

#### 6. Adhésion au règlement

---

Par le simple fait du dépôt de son dossier, le candidat marque son adhésion au présent règlement. Il en accepte dès lors toutes les clauses et s'engage à ne contester en aucune manière les décisions du comité.



## 7. Critères de recevabilité/Profil du candidat

---

Pour qu'un dossier soit recevable et que le candidat puisse bénéficier de la prime Créa-Comm, les conditions suivantes sont requises :

- Le candidat doit avoir plus de 21 ans.
- Le candidat doit être soit une personne physique soit une société commerciale, toute autre forme juridique étant exclue.



- Le candidat doit être en règle avec les dispositions légales qui régissent l'exercice de son activité ainsi que vis-à-vis des législations et réglementations fiscales, sociales et environnementales.
- Le projet doit porter sur l'implantation d'un nouveau commerce dans la zone concernée (voir point 5) et dans une cellule commerciale existante vide. La reprise d'un fonds de commerce du centre-ville ou la délocalisation d'un commerce du centre-ville à une autre cellule n'entrent donc pas dans l'objet de cette aide à l'exception de ces 2 cas de figure :
  - 1) La délocalisation du commerce installé initialement dans une rue ne faisant pas partie du linéaire commercial et qui s'installe dans une cellule commerciale vide comprise dans le linéaire commercial ;
  - 2) La délocalisation d'un commerce installé initialement dans une rue du linéaire commercial et qui s'installe dans une cellule commerciale vide du centre Piétonnier.
 Pour ce dernier cas de figure, le commerçant recevra alors une prime durant un an soit un montant de 6000,00 euros.
- Le candidat accepte d'exposer son projet à la presse qu'elle soit écrite, télévisuelle ou radiophonique.
- La réalisation du dossier de candidature et de son plan financier devra avoir été accompagnée par un organisme professionnel d'aide à la création d'entreprise ou par un comptable professionnel. Dans le cas d'un accompagnement par un comptable, le candidat-commerçant devra justifier la raison pour laquelle il n'a pas fait appel à un organisme professionnel d'aide à la création.
- Le candidat doit soumettre un dossier de candidature comprenant les éléments suivants :
  - La fiche d'identification du candidat-commerçant dûment remplie (à réclamer à l'asbl Tournai Centre-ville ou à télécharger sur son site internet)
  - L'adresse exacte du futur lieu d'exploitation
  - Une note de présentation du projet de maximum 6 pages (aide à la rédaction à réclamer à l'asbl Tournai Centre-Ville ou à télécharger sur son site internet)
  - Un extrait du 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) ou la preuve de son inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises.
  - Un plan financier prévisionnel couvrant une période de 3 ans et démontrant clairement la solidité financière du projet
  - Le présent règlement daté, paraphé à chaque page et signé
  - Le curriculum vitae du porteur de projet
  - Une clé USB reprenant l'ensemble de ces documents en format informatique.

Pour être examiné, un dossier devra être complet, c'est-à-dire que toutes les pièces devront être fournies. Tout dossier incomplet sera rejeté.

Les dossiers concernant un commerce déjà en activité à la date d'introduction de la demande ne seront pas recevables.

Les dossiers de candidature doivent être déposés à l'adresse suivante avant l'ouverture du magasin :

### **Appel à projets Créa-Comm**

Tournai Centre-Ville  
Rue Saint-Martin, 8  
B-7500 Tournai



Le candidat désireux d'introduire un dossier peut prendre contact avec l'asbl « Tournai Centre-Ville » qui pourra l'aider par ses conseils et sa connaissance du terrain et des organismes locaux, sans que sa responsabilité soit engagée en aucune manière dans l'attribution de la prime ou la décision du comité. L'asbl Tournai Centre-Ville sera seule compétente pour vérifier les critères de recevabilité. Seuls les dossiers remplissant l'ensemble des conditions seront admis et transmis au comité.

## 8. Conditions d'octroi

---

L'octroi de la prime est subordonné aux conditions suivantes :

- a. Le commerce doit s'installer dans une cellule commerciale existante vide de la zone concernée (voir article 5). S'il s'agit d'une cellule prise en location, le bénéficiaire devra établir avec le propriétaire un bail commercial de 9 ans, éventuellement résiliable tous les 3 ans, régi par les dispositions de la loi du 30 avril 1951, reprise au Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 2 bis du Code civil. Les baux de courte durée, même s'ils prévoient une reconduction ou une prolongation, n'ouvriront pas le droit à l'aide.
- b. Si le plan financier prévoit un prêt, le bénéficiaire devra apporter la preuve de l'accord sur la mise à disposition des fonds afférents à ce prêt.
- c. Le bénéficiaire s'engage à ce que son commerce soit accessible au public au minimum 5 jours par semaine avec un minimum de 6 heures d'ouverture comprises entre 10 heures et 20 heures tout en respectant les dispositions légales, notamment la loi du 10 novembre 2006. Si cette condition n'est pas respectée, le lauréat s'engage à rembourser la prime selon les modalités établies au point e, le mois où son manquement lui aura été signifié étant compté comme le dernier mois écoulé depuis le début d'octroi de la prime.
- d. Sauf dérogation du comité, le commerce devra s'ouvrir dans les 3 mois après l'obtention de l'accord et dans les 6 mois en cas d'achat du bâtiment.
- e. Le bénéficiaire devra maintenir son activité pendant 24 mois, le 1<sup>er</sup> mois pris en compte étant celui de son ouverture.

En cas de fermeture ou de délocalisation du commerce durant la première année, le paiement de la prime sera suspendu et la prime perçue sera entièrement remboursable. En cas de fermeture ou de délocalisation du commerce au cours des 12 mois suivant la 1<sup>ère</sup> année, le lauréat sera tenu de rembourser un pourcentage de la prime perçue calculé selon la formule :

$$\text{Montant à rembourser} = \text{Prime perçue} * (24 - \text{Nombre de mois écoulés depuis le début d'octroi de la prime}) / 24$$

(Tout mois entamé étant considéré comme entier)

Toutefois, la prime ne sera pas remboursable si le bénéficiaire 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 à l'asbl « Tournai Centre-Ville » qui sera la seule à pouvoir décider du non-remboursement. Pour rendre sa décision, l'asbl pourra demander tous les documents comptables qu'elle juge nécessaires.

- f. En cas de remise du fonds de commerce, le bénéficiaire s'engage à rembourser la prime selon les règles établies par les présentes conditions d'octroi à moins que le repreneur ne continue l'exploitation dans le respect du présent règlement. Pour pouvoir bénéficier de la prime restant à échoir, le repreneur devra signer un nouveau formulaire d'octroi tel que prévu au point i.



- g. Si l'une des conditions d'octroi n'est pas respectée, le bénéficiaire s'engage à rembourser la prime selon les règles établies par les présentes conditions d'octroi.
- h. Notons qu'en cas de décès du bénéficiaire de la prime, le paiement de celle-ci sera suspendu et qu'elle ne devra pas être remboursée.  
Si son héritier poursuit son activité et que la prime n'a pas été entièrement libérée, celui-ci pourra également en profiter.
- i. Le bénéficiaire devra également signer un document où il s'engage à respecter les présentes conditions d'octroi.
- j. Le bénéficiaire s'engage à apposer l'autocollant Créa-Comm de manière visible sur sa vitrine et à reprendre le logo Créa-Comm dans sa communication durant l'année où il bénéficiera de la prime. De même, durant cette période, il s'engage à accepter le city-chèque et à apposer l'autocollant sur sa vitrine.

Sans que ce soit pour elle une obligation, l'asbl « Tournai Centre-Ville » se réserve le droit de donner certaines dérogations aux présentes conditions d'octroi afin de ne pas nuire à la bonne réalisation du projet.

Aucun recours ne pourra être introduit contre cette décision.

## 9. Le comité

---

Le comité sera composé d'un maximum de 10 personnes dont obligatoirement :

- Le / La président(e) de l'asbl « Tournai Centre-Ville »,
- La directrice de l'ASBL

et de maximum 7 autres personnes choisies par l'asbl « Tournai Centre-Ville » dans la liste suivante sans que celle-ci soit exhaustive ou contraignante :

- Un représentant de l'UCM
- Un (ou plusieurs) représentant de l'IFAPME
- Un (ou plusieurs) représentant d'Azimut
- Un (ou plusieurs) comptable
- Un représentant d'IDETA
- Etc.

Chaque membre du comité signera une déclaration d'absence de conflit d'intérêts. Si un membre du comité présente un lien familial avec un candidat, il ne participera pas au vote.

Pour toute séance, le comité sera convoqué par mail. En cas d'empêchement, chaque membre pourra se faire représenter en donnant procuration à un autre membre du comité de son choix, un membre ne pouvant détenir plus d'une procuration.



## 10. Sélection et désignation du ou des bénéficiaires

---

L'asbl « Tournai Centre-Ville » est seule compétente pour vérifier les conditions d'octroi et les critères de recevabilité.

Le comité visé à l'article 9 décide seul d'octroyer ou non la prime Créa-Comm, ou un pourcentage de la prime, cette décision ne pouvant en aucun cas être remise en cause.

Procédure de désignation des bénéficiaires :

- Lors de l'audition des candidats, des conseils pourront leur être donnés pour qu'ils améliorent leur projet, sans que la responsabilité du comité ni de l'asbl ne soit engagée.
- Le comité désignera ensuite les bénéficiaires et fixera le pourcentage d'intervention conformément au point 4.

Toutes les délibérations du comité se feront à bureau fermé.

Pour être retenu, un dossier devra obtenir plus de 50% des voix présentes ou représentées.

Le comité évaluera les dossiers de candidature sur base des critères suivants :

- Viabilité du projet et solidité du plan financier
  - Caractère original et/ou innovant du projet
  - Qualité du commerce, c'est-à-dire l'aptitude à satisfaire les attentes du consommateur et les exigences du secteur
  - Qualité du design du futur magasin
  - Réponse aux besoins de la ville
  - Capacité du projet à attirer de nouveaux consommateurs au centre-ville
  - Respect des critères urbanistiques de la Ville de Tournai

Dynamisme, motivation et capacité d'initiative du candidat. Le candidat pourra modifier son projet en fonction des remarques du comité.

## 11. Procédure d'octroi de la prime

---

Après son audition, le candidat recevra un courrier ou un mail lui signifiant la décision du comité.

En cas d'accord, le bénéficiaire devra signer le document prévu au point 8 i et présenter à l'asbl « Tournai Centre-Ville » le contrat de bail commercial tel que décrit au point 8. En cas d'achat, le lauréat devra fournir l'acte d'achat.

Dès que toutes les conditions sont remplies et que le commerce est effectivement ouvert, l'asbl « Tournai Centre-Ville » versera le montant de la prime mensuelle, donc mois par mois, dans les limites financières prévues au point 4 du présent règlement.



En cas de non-respect du présent règlement, Tournai Centre-Ville se réserve le droit d'interrompre le paiement de la prime. Les montants perçus seront alors entièrement remboursables.

## 12. Remarques particulières

---

Bien que cette prime soit considérée comme une aide au loyer, l'asbl « Tournai Centre-Ville » n'engage aucunement sa responsabilité vis-à-vis du propriétaire.

Le bénéficiaire prendra en charge la garantie locative.

De même, pour tous les actes qu'il posera, il agira en tant que commerçant indépendant sans que la responsabilité de l'asbl « Tournai Centre-Ville » ne puisse en aucune manière être engagée.

## 13. Propriété des documents et licences

---

Le candidat certifie être détenteur des droits du projet qu'il présente.

Le(les) bénéficiaire(s) autorise(nt) l'asbl à conserver le dossier complet et à l'utiliser à des fins de promotion et communication sur tout support médiatique.

Je soussigné(e) .....

Domicilié(e) .....

.....  
déclare avoir pris connaissance du règlement de l'appel à projets Créa-Comm en date

du.....

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

