

Règlement communal portant création de la gestion locative commerciale

Vu les articles 121, 124 et *** de la Constitution

Vu le Code de Commerce,

Vu le Code civil

Considérant la désertification commerciale du centre-ville d'Esch-sur-Alzette ;

Considérant que l'administration communale de la Ville a l'obligation morale de mettre tous les moyens en œuvre afin de contrecarrer ce phénomène ; que ces impulsions permettent aussi la création d'emploi et d'une reprise de l'activité économique ;

Vu la difficulté pour les commerces de s'établir au Grand-Duché du Luxembourg ;

Sur proposition du collège des bourgmestre et échevins, après en avoir délibéré conformément à la loi, le conseil communal adopte le présent règlement

Article 1 : Objet

Le projet de Gestion Locative Commerciale (ci-après dénommée « GLC ») a pour but de revitaliser le centre-ville et de soutenir à la fois les propriétaires et les commerçants-locataires.

Il consiste en:

- la location de locaux commerciaux par la Ville dans la zone définie à l'article 3 auprès de propriétaires, pour une durée limitée et à coût modéré, d'une part ;
- la sous-location par la ville de ces locaux à des commerçants pour une même durée d'autre part.

L'objectif du projet est, au bout de la durée de la mise en relation par l'intermédiaire de la Ville, la conclusion d'un contrat de bail commercial en direct entre le propriétaire et le sous-locataire.

Article 2 : Définition

Est considéré comme local commercial au sens du présent règlement, tout immeuble destiné à l'exercice d'une activité commerciale ou artisanale.

Est désigné comme candidat-commerçant, toute personne physique ou morale tombant sous la définition de commerçant au sens du code de commerce ou pouvant être qualifié d'artisan.

Est expressément exclue, toute personne physique ou morale exerçant une activité libérale ou industrielle.

Article 3 : Zones concernées

Sont concernées par le projet GLC, la zone économique 1 telle que reprise au plan annexé au présent règlement et qui en fait partie intégrante.

Article 4 : Intégration du GLC

Tout propriétaire, usufruitier, emphytéote ou superficiaire disposant d'un local commercial tel que défini à l'article 2 est susceptible d'être intégré dans le projet GLC mis en place par la Ville. En cas d'indivision des droits réels, tous les indivisaires doivent exprimer leur volonté d'intégrer le projet.

Le propriétaire, usufruitier, emphytéote ou superficiaire souhaitant intégrer le projet GLC peut manifester son intérêt auprès du service compétent de la Ville.

Une visite des lieux sera alors réalisée et documentée par écrit.

En cas d'accord de principe sur l'entrée en relation contractuelle, le rapport ainsi dressé sera transmis pour approbation au collège des bourgmestre et échevins.

Le prix de location est négocié avec le propriétaire, en fonction :

- De la superficie mise à disposition ;
- De l'état général du commerce (ancienneté de l'immeuble, nécessité d'effectuer des rénovations, etc.) ;
- La configuration du local (nombre d'étages, dimensions : largeur, profondeur, etc.) ;
- Les aménagements spécifiques fournis ou requis ;
- La situation géographique (accessibilité, visibilité, attractivité du lieu) ;
- La demande actuelle pour ce type de local commercial ;
- Les conditions du marché immobilier commerciale local.

Le montant du loyer doit être fixé à un niveau inférieur à la moyenne des prix du marché locatif commercial local pour un immeuble similaire ou comparable.

Le contrat de bail sera alors conclu à compter de la date d'attribution du local commercial à un commerçant désigné conformément à l'article 6. La durée dudit contrat ne pourra dépasser 3 années.

Néanmoins, un accord de principe sera établi par écrit par lequel le propriétaire marquera son accord à l'intégration du local commercial concerné au projet GLC, sous les termes et conditions négociées avec la Ville. L'accord de principe vaudra pour six mois. Entre le moment de la signature de l'accord de principe et la conclusion du contrat de bail définitif, le propriétaire conservera sa liberté de conclure un contrat avec toute autre personne souhaitant exploiter le commerce suivant ses propres termes et conditions.

Article 5 : Détermination du montant du loyer de sous-location

Le commerçant qui se verra attribuer un local commercial dans le cadre du GLC bénéficiera d'un loyer mensuel adapté sur la durée du bail, correspondant à :

- Pour la première année du bail, un loyer mensuel correspondant à 2/3 du prix de loyer payé par la Ville,
- Pour la seconde année du bail, un loyer mensuel correspondant à 5/6 du prix de loyer payé par la Ville,
- Pour la dernière année du bail, un loyer mensuel correspondant au prix de loyer payé par la Ville.

Par exception à ce qui précède, et dans le cas où un seul candidat-commerçant ait présenté une offre pour un local commercial et pour lequel, suivant business plan, le montant du loyer mensuel proposé est inférieur à celui qui est arrêté par la Ville suivant clé de calcul décrite ci-avant, sur proposition du jury, le collège des bourgmestre et échevins peut décider d'offrir un loyer inférieur.

L'adaptation du loyer se fera automatiquement, sans mise en demeure préalable.

Le sous-locataire devra fournir un dépôt de garantie correspondant à deux mois de loyer, à verser au moment de la signature du bail. Ce dépôt de garantie sera conservé pour couvrir d'éventuels dommages ou dettes locatives et sera restitué au sous-locataire à la fin de la période de location, déduction faite des éventuelles réparations nécessaires ou sommes dues.

Les taxes et autres charges de l'immeuble seront prises en charge par le sous-locataire.

Article 6 : Appel d'offres et procédure d'attribution.

Les appels d'offres se dérouleront tels que décrits aux articles 6.1. et 6.2..

6.1. Appel d'offres par surface commerciales

Pour chaque local commercial disponible dans le projet GLC, un appel d'offres par voie de presse sera lancé de manière individuelle pour chaque local commercial disponible.

Les conditions de location ainsi que le prix de la sous-location seront spécifiées dans le cahier des charges.

Tout candidat intéressé devra soumettre son offre en tenant compte de ces conditions préétablies. Le dossier de candidature sera à déposer par voie électronique ou par voie postale dans le délai prévu dans l'appel d'offre.

6.2. Appel d'offres général pour divers secteurs

Au moins une fois par an, à condition de disponibilités d'objets potentiels, un appel d'offres général sera publié par voie de presse pour tous les secteurs concernés, toute branche commerciale confondue. La candidature contiendra principalement une présentation globale du projet, avec les précisions requises suivant cahier des charges minimal mis à disposition.

(Cahier des charges pouvant comprendre des informations telles que surface commerciale minimale nécessaire à la réalisation du projet, pièces supplémentaires nécessaires, prix de loyer maximum pouvant être payé, etc.).

Le jury évaluera les candidatures reçues et proposera les locaux commerciaux en fonction de la pertinence du projet proposé et de sa compatibilité avec le local commercial.

6.3. Critères de recevabilité

Les critères suivants seront analysés par le jury :

- 1) Conformité Légale et Réglementaire :** Le/la candidat*e doit être en parfaite conformité avec toutes les dispositions légales régissant l'exercice de son activité. Il doit se conformer aux législations et réglementations fiscales, sociales et environnementales en vigueur, garantissant ainsi une exploitation responsable et éthique du commerce.
- 2) Identification du Candidat-Commerçant :** Les détails d'identification du/ de la candidat*e, tels que son nom, prénom, coordonnées, date de naissance, profession actuelle et autorisation d'établissement, doivent être clairement spécifiés, facilitant ainsi la communication et la vérification des antécédents.
- 3) Informations Relatives au Projet :** Le dossier de candidature doit comprendre des informations détaillées sur le projet, telles que la raison sociale, le type de commerce, la localisation envisagée, la date d'implantation prévue et le numéro RCS (Registre du Commerce et des Sociétés), offrant ainsi une vue complète et précise du projet.
- 4) Attestations des Organismes de Contrôle :** Pour les entreprises ou enseignes déjà établies et existantes, trois attestations établies par le Centre commun de la sécurité sociale (CCSS), l'Administration des Contributions Directes et l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines doivent être fournies, confirmant la conformité légale et fiscale de l'entreprise candidate.

- 5) **Qualité et Originalité du Projet** : La candidature doit contenir un projet innovant, de haute qualité et répondant aux besoins spécifiques de la zone économique concernée. Le projet se démarque par son originalité et son potentiel d'impact positif sur la communauté locale.
- 6) **Accessibilité et Horaires d'Exploitation** : La candidature doit contenir un descriptif des jours et horaires d'ouverture, sachant qu'il est attendu qu'une ouverture journalière, hormis les jours de repos et jours fériés légaux, soit garantie, assurant ainsi une disponibilité constante aux clients, ceux à des horaires convenables. Des horaires flexibles et adaptés à la demande locale peuvent également être pris en considération.
- 7) **Description Approfondie du Projet** : Une description approfondie du projet est requise, mettant en évidence ses aspects clés, ses objectifs, sa proposition de valeur unique et son impact prévu sur la communauté locale. Cette description doit permettre une évaluation complète de la viabilité du projet.
- 8) **Prévisionnel Financier** : Le prévisionnel financier présenté doit être complet, incluant au moins un plan de financement, un compte de résultat et un calcul clair du seuil de rentabilité. Ces éléments démontreront la viabilité économique du projet sur le long terme, assurant ainsi la pérennité financière du commerce.
- 9) **Curriculum Vitae du Porteur de Projet** : Un Curriculum Vitae détaillé du porteur de projet, mettant en avant son expérience professionnelle, ses compétences et ses réalisations pertinentes, doit être joint au dossier de candidature.
- 10) **Plan d'Intégration dans la Communauté Locale** : La candidature doit contenir un plan détaillé sur la manière dont le commerce envisagé s'intégrera dans la communauté locale. Cela peut inclure des partenariats avec des organisations locales, des programmes de soutien aux initiatives communautaires et des activités visant à renforcer les liens sociaux au sein de la zone économique concernée.

Les critères de recevabilité seront évalués sur base d'une matrice, permettant ainsi une évaluation complète et équilibrée des candidatures.

Les critères qui peuvent être répondu de manière binaire (oui/non) :

Critères	Évaluation
1) Conformité Légale et Réglementaire	Oui/Non
2) Identification du Candidat-Commerçant	Oui/Non
3) Informations Relatives au Projet	Oui/Non
4) Attestations des Organismes de Contrôle	Oui/Non

Dans cette première phase d'évaluation des critères répondant de manière binaire (oui/non), il est impératif que tous les critères soient évalués positivement (oui) pour pouvoir passer à l'évaluation des critères suivants sur une échelle de points.

Lors de la seconde phase, les candidatures seront évaluées selon l'échelle de points suivante :

Critères	Points	Pondération	Évaluation (Points x Pondération)
5) Qualité et Originalité du Projet	/20	20%	
6) Accessibilité et Horaires d'Exploitation	/20	20%	
7) Description Approfondie du Projet	/20	20%	
8) Prévisionnel Financier	/20	20%	
9) Curriculum Vitae du Porteur de Projet	/10	10%	
10) Plan d'Intégration dans la Communauté Locale	/10	10%	
Total			=Somme des évaluations

6.4. Procédure d'attribution

6.4.1. Toute offre incomplète, comportant des erreurs à la date butoir, respectivement toute offre déposée hors délais sera écartée d'office si une offre ou plus a été déposée.

Le jury est chargé d'analyser les dossiers de candidature et les critères repris dans les tableaux ci-avant, à la lumière des principes suivants :

- Dossier complet: Ensemble des documents de présentation du candidat-commerçant et de son projet, conformément à l'article 6 du présent projet,
- Viabilité du projet et solidité du prévisionnel financier,
- Caractère original du projet: un commerce sera original soit par le choix des produits proposés, soit par la manière de présenter ou de vendre ses produits, soit par sa décoration, par l'intégration du design, par l'aménagement du magasin, par l'intégration de la notion de durabilité, de circuits courts ou d'économie circulaire,
- Qualité du commerce: la qualité s'entend comme l'aptitude à satisfaire les attentes du consommateur et les exigences du secteur, entendues comme les exigences légales et réglementaires promulguées par les autorités publiques et relatives à l'activité envisagée ou promulguées par le secteur. La qualité du commerce peut être jugée à travers les éléments suivants: concept commercial, produits proposés, aménagement extérieur et intérieur, compétences de l'entrepreneur,
- Réponse aux besoins de la zone économique : Le commerce répondra aux besoins de la zone s'il apporte une réponse à un besoin des consommateurs non encore rencontré, ou s'il apporte une plus-value à l'offre commerciale de cette zone.

Les projets seront soit acceptés, soit rejetés. Le jury motivera dans chaque cas sa décision. Aucun recours n'est admis contre une décision de refus.

En cas d'accord entre la Ville et le candidat retenu, le contrat de sous-location par la Ville sera conclu pour une durée de trois ans et ce, suivant les modalités arrêtées dans le cahier des charges pour les contrats conclus suivant appel d'offre décrit à l'article 6.1., respectivement sous les termes et conditions proposées par la Ville pour les contrats conclus suivant appel d'offre décrit à l'article 6.2..

Le montant du loyer est calculé suivant clé de calcul prévue à l'article 5.

Article 7 : Jury

L'approbation de principe de la conclusion d'un contrat de bail avec les propriétaires, respectivement l'analyse des offres soumises suite à l'appel d'offre sera décidée par un jury composé par

- l'échevin ayant le ressort de l'économie dans ses attributions,
- le secrétaire général ou son adjoint,
- le chef du département des affaires économiques ou son suppléant,
- un représentant de la majorité du conseil communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette
- un représentant d'opposition du conseil communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

Le jury pourra se faire assister par un expert externe ou un représentant des services compétents qui aura pour mission de conseiller le jury, respectivement d'aviser la candidature présentée. Le jury ne sera pas tenu par cet avis.

Si le jury le souhaite, les candidats pourront être entendus en leurs explications.

Les décisions prises par le jury seront communiquées aux candidats et seront dûment motivées. Néanmoins, aucune voie de recours n'est ouverte à l'encontre de ces décisions.

Article 8 : Conclusion du contrat

Suite à la décision du jury et après acceptation de la proposition par le candidat-commerçant retenu, les contrats respectifs avec le propriétaire et le sous-locataire ainsi désigné seront dressés.

Des négociations peuvent être menées avec le propriétaire et le sous-locataire afin d'accorder un délai de carence au sous-locataire afin de faire réaliser des travaux dans l'immeuble lors duquel aucun loyer ne sera dû, respectivement le loyer sera réduit. En pareil cas, cette condition sera intégrée aux contrats respectifs.

Les contrats conclus avec le propriétaire ainsi qu'avec le sous-locataire seront soumis au vote du conseil communal pour approbation en la même séance, garantissant une concordance de délais.

Article 9 : Exploitation et fin des contrats

Le sous-locataire sera l'unique responsable de l'exploitation effectuée dans le local lui attribué et devra respecter les termes et conditions arrêtées dans le contrat conclu avec la Ville.

Six mois avant l'arrivée du terme des contrats respectifs, le propriétaire et le sous-locataire entameront des pourparlers en vue de la conclusion d'un contrat direct pour la poursuite de l'activité dans ledit local. La Ville sera néanmoins consultée et tenue informée du déroulement de ces négociations.

En cas de constat de non-accord endéans ces trois mois, les contrats conclus arriveront à échéance, ce de plein droit, à leur terme. En pareil cas, le commerçant quittera les lieux libres de tous meubles, sans pouvoir réclamer un quelconque dédommagement pour son fonds de commerce. La restitution des clés se fera conformément aux stipulations arrêtées dans le contrat conclu avec le sous-locataire, respectivement le propriétaire.

La Ville ne serait en aucun cas être tenue pour responsable en cas de non-accord entre le propriétaire et le sous-locataire.