



Extrait du REGISTRE AUX DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAL DE DINANT



**ADL - Règlement relatif à l'octroi d'une subvention visant l'aide à l'exploitation de cellules commerciales vides appelée « PRIME A LA LOCATION DE CELLULE VIDE » - Approbation.**

**Séance du 4 septembre 2023 N° 19**

**PRESENTS :**

M. Thierry BODLET, Bourgmestre;  
M. Lionel NAOME, Conseiller - Président;  
~~M. Robert CLOSSET~~, M. Stéphane WEYNANT, Mme Chantal TAMINIAUX-CLARENNE, Mme Camille CASTAIGNE, ~~M. Alain RINCHARD~~, Echevins;  
~~M. Omer LALOUX~~, M. Victor FLOYMONT, M. Christophe TUMERELLE, Mme Marie-Christine VERMER, M. Alain BESOHE, M. René LADOUCE, ~~Mme Margaux PIGNEUR~~, M. Joseph JOUAN, M. Niels ADNET-BECKER, ~~M. Alexandre TERWAGNE~~, ~~M. Alexandre MISKIRTCHIAN~~, M. Olivier TABAREUX, M. Laurent BRION, ~~M. Alexandre GILAIN~~, M. Jean BRIOT, Conseillers;  
Mme Delphine CLAES, Présidente du CPAS;  
Mme Valentine ROSIER, Directrice Générale;

**LE CONSEIL COMMUNAL STATUANT EN SEANCE PUBLIQUE :**

Vu la Constitution garantissant l'autonomie communale ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (C.D.L.D.) et notamment, les articles L1122-30, L1124-40, L1133-1 et 2, L3131-1§1-3° et L3132-1 et sa troisième partie, le Titre III du Livre III, et particulièrement les articles L3331-1 à L3331-8 et ses modifications ultérieures ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18.1.2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.9.2004, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1 de la Charte ;

Vu la Loi du 14 novembre 1983 relative au contrôle de l'octroi et de l'emploi de certaines subventions octroyées par les pouvoirs locaux ;

Vu la Circulaire du Ministre de Pouvoirs Locaux du 30 mai 2013 relative aux règles d'octroi et de contrôle de l'utilisation des subventions communales ;

Attendu les recommandations émises par la circulaire du 19 juillet 2022 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne, à l'exception des communes relevant des communes de la Communauté germanophone, pour l'année 2023 ;

Attendu que la Ville de Dinant, via son Agence de Développement Local (A.D.L.) a pour objectif, d'une part, de maintenir, soutenir, et renforcer le tissu socio-économique local et d'autre part, attirer et accueillir de nouvelles entreprises et de nouveaux commerces ;

Attendu que la Ville de Dinant, via son A.D.L., assure l'accueil et l'information des porteurs de projets ;

Attendu que Dinant est une ville touristique avec de petites surfaces commerciales, qu'il est dès lors difficile d'attirer de grandes enseignes, qui se tournent plus facilement vers les zonings en pleine expansion situés sur les hauteurs de la Ville ;

Attendu que ce sont les petits commerces de proximité (boutique, épicerie fine, ...) et l'Horeca de la zone éligible qui font la force de Dinant ;

Considérant qu'il y a une nécessité d'agir de manière positive en vue de promouvoir l'occupation des surfaces commerciales de la zone éligible à Dinant ;

Attendu que la Ville de Dinant est soucieuse de soutenir le commerce de la zone éligible, il est dès lors nécessaire d'accroître son attractivité ;

Considérant qu'il est nécessaire de soutenir la création d'activité et les personnes désirant lancer une nouvelle activité commerciale et, concomitamment, de lutter contre le phénomène des « cellules vides » de la zone éligible ;

Considérant qu'une aide financière communale représente un appui significatif pour l'installation de nouveaux commerces dans la zone éligible ;

Attendu qu'il y a lieu de privilégier l'aide au commerçant qui sera locataire et non propriétaire ni administrateur d'une société propriétaire du commerce ;

Attendu qu'il n'apparaît pas opportun d'admettre au bénéfice de la prime les professions libérales et qu'il convient par ailleurs d'exclure expressément certains secteurs (tels que financiers, immobiliers, HORECA, assurances, ...), les commerces de jeux de hasard et de paris et d'autres types de commerces ;

Attendu que le projet de règlement a été établi en concertation avec l'Agence de Développement Local de Dinant ;

Attendu qu'il y a lieu de dynamiser la zone éligible à Dinant en y encourageant la qualité des commerces et la mixité de l'offre commerciale ;

Attendu que la Ville de Dinant assure la promotion des aides communales ;

Attendu que cet avantage peut prendre la forme d'une contribution financière ;

Attendu qu'en tant que pouvoir subsidiant, la Ville de Dinant, via son A.D.L., est soucieuse de promouvoir le commerce de proximité ;

Considérant qu'un crédit de 30.000 € est inscrit au budget ordinaire 2023 sur l'article budgétaire 5112/435-01 pour l'octroi de subventions par la Ville en faveur de nouveaux commerçants afin de les aider à s'installer dans les surfaces vides de la zone éligible ;

Considérant la nécessité de garantir l'utilisation de ce budget à cette fin et dans les limites des crédits budgétaires disponibles ;

Considérant la nécessité de réglementer la présente matière ;

Attendu qu'en vue de respecter les principes de transparence, d'égalité et de non-discrimination dans l'octroi de la subvention, il y a lieu de formaliser celle-ci dans un règlement ;

Attendu la communication du projet de délibération à la Directrice financière en date du 24 juillet 2023 et l'avis de légalité sollicité en date du 7 août 2023 conformément à l'article L1124-40 §1 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu l'avis favorable 2023-100 rendu par la Directrice financière en date du 7 août 2023 ;

**DECIDE, à l'unanimité :**

**Article 1er :**

Dès l'entrée en vigueur et jusqu'au 31 décembre 2025,

1. **D'établir un règlement relatif à l'octroi d'une subvention communale visant l'aide à l'exploitation de cellules commerciales vides situées sur le territoire de la Ville de Dinant, d'en déterminer les modalités d'attribution, d'utilisation et de contrôle de l'utilisation et de le libeller comme suit :**
  - **Règlement relatif à l'octroi d'une subvention visant l'aide à l'exploitation de cellules commerciales vides appelée « PRIME A LA LOCATION DE CELLULE VIDE ».**
2. **De déléguer au Collège communal la gestion de l'attribution des primes dans les limites des crédits budgétaires et ce pour la durée de la législature.**

## **Article 2 : Nature et objet de la subvention**

### **A. Champs d'application**

Il est établi, **dans les limites des crédits budgétaires** alloués à cet objet chaque année, une **prime** communale (aide à la location) destinée à encourager l'installation de nouveaux commerçants dans les cellules commerciales vides situées dans la zone éligible de la Ville de Dinant.

Pour l'application du présent règlement, il y a lieu d'entendre par :

« **Commerce** » : toute unité d'établissement au sein de laquelle **l'activité**, de la personne physique ou morale qui l'exploite, consiste **sur place**, en la vente au détail et en direct de manière habituelle d'un bien ou d'une marchandise, ou en la prestation de services non exclusivement ;

« **Bien** » : le produit matériel (ou la matière première) servant à fabriquer une marchandise ou un autre bien ;

« **Marchandise** » : le produit que l'entreprise achète pour le revendre en l'état ;

« **Commerçant** » : l'exploitant, personne physique ou morale, locataire de la **cellule commerciale vide**, dont l'activité consiste en la vente d'un bien ou d'une marchandise ou en la prestation de services non exclusivement ;

« **Cellule commerciale vide** » : local pouvant accueillir une activité commerciale qui n'est pas exploité ni occupé **durant une période de minimum un mois** et qui dispose d'une vitrine en front de voirie. Il peut s'agir d'un local situé dans un ancien bâtiment ou dans un bâtiment rénové ;

### **B. Exclusions**

Sont exclus du bénéfice de cette prime :

- le secteur HORECA,
- les magasins de la grande distribution (sauf si franchisés),
- les commerces de nuit,
- les asbl,
- les activités de professionnels à professionnels,
- les professions libérales,
- les activités dans le secteur des banques et assurances,

- les sociétés de téléphonie,
- les institutions d'enseignement,
- les agences immobilières,
- les commerces de tabac, d'alcool et de cigarettes,
- les commerces de jeux de hasard et de paris,
- les sociétés de courtage,
- la création d'un magasin éphémère.

### **Article 3 : Conditions générales d'octroi**

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

- **Demandeur et bénéficiaire :**

Une demande d'octroi de subvention est introduite :

- Par le **commerçant** qui désire exploiter une **cellule commerciale vide** située dans la zone éligible de la commune de Dinant et souhaite bénéficier de cette prime ;
- Auprès de l'Agence de Développement Local de la Ville de Dinant ;
- Sur base du formulaire de demande mis à disposition.

Est supposé être le bénéficiaire de la prime, le demandeur identifié sur le formulaire de demande.

Le bénéficiaire de la présente aide doit impérativement être un **commerçant** tel que défini au à l'article 2 A et ne pas faire partie des exclusions telles que définies à l'article 2 B.

L'aide ne sera accordée qu'une seule fois au demandeur, qu'il s'agisse d'une personne physique ou morale.

- **Cellule commerciale concernée :**

La cellule commerciale pour laquelle la prime est demandée est une cellule vide située dans la zone éligible (rue Grande ou place Reine-Astrid) disposant d'une **vitrine à front de voirie** et **répertoriée** dans le **listing** des surfaces vides établi et tenu à jour par l'**A.D.L.**

- **Encadrement :**

Avant l'ouverture du **commerce**, le demandeur devra avoir été accompagné par l'A.D.L. afin de proposer une offre qui corresponde à ce qui est **préconisé** dans le plan stratégique de développement commercial.

- **Type de commerce :**

L'activité commerciale qui sera exercée dans la cellule vide ne doit pas être une des activités visées dans les exclusions de l'article 2 B.

- **Accessibilité :**

Le **commerce** doit être accessible au public minimum cinq jours/semaine aux heures normales d'ouverture d'un **commerce**.

- **Durée de l'activité :**

Le demandeur s'engage à maintenir son activité pendant douze mois consécutifs minimum dans la même surface commerciale pour laquelle il perçoit l'aide et à présenter un plan d'affaires réalisé par un comptable couvrant une période de trois ans.

Une copie du contrat de bail commercial signé, d'une durée de minimum un an, devra être transmis à l'A.D.L.

- **Situation géographique :**

Le **commerce** devra se situer dans une **cellule commerciale vide** de la rue Grande ou de la place Reine-Astrid. Cette cellule doit, d'une part, être caractérisée par l'existence d'une vitrine située à front de voirie permettant de présenter les biens et marchandises qui y seront vendus et, d'autre part, être répertoriée dans le listing des surfaces vides établi par l'A.D.L.

Toute demande de prime sera soumise à l'approbation du Collège communal afin de vérifier les conditions d'octroi.

L'Administration ne perçoit aucun frais pour l'introduction ni la gestion du dossier.

#### **Article 4 : Critères de recevabilité**

Le dossier de demande d'octroi de la subvention « **PRIME A LA LOCATION DE CELLULE VIDE** » doit respecter les conditions suivantes :

- les conditions définies aux articles 2, 3 et 6 doivent être respectées ;
- le **commerçant** devra maintenir son activité pendant 12 mois consécutifs minimum;
- le **commerçant** doit être en règle avec les dispositions légales qui régissent l'exercice de son activité ainsi que vis-à-vis des législations et autres réglementations fiscales, sociales et environnementales ;
- le **commerçant** doit être en règle avec les prescriptions urbanistiques et toute autre autorisation émanant de l'Autorité communale.

#### **Article 5 : Étendue de la subvention**

Les demandes de « **PRIME A LA LOCATION DE CELLULE VIDE** » qui auront été analysées par l'A.D.L. et approuvées par le Collège communal pourront bénéficier d'une aide à la location couvrant jusqu'à 50% du montant du loyer mensuel pendant un an d'activité, avec un plafond annuel de 5.000,00 euros.

#### **Article 6 : Modalités d'introduction de la demande**

Pour pouvoir bénéficier d'une prime, celle-ci doit être sollicitée **PREALABLEMENT** à l'installation et l'ouverture du nouveau **commerce**, auprès de l'« **Agence de Développement Local** » (A.D.L.) de l'Administration communale de Dinant, par mail à l'adresse suivante : [adl@dinant.be](mailto:adl@dinant.be).

Pour ce faire, le **formulaire de demande de prime**, tel que repris en annexe au présent règlement, doit être renvoyé dûment complété et signé, au service mentionné au paragraphe précédent, accompagné des documents suivants :

- Un descriptif détaillé du type de **commerce** envisagé,

- Copie du contrat (ou à défaut d'une proposition) de bail commercial signé par le **commerçant** et le propriétaire de la cellule vide,
- Un plan financier établi par un comptable pour les trois premières années,
- La preuve d'inscription à la B.C.E.,
- Le présent règlement daté et signé pour accord.

Le **commerçant** désireux d'introduire un dossier peut prendre contact préalablement avec l'Agence de Développement Local pour diverses informations complémentaires.

Un accusé de réception de l'introduction d'un dossier sera délivré par l'A.D.L. dans les 7 jours calendrier. Cet accusé de réception ne présume en rien de la validité, de la régularité ni de la complétude du dossier.

L'A.D.L. se réserve le droit de réclamer des pièces supplémentaires afin de mieux apprécier la demande et vérifier notamment le respect de toutes les conditions d'accès à cette prime.

#### **Article 7 : Renouvellement**

La subvention « **PRIME A LA LOCATION DE CELLULE VIDE** » ne peut être accordée, pour une même surface commerciale, pour la même activité, qu'une seule fois à un **même bénéficiaire**.

#### **Article 8 : Procédure d'analyse de la demande de subvention**

L'A.D.L. est chargée de vérifier la complétude du dossier (formulaire de demande et documents annexes exigés).

Un **dossier** qui ne comprendrait pas l'ensemble des informations sollicitées sera déclaré comme « **incomplet** ». Une notification de non-complétude relevant les pièces manquantes sera adressée au demandeur qui sera tenu de les faire parvenir dans les 30 jours calendrier de cette notification. Passé ce délai, la demande sera classée sans suite et aucune subvention ne pourra être accordée à ce bénéficiaire pour cette **surface commerciale vide** sur base de ce dossier.

Un dossier complet doit être rentré auprès de l'A.D.L. **avant ouverture du commerce**. A défaut, aucune aide ne sera octroyée.

#### **Article 9 : Procédure d'octroi de la subvention**

Après validation de la complétude du dossier par l'A.D.L., conformément au présent règlement une proposition sera soumise au Collège communal.

Après décision du Collège Communal, un **courrier**, reprenant diverses informations relatives au projet (nom et localisation du **commerce**, coordonnées de l'exploitant, montant de l'aide tel que présenté dans le dossier, ...) sera envoyé au **commerçant**.

Le **courrier d'octroi de la prime** mentionnera, entre autres, les justificatifs et les délais d'introduction de ceux-ci, auprès de l'Agence de Développement Local, par le bénéficiaire.

La subvention sera liquidée sur base :

- du contrat de bail commercial signé par le propriétaire de la cellule vide concernée et le **commerçant** ;
- d'une déclaration de créance relative au trimestre écoulé, adressée à l'A.D.L. accompagnée d'un relevé des dépenses relatives aux loyers et des preuves des paiements ;
- d'une attestation sur l'honneur du maintien de l'activité commerciale à l'adresse concernée.

Les dépenses éligibles sont les montants des loyers relatifs à l'occupation de la **cellule commerciale vide**, libellées et payées au nom du bénéficiaire de la prime au(x) propriétaire(s) tel(s) que mentionné(s) dans le contrat de bail, postérieures à la date de la notification de complétude du dossier de candidature et au plus tôt à la date du début du contrat de bail et durant 12 (douze) mois consécutifs ;

La décision d'octroi de la prime par l'Autorité communale est valable jusqu'au **3ème mois suivant la date de sa notification** au commerçant. Les dépenses relatives aux loyers du commerce dont l'ouverture effective est réalisée après ce délai ne seront pas éligibles.

La prime est versée de la manière suivante :

- Une avance de 3 mois sera versée dès réception par l'A.D.L. d'une copie du contrat de bail commercial signé par le propriétaire de la cellule vide concernée et le **commerçant** ;
- Ensuite et moyennant la confirmation écrite de l'ouverture effective du commerce dans le délai de 3 mois susmentionné, le paiement trimestriel sera réalisé sur base d'une déclaration de créance du demandeur et de la transmission des preuves de paiement du loyer mensuel durant le trimestre écoulé à l'A.D.L. ainsi que de l'attestation sur l'honneur du maintien de son activité commerciale à cette adresse.

L'aide financière ne sera accordée que pour la 1<sup>ère</sup> année de location et ne sera pas reconductible.

Seules les dépenses correctement justifiées seront financées conformément à l'article 5.

En cas de non-transmission des pièces justificatives dans les délais, le dossier sera classé sans suite et aucune subvention ne pourra être accordée.

Un contrôle « technique », consistant en la vérification du paiement des loyers de la cellule vide et du maintien du commerce faisant l'objet de la demande de subvention, sera réalisé.

## **Article 10 : Remboursement de la subvention**

Conformément à l'article L3331-8§2 du C.D.L.D., il sera fait emploi de la contrainte non fiscale pour recouvrer la subvention dès lors que le bénéficiaire de la subvention ne répond pas aux modalités d'attribution, d'utilisation, de justification ou de contrôle de l'utilisation de celle-ci.

- A. L'Administration communale peut, à tout moment en cas de **manquement** du bénéficiaire à une de ses obligations, exiger le **remboursement** de tout ou partie de l'aide.

Sont notamment considérés comme des manquements justifiant un tel remboursement :

- Tout manquement du bénéficiaire à ses obligations conventionnelles ;
- L'irrespect des règles urbanistiques ou relatives à l'exploitation de la cellule commerciale ;
- La non-conformité du contrat de bail ;
- L'ouverture effective du commerce réalisée plus de 3 mois après la date de notification d'octroi de la prime par l'Autorité communale (remboursement de l'avance) ;
- Toute infraction du bénéficiaire à la législation sociale ou fiscale dans le cadre de la réalisation des investissements ;
- Tout retard dans les obligations à l'égard de l'administration fiscale ou d'un organisme de sécurité sociale ou encore si des poursuites sont intentées à son encontre par cette administration ou cet organisme ;
- Le non-paiement du(des) loyer(s) au(x) propriétaire(s) du(des) bien(s) pris en location durant la 1<sup>ère</sup> année du contrat de bail.

Le bénéficiaire est alors tenu de rembourser tout ou partie de l'aide accordée, sans préjudice du droit de l'Administration communale de réclamer tous dommages et intérêts complémentaires.

Toute aide acquise sur base de fausses déclarations devra être remboursée dans son intégralité et pourra être soumise à des poursuites judiciaires devant le tribunal compétent.

Pour les éventualités non prévues par le présent règlement, la situation sera soumise au Collège pour décision.

- B. Le bénéficiaire devra, sur demande de l'Administration communale, **rembourser** tout ou partie de l'aide, dans un délai à convenir d'un commun accord, en cas de cessation d'activité :
- par ce **commerçant** au siège d'exploitation concerné par la présente subvention ;
  - dans les 12 mois suivant la date d'octroi, pour toute raison qui lui est imputable (notamment cession directe ou indirecte de ses activités, résiliation du contrat de bail afférent à la cellule commerciale pour faute du bénéficiaire, absence de demande de renouvellement du bail afférent à la cellule commerciale, etc.).

## **Article 11 : Responsabilité**

Le soutien fourni par l'Administration communale se limite exclusivement au paiement de l'aide financière. **En aucun cas, l'Administration communale n'assume envers le bénéficiaire un devoir de conseil, d'assistance ou de garantie vis-à-vis du(des) propriétaire(s) ou dans la gestion de son activité commerciale.**

Toute démarche de l'Administration communale dans ce cadre est, le cas échéant, effectuée sur une base strictement volontaire et sans engagement. Le bénéficiaire reconnaît donc expressément qu'il ne tient aucunement l'Administration communale pour responsable dans le cadre de la réalisation des investissements, décisions et risques pris dans leur contexte.

Le bénéficiaire s'engage à ne pas faire état de l'intervention de l'Administration communale auprès de tiers hormis le(s) propriétaire(s) (fournisseurs, organismes bancaires ou autres) et, en particulier, à s'abstenir de présenter l'Administration communale comme un organisme qui se porterait garant de ses obligations dans le cadre de la réalisation des investissements.

**L'octroi d'une aide financière par l'Administration communale ne dispense pas le bénéficiaire d'obtenir toutes les autorisations nécessaires à la réalisation de son projet.** Ainsi, dans le cas où des interventions (travaux, changement d'affectation, placement d'enseigne, ...) éventuelles nécessitent l'octroi d'une autorisation administrative et, notamment, d'un permis d'urbanisme, le bénéficiaire s'engage à entreprendre en son nom et pour son propre compte ou par l'intermédiaire du(des) propriétaire(s) toutes les démarches nécessaires en vue d'être autorisé à effectuer les travaux convenus.

#### **Article 12 : Propriété des documents et licence**

Tous les documents déposés sont et demeurent la propriété de l'Administration communale, et aucun de ces documents ne sera retourné au **commerçant** même en cas de refus d'octroi de prime.

Le résumé du projet pourra servir à la promotion et à la communication.

L'Administration communale se réserve le droit de diffuser via ses différents canaux de communication des images après installation et/ou de demander au bénéficiaire d'apposer sur sa devanture un visuel stipulant qu'il a bénéficié de la « **PRIME A LA LOCATION DE CELLULE VIDE** ».

#### **Article 13 : Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur le premier jour du mois qui suit l'accomplissement des formalités de publication faite conformément aux articles L1133-1 à 3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Ainsi fait et délibéré à Dinant, date que dessus.

**PAR LE CONSEIL :**

**La Directrice Générale,  
Valentine ROSIER**

**Le Président,  
Lionel NAOME**

**POUR COPIE CONFORME :**

**La Directrice Générale  
Valentine ROSIER**

**Le Bourgmestre  
Thierry BODLET**

