



20, rue du Comte de Flandre
20, Graaf van Vlaanderenstraat
Bruxelles - 1080 - Brussel
Tél: 02/412.37.51
E-mail :
molenbeek@molenbeek.irisnet.be
www.molenbeek.be
Service/Dienst : SECRETARIAT
Votre/Uw Corresp. : JL Marchal
Réf/Ref : 8374
Annexes/Bijlagen : /

Monsieur Amet Gjanaj
Conseiller communal
Rue du Sonnet, 8
1080 Molenbeek-Saint-Jean

Molenbeek-Saint-Jean, le 26 octobre 2015.

Objet: votre question écrite du 22/10/2015 relative aux mises à disposition de propriétés communales à des fins commerciales.

Monsieur le Conseiller communal,

Par la présente, nous vous communiquons l'ensemble des informations utiles relatives à votre question écrite du 22/10/2015 relative aux mises à disposition de propriétés communales à des fins commerciales.

La CAALUC est composée d'un représentant du Service des Propriétés communales, assurant la présidence (+ 1 membre du service assurant le secrétariat – non votant), un représentant du Service Emploi – Economie sociale et un représentant de l'a.s.b.l. Atrium.

La procédure d'attribution lorsqu'un local à usage commercial se libère est la suivante :

- La CAALUC visite le local ;
- L'a.s.b.l. Atrium détermine le type d'activité commerciale adéquat et propose un loyer en fonction de ceux pratiqués dans le quartier (baromètre socio-économique) ;
- Le service des Propriétés communales fournit à l'a.s.b.l. Atrium les renseignements techniques propres au commerce et transmet l'éventuelle demande spécifique sur le type de commerce souhaité par le CBE ;
- La CAALUC détermine le contenu de l'encart publicitaire qui sera apposé sur un support attaché au commerce (vitrine ou barrière de chantier, voir l'exemple de publicité ci-joint) ;
- Publicité conjointe sur le site internet de la Commune ;
- La période de publicité est variable en fonction des délais administratifs nécessaires pour qu'une délibération puisse être introduite au prochain Collège/Conseil ;
- Un dossier de candidature est disponible pour les candidats locataires sur demande auprès de l'a.s.b.l. Atrium (voir dossier de candidature ci-joint) ;
- Les visites du local par les candidats locataires sont organisées exclusivement par l'a.s.b.l. Atrium ;
- La CAALUC se réunit pour l'analyse des dossiers des candidats locataires ;
- Chaque représentant de la CAALUC attribue une cotation sur les dossiers de candidatures en fonction de critères spécifiques (voir exemple de fiche d'analyse du dossier de candidature ci-joint) ;
- En cas d'ex-aequo ou d'hésitation sur la sélection du candidat, une convocation des quatre premiers candidats peut être organisée afin que ceux-ci viennent défendre leurs projets devant la CAALUC. Une deuxième cotation est alors attribuée par les représentants de la CAALUC ;
- Le candidat ayant retenu le score maximal est soumis à l'approbation du Collège échevinal ;
- Etat des lieux du commerce et remise des clés.

A ce jour et depuis la création de la CAALUC en juillet 2013, un commerce s'est ouvert chaussée de Gand 163A. Les travaux avant l'ouverture du commerce situé rue du Comte de Flandre 1 devraient commencer début 2016 et la publicité pour le local à usage commercial situé rue du Comte de Flandre 47, rez-de-chaussée droit, a débuté le 08/10/15.

Veillez trouver ci-joint :

- Un fichier Excel synthétisant les réponses aux questions posées par monsieur Gjanaj
- La délibération du CBE du 17/07/13 faisant appel à l'expertise de l'a.s.b.l. Atrium dans le cadre de l'attribution de locaux communaux à usage commercial et approuvant la création d'une Commission Apolitique d'Attribution des Locaux à Usage Commercial (CAALUC)
- Un exemple de publicité apposée sur un local à usage commercial
- Un exemple de dossier de candidature
- Un exemple de fiche d'analyse du dossier de candidature

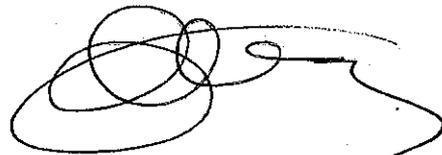
Veillez agréer, Monsieur le Conseiller communal, l'assurance de notre considération distinguée.

Par ordonnance,
Le Secrétaire adjoint,



Gilbert HILDGEN.

La Bourgmestre,



Françoise SCHEPMANS.

Réf	Adresse	n°	Etage	m²	Type de commerce	Début bail	Fin bail	Durée	Situation du bail / turn over	Loyer actuel indexé (EUR/mois)
1	Rue du Comte de Flandre	1	rez+1	407					En cours d'attribution	
2	Rue du Comte de Flandre	47	rez droit	65					En cours d'attribution	
3	Rue du Comte de Flandre	47	rez gauche	80	Bijoutier / achat et vente d'or	1/07/2012	30/06/2021	9 ans	Premier bail	1.029,09
4	Rue de l'Ecole	39	rez-Hardin	38	Prothésiste dentaire	1/12/2012	30/11/2021	9 ans	Premier bail	514,55
5	Rue Fin	18	rez	590	Fabrication de bâches, tentes	1/09/1994	31/08/2021	9ans	3e renouvel en cours	880,24
6	Chaussée de Gand	159	rez	76	Opticien	24/11/2015	23/11/2024	9 ans	Bail précédent: 24/11/06 - 23/11/2015	1.520,00
7	Chaussée de Gand	163A	rez	80	Salon de dégustation charcuterie BIO Hallal	1/11/2014	1/11/2023	9 ans	Premier bail	1.300,00
8	Chaussée de Gand	165	rez	43	Opticien	15/11/2015	14/11/2024	9 ans	Bail précédent: 15/11/06 - 14/11/2015	860,00
9	Chaussée de Gand	171	rez	+/- 100	Agence bancaire	1/09/2011	31/08/2020	9 ans	Premier bail	2.099,78
10	Place communale	28	rez+1						Fin des travaux prévue pour Juin 2017	
11	Avenue de Roovere	009	rez + 1	400	Restaurant	26/03/2004	25/03/2013	9 ans	Premier bail, renouvellement en discussion	2.698,21
12	Rue Sainte-Marie	039	rez	6	Friterie	28/10/2008	27/10/2017	9 ans	Premier bail	166,00
13	Rue A. Vandenpereboom	106	rez	+/- 250	Magasin bricolage	1/02/2007	31/01/2016	9 ans	Premier bail, volet II CQ	2.722,17

Ouvrez votre commerce ici ! Open uw handelszaak in hier!

Atrium Brussels vous offre un accompagnement personnalisé.

80m² - A louer - Pas d'Horeca

Ce local vous intéresse ? Soumettez-nous votre projet commercial.

Date limite de remise des candidatures : 20 novembre 2015

Visites prévues les jeudis sur rendez-vous uniquement (à partir du 28/10).

Contact : 02/414.69.10 - ascallet@atrium.irisnet.be - mzahri@atrium.irisnet.be

Atrium Brussels biedt gratis begeleiding op maat.

80m² - Te huur - Geen Horeca

Interesseert deze locatie u ? Laat ons den uw commercieel project weten !

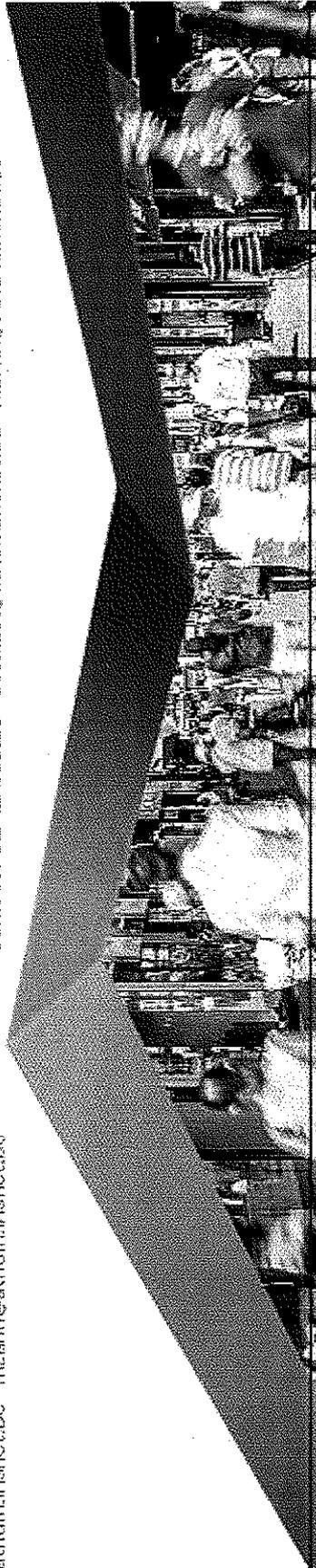
Stel uw kandidatuur voor 20 november 2015.

Bezoeken zijn voorzien op donderdagen enkel op afspraak (vanaf 28/10).

Contact : 02/414.69.10 - ascallet@atrium.irisnet.be - mzahri@atrium.irisnet.be



atrium.brussels
agence régionale du commerce
sewetalijk handelsagentschap



Extrait du registre des délibérations du Collège des Bourgmestre et Échevins

- Présents :** Françoise Schepmans, *Bourgmestre-Président* ;
Ahmed El Khannouss, Sarah Turine, Patricia Vande Maele, Abdelkarim Haouari, Karim Majoros, Jan Gypers, Ann Gilles-Goris, Olivier Mahy, Annalisa Gadaleta, *Échevin(e)s* ;
Carine Van Campenhout, *Secrétaire communal f.f.* ;
Roland Vandenhove, *Président du CPAS, siégeant avec voix consultative.*
- Excusé(e) :** Jacques De Winne, *Secrétaire communal.*

Séance du 17.07.2013

#Objet : Partenariat avec l'ASBL Atrium Molenbeek dans le cadre de la location des locaux à usage commercial appartenant à l'Administration communale de Molenbeek-Saint-Jean#

Propriétés Communales

LE COLLEGE

Considérant que la Commune est propriétaire d'une quinzaine de locaux à usage commercial dont certains doivent être mis en location ;

Considérant que les demandes de location d'espaces commerciaux parvenant au service des Propriétés communales sont généralement peu fiables et qu'il est nécessaire de réaliser une étude de marché permettant de définir quel type de commerce est le plus adéquat dans un quartier ;

Considérant que la revitalisation des noyaux commerciaux doit s'inscrire dans une stratégie globale de développement urbain telle que décrite dans le projet de Plan Régional de Développement, adopté le 20 septembre 2011 ;

Considérant en outre qu'un plan communal de développement économique est en cours d'élaboration avec les acteurs du développement économique actifs à Molenbeek-Saint-Jean (Atrium, service communal de l'Economie, Centre d'entreprises, Ale, MI, Mofo, etc..) et qu'un des axes en sera la diversité de l'offre commerciale sur la Commune ;

Considérant que, dans ce cadre, des contacts ont été pris par le service des Propriétés communales avec l'a.s.b.l. Atrium ;

Considérant qu'il en ressort qu'un partenariat avec l'a.s.b.l. Atrium permettrait à la Commune de fixer le type d'activité commerciale adéquate, de bénéficier d'une base de données de candidats-locataires sérieux ainsi que d'une méthodologie de calcul de loyers ;

Considérant en outre qu'il y a lieu de créer une commission apolitique d'attribution des locaux à usage commercial qui serait composée d' :

- 1 représentant(e) du Service des Propriétés Communales, assurant la présidence (+ 1 membre du service assurant le secrétariat – non votant) ;
- 1 représentant(e) du Service Emploi – Économie sociale ;
- 1 représentant(e) de l'a.s.b.l. Atrium ;

Vu l'article 123 de la Nouvelle Loi communale;

D E C I D E:

Article 1:

Dans le cadre de l'attribution de locaux communaux à usage commercial, de faire appel à l'expertise de l'a.s.b.l. Atrium pour :

- fixer le type d'activité commerciale adéquate,
- utiliser une base de données de candidats-locataires fiables,
- fixer une méthodologie de calcul de loyers ;

Article 2:

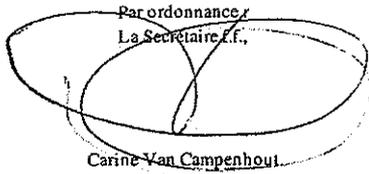
D'approuver la création d'une commission apolitique d'attribution des locaux à usage commercial composée d' :

- 1 représentant(e) du Service des Propriétés Communales, assurant la présidence (+ 1 membre du service assurant le secrétariat – non votant) ;
- 1 représentant (e) du Service Emploi – Économie sociale ;

- 1 représentant (e) de l'a.s.b.l. Atrium.

PAR LE COLLEGE :

(s.) Le Secrétaire communal ff.,
Carine Van Campenhout

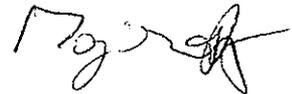
Par ordonnance,
La Secrétaire ff.,

Carine Van Campenhout

POUR EXTRAIT CONFORME
Molenbeek-Saint-Jean, le 18 juillet 2013,



(s.) La Bourgmestre-Présidente,
Françoise Schepmans

Pour la Bourgmestre,
L'Échevin(e) délégué(e).


Karim Majoros

DOSSIER DE CANDIDATURE - HORECA

OCCUPATION DU REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAL & DU 1^{ER} ETAGE

Rue du Comte de Flandre 1 – 1080 Molenbeek



Infos pratiques

- Des visites du local sont prévues les mercredis 01/07- 12/08 - 02/09 de 10h à 12h et de 14h à 16h **uniquement sur rendez-vous**.
- Les dossiers de candidature doivent être remis pour le **15 septembre 2015** au plus tard.
- Une réponse vous sera communiquée dans les plus brefs délais après délibération du jury de sélection.

Atrium Brussels
Boulevard Léopold II, 184D
1080 Molenbeek
02/412.40.92
1080@atrium.irisnet.be



atrium.brussels 
agence régionale du commerce
gewestelijk handelsagentschap

I. Descriptif du projet

La surface étant une propriété communale, Atrium Brussels, l'Agence Régionale du Commerce et la Commune de Molenbeek souhaite y voir s'y implanter un projet commercial HORECA en adéquation avec les besoins et les attentes du quartier.

Les dossiers de candidature, réceptionnés pour le 15 septembre 2015 au plus tard, seront soumis à un jury de sélection en vue de définir le prochain occupant des lieux.

La surface est actuellement en travaux. Le candidat sélectionné pourra lancer son activité au mois de Novembre 2015.

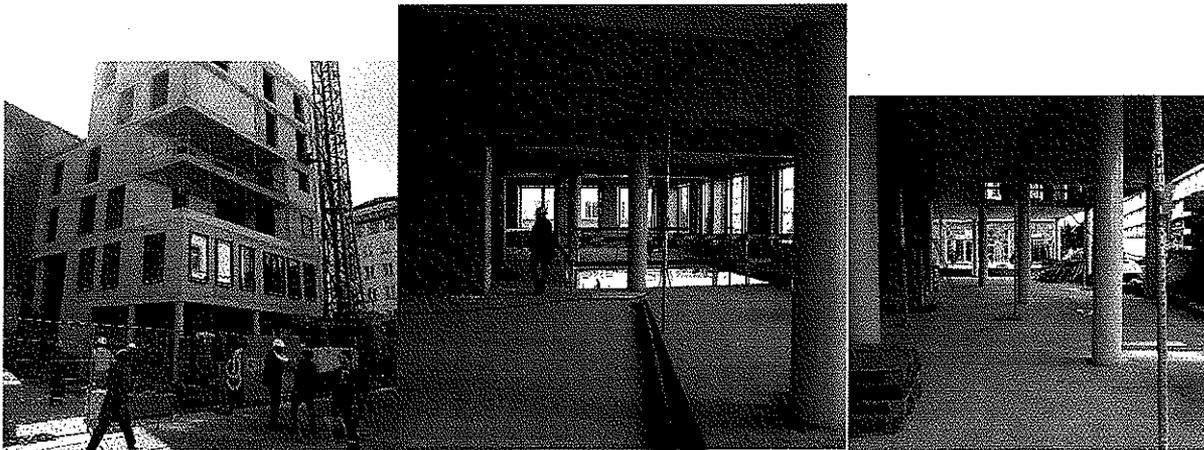
II. Descriptif du local

Rez-de-chaussée commercial + 1^{er} étage livré **CASCO**.

Superficie commerciale totale de 349m².

Le local dispose d'une remise de 26m², d'une cave de 91m² et d'une terrasse.

→ Les plans sont disponibles sur demande



Atrium Brussels
Boulevard Léopold II, 184D
1080 Molenbeek
02/412.40.92
1080@atrium.irisnet.be



atrium.brussels
agence régionale du commerce
gewestelijk handelsagentschap

III. Le porteur de projet

Mme.

Mlle.

M.

Nom :

Prénom :

Adresse :

CP :

Localité :

Téléphone :

Date de naissance :

Email :

Nationalité :

- **Quel est votre statut social ?**

Salarié

Indépendant

Autre :

- **Disposez-vous d'un accès à la gestion ?**

Oui

Non

- **Êtes-vous suivi par une structure d'accompagnement ? Si oui, laquelle ?**

Oui :

Non

Atrium Brussels
Boulevard Léopold II, 184D
1080 Molenbeek
02/412.40.92
1080@atrium.irisnet.be



atrium.brussels 
agence régionale du commerce
gewestelijk handelsagentschap

IV. Le projet commercial

- Nom du commerce (*s'il est déjà défini*) :
- Secteur d'activité :
- Statut juridique souhaité :
- Description du projet :



- **Quel est votre budget maximum en termes de loyer ?**
- **Quelles sont vos motivations concernant l'emplacement du local ?**

V. Documents requis

Veillez compléter votre dossier de candidature en joignant les documents suivants :

- **Le business plan de votre projet**
- **Le plan financier de votre projet**

Atrium Brussels
Boulevard Léopold II, 184D
1080 Molenbeek
02/412.40.92
1080@atrium.irisnet.be



atrium.brussels
agence régionale du commerce
gewestelijk handelsagentschap

Analyse dossier de Candidature

Critères de sélection

	15
Information	
Disposition légale (Gestion et accès à la profession, numéro d'entreprise) ou N.C.	
Bonus : Structure d'accompagnement	
Descriptions du projet :	
Loyer (Y a-t-il une proposition de loyer ?)	
Motivation (visite)	
Originalité du projet	
Concordance avec le quartier (Baromètre)	
Concordance avec la demande communale	
Business model	
Plan financier	
Total :	155

Remarques :

