



Appel à manifestation d'intérêt en vue de l'exploitation d'un local commercial par le biais d'un bail commercial dérogatoire

19 avenue Albert 1^{er} à Longwy-Bas



Procédure organisée (Hors champ d'application du Code de la Commande Publique du 01/04/2019)

1. Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

La Ville de Longwy lance un appel à manifestation d'intérêt pour l'exploitation commerciale temporaire d'un local commercial situé au 19 avenue Albert 1^{er} à Longwy-bas.

Ce local est situé dans la copropriété RESIDENCE RUE ALBERT 1ER ET RUE CARNOT- LONGWY.

Ce local se trouve en plein centre-ville de Longwy-Bas, au sein de son parcours marchand entre le pôle relais multimodal de la gare et le parc des Récollets. Il bénéficie de flux piétonniers et automobiles en lien avec les équipements et les services qui se trouvent sur la place ou dans les environs immédiats : Hôtel de ville, La Poste, commerces, gare SNCF, accueil TGL et arrêts de bus, écoles, gymnase, etc.

De plus, le local s'inscrit pleinement dans la stratégie de redynamisation de la ville basse. En effet, l'ensemble de ce périmètre est l'objet, depuis le début du programme « Action Cœur de Ville » (ACV), d'un nombre important d'actions et de projets, finalisés ou en cours, en faveur de l'attractivité de Longwy-Bas : découverte de la Chiers et réaménagement de la place Leclerc, requalification du parvis de la gare SNCF, etc.

2. Objectifs de la démarche et de la programmation de la cellule

Cette démarche s'inscrit dans la volonté de la Ville de Longwy de dynamiser davantage les activités commerciales de la Ville basse.

Les orientations commerciales souhaitées pour ce local idéalement situé sur la Place Général Leclerc, Avenue Albert 1^{er}, qui accueille chaque samedi le marché de Longwy-bas :

- Métiers de bouche type restauration, salon de thé ;
- Magasins proposant en libre-service la vente des produits alimentaires et d'articles d'usage courant type supermarché, supérette, épicerie, etc. ;

3. Caractéristiques du local

Les locaux acquis par la collectivité et loués au candidat retenu sont décrits comme suit :

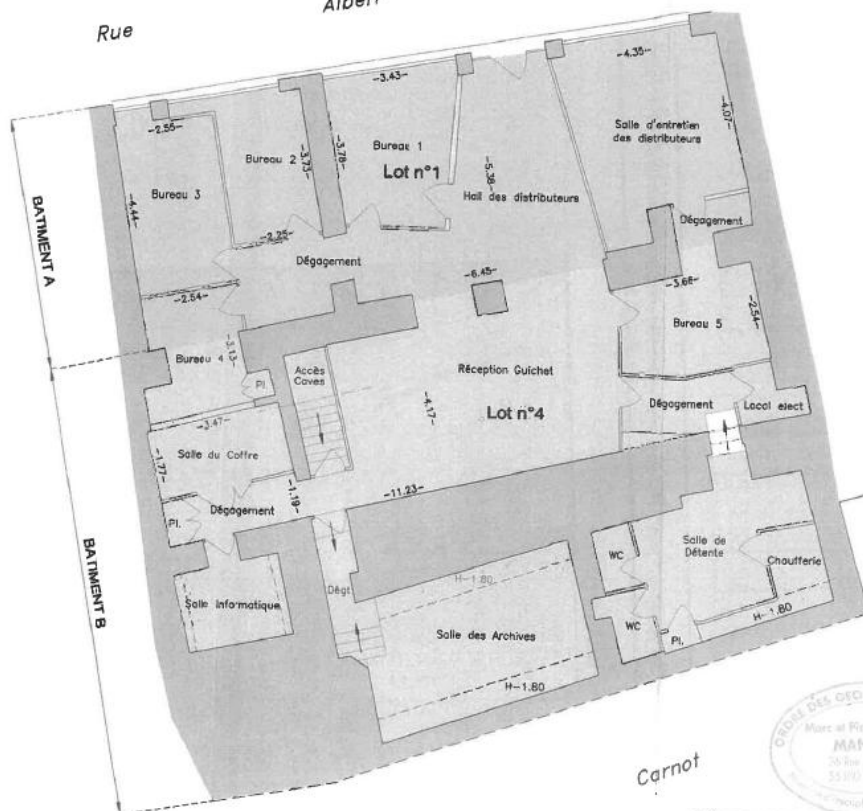
- Lot 1 (bâtiment A) : un local à usage commercial situé en RDC comprenant 3 bureaux, 1 hall d'accueil, 1 salle de distributeurs et 2 dégagements. 85,80 m²
- Lot 4 (bâtiment B) : local à usage commercial comprenant 2 bureaux, 3 dégagements, 1 local électrique, 2 WC, 1 salle de détente, 1 chaufferie, 1 hall de réception, 1 salle d'archives, 1 salle informatique et 1 salle de coffre. 104,20 m²
- Lot 10 (bâtiment B) : 2 caves au sous-sol

Le local commercial concerné par le bail dérogatoire à signer avec le futur porteur de projet correspond donc aux lots n°1 et n°4 et n°10, soit une surface d'environ 190 m² (sauf les caves – lot 10).

REZ DE CHAUSSEE (Rue Albert 1er)

1er

Rue Albert



- Partie Commune
- Mur Porteur
- Cloison

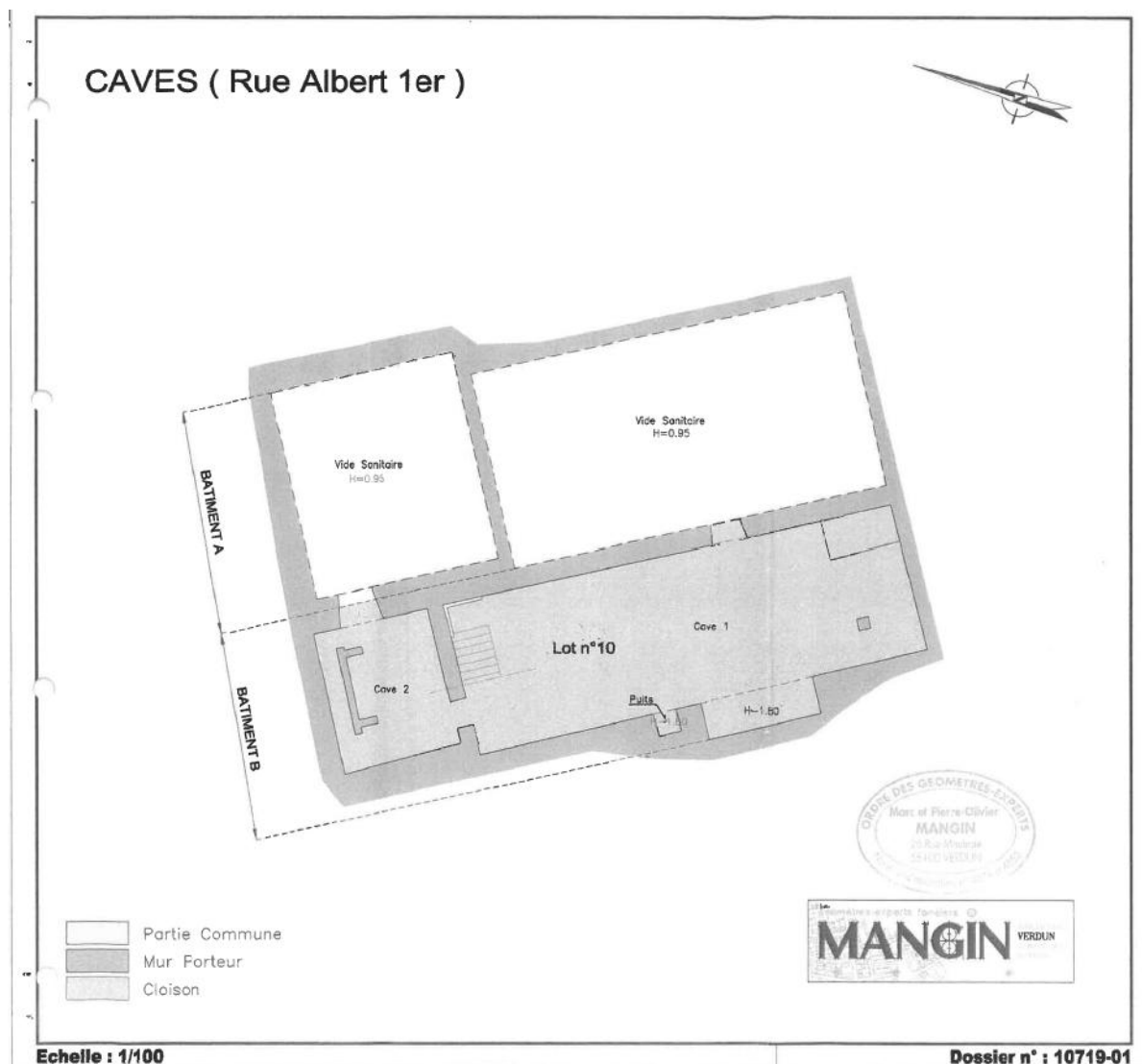
Rue

Carnot



Echelle : 1/100

Dossier n° : 10719-01



Il est à noter qu'il y aura la possibilité d'aménager une terrasse extérieure sur la rue donnant sur la place Leclerc, afin d'y installer quelques tables sur toute la largeur du local commercial. L'aménagement d'une terrasse extérieure fera l'objet d'une demande d'occupation temporaire du domaine public, soumise à une obligation de publicité et de versement d'une redevance, par le bénéficiaire de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public, à la Commune de Longwy.

4. Modalités d'occupation du local

Types de contractualisation entre le lauréat et le propriétaire

L'autorisation d'occupation donnera lieu à la conclusion d'un bail commercial dérogatoire d'une durée maximale de trois ans **non renouvelables**.

Le lauréat prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent, et notamment dans son état environnemental actuel sans recours contre le propriétaire.

Les coûts liés à la réalisation du projet du candidat (frais d'études, de maîtrise d'œuvre, de réalisation des travaux, etc.) ne sont pas pris en charge par la Commune.

Le projet de contrat est joint en annexe du cahier des charges à **titre informatif**. Il n'est pas à signer lors de la candidature à l'appel à manifestation d'intérêt. Le candidat n'est en effet pas autorisé à apporter des modifications ou des réserves au projet de contrat. Le cas échéant, celles-ci seront considérées comme nulles et non avenues.

Montant du loyer

Le loyer mensuel hors charges est fixé à **400 (QUATRE CENTS) EUROS**, payable mensuellement en avance, le jour du mois à compter de la date de prise d'effet du contrat.

Dépôt de garantie

Pour inciter l'installation des projets, il est proposé un montant de garantie : **NÉANT**.

Modalités de gestion des biens (Paiement de loyer, etc.)

Cf. projet de contrat.

5. Calendrier de sélection des candidatures

Le calendrier ci-dessous est précisé à titre indicatif, il pourra être amené à évoluer le cas échéant, et selon les réunions du Conseil Municipal dont les décisions autorisent Monsieur le Maire, ou son représentant, à mettre en place les démarches et à signer les actes correspondants.

(Commune) Ouverture du dépôt des candidatures :

Le 1^{er} octobre 2025 ;

(Commune et candidats potentiels) Créneaux de visite du local :

Le mercredi 8 octobre 2025 après-midi.

Le mercredi 15 octobre 2025 après-midi.

➔ Inscription : cf. Article 8 – Visites du local.

(Commune) Date limite de remise des candidatures :

Le 2 novembre 2025 ;

(Commune) Examen, analyse, classement des candidatures et information des candidats évincés / retenus :

Avant fin novembre 2025 ;

(Commune et Candidat retenu) Accomplissement des démarches obligatoires suspensives avant signature du bail (fourniture des diagnostics obligatoires, etc.) puis signature du bail :

Décembre 2025 ;

➔ Durée de l'accomplissement des démarches obligatoires suspensives pour les deux parties : maximum 2 mois.

(Candidat retenu) Dépôt des autorisations d'urbanisme nécessaires (AT, DP, demande d'enseigne...) :

Avant fin janvier 2026 ;

(Candidat retenu) Réalisation des travaux :

Premier trimestre 2026 ;

(Candidat retenu) Entrée prévisionnelle dans les locaux :

Au plus tard deuxième trimestre 2026 ;

6. Contenu du dossier de candidature

- Le présent cahier des charges signé et daté ;
- Le dossier de candidature joint au présent cahier des charges, dûment complété (un modèle est disponible en annexe).

- Le dossier financier joint au présent cahier des charges, dûment complété contenant :
 - o Tableau des amortissements
 - o Plan de financement initial
 - o Compte de résultat sur 3 ans
 - o Seuil de rentabilité
 - o Besoin en fonds de roulement
 - o Plan de financement sur 3 ans
 - o Plan de trésorerie sur un an.
- Le(s) CV du ou des porteurs du projet
- Les visuels de l'aménagement projeté (plans ou tout élément visuel)
- Planning d'exploitation (Jours et heures d'ouverture)
- Pour les entreprises immatriculées, un extrait de K-bis datant de moins de 3 mois.
- Pour les structures en cours de création, la copie de la pièce d'identité du porteur. La signature du bail sera conditionnée à la création effective de la structure. Les justificatifs correspondants, le RIB et la déclaration d'assurance devront dans ce cas être fournis au moment de la signature du bail dérogatoire
- Un relevé d'identité bancaire de la personne signataire
- Une déclaration d'assurance Multirisques et Responsabilité Civile Exploitation en vigueur.

La langue utilisée devra être le français. Les candidats joindront une traduction en français, des documents éventuellement fournis dans une autre langue.

En cas de transmission des documents potentiellement sensibles, il est possible pour le candidat d'apposer un filigrane sur leurs documents. Un outil de l'État utilisable est Filigrane Facile : <https://filigrane.beta.gouv.fr/>

7. Sélection des candidatures

Critères de sélection :

CRITERES D'ANALYSE	PONDERATION
Nature, pertinence et qualité de la candidature et du projet proposé	25%
Viabilité économique du projet	25%
Expérience et motivation du candidat	20%
Insertion du projet dans l'offre commerciale de Longwy-Bas et impact sur son attractivité	20%
Originalité du concept proposé	10%

Le comité de sélection :

Les dossiers seront étudiés par une Commission technique, qui réalise l'analyse des candidatures :

- Pour la Commune de Longwy :
 - o Un représentant de la Direction générale des Services ;
 - o Un représentant de la Direction des services techniques ;
 - o Le Chef de projet Action Cœur de Ville ;
- Pour l'Agglomération du Grand Longwy :
 - o Le manager du centre-ville et du territoire ou un représentant de la Direction de développement économique ;

Les dossiers seront proposés à la Commission d'Attractivité de la Commune, dont Monsieur le Maire est président de droit. La Commission technique sera présente à la réunion de la Commission d'attractivité, sans participer au vote.

La Commission d'Attractivité émet ensuite un avis quant aux candidatures.

8. Visites du local

La visite des locaux par les candidats n'est pas obligatoire mais fortement recommandée. Pour cela, les candidats sont invités à prendre contact avec le cher de projet Action Cœur de Ville au : coeurdeville@mairie-longwy.fr

Lors de la visite du local organisée dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt, aucune information autre que celle contenue dans le dossier remis aux candidats ne sera communiquées.

9. Remise des dossiers de candidature :

Les candidats devront remettre leur dossier de candidature au plus tard avant la date limite de remise des candidatures fixée à l'article 5 (Calendrier de sélection des candidatures) – (Commune) Date limite de remise des candidatures.

Seul les dossiers complets (cf. article 6 Contenu du dossier de candidature) seront instruits.

Les adresses pour réception des candidatures sont comme suit :

- Envoi par mail à : coeurdeville@mairie-longwy.fr (attention : le serveur n'accepte pas les envois dont la taille des fichiers dépasse 5Mo, les candidats pourront privilégier des plateformes d'envoi dématérialisé).
- Envoi par LRAR à : MAIRIE DE LONGWY / ACTION CŒUR DE VILLE / 4 AVENUE DE LA GRANDE DUCHESSE CHARLOTTE, 54400 LONGWY ;

10. RAPPEL : AUTORISATIONS D'URBANISME, D'AUTRES FORMALITES ET ASSURANCES

Conformément à la réglementation applicable en droit de l'urbanisme et en matière d'établissements recevant du public (ERP), les preneurs devront disposer des autorisations d'urbanismes nécessaires avant le commencement de leurs travaux et l'ouverture de leur activité, notamment en termes de déclaration préalable, d'enseignes et d'autorisation de travaux.

Etant donné les délais d'instruction (de 2 à 4 mois), il est demandé aux candidats d'anticiper leur dépôt. Le candidat retenu pourra se rapprocher du Service Urbanisme de la Commune de Longwy pour ces formalités.

Il revient au lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt d'accomplir d'autres démarches nécessaires à leur activité, par exemple (liste non exhaustive) :

- Demande l'autorisation d'ouverture des ERP auprès de la Commune de Longwy – Service urbanisme ;
- Permis d'exploitation en cas de vente des boissons alcoolisées ;
- Déclaration sanitaire auprès de la DDPP (Direction Départementale de la Protection des Populations), en cas de préparation et de manipulation des denrées alimentaires.

Il revient au lauréat d'accomplir des mesures d'assurantielles nécessaires à son activité.

LU ET ACCEPTÉ, le .../.../.....

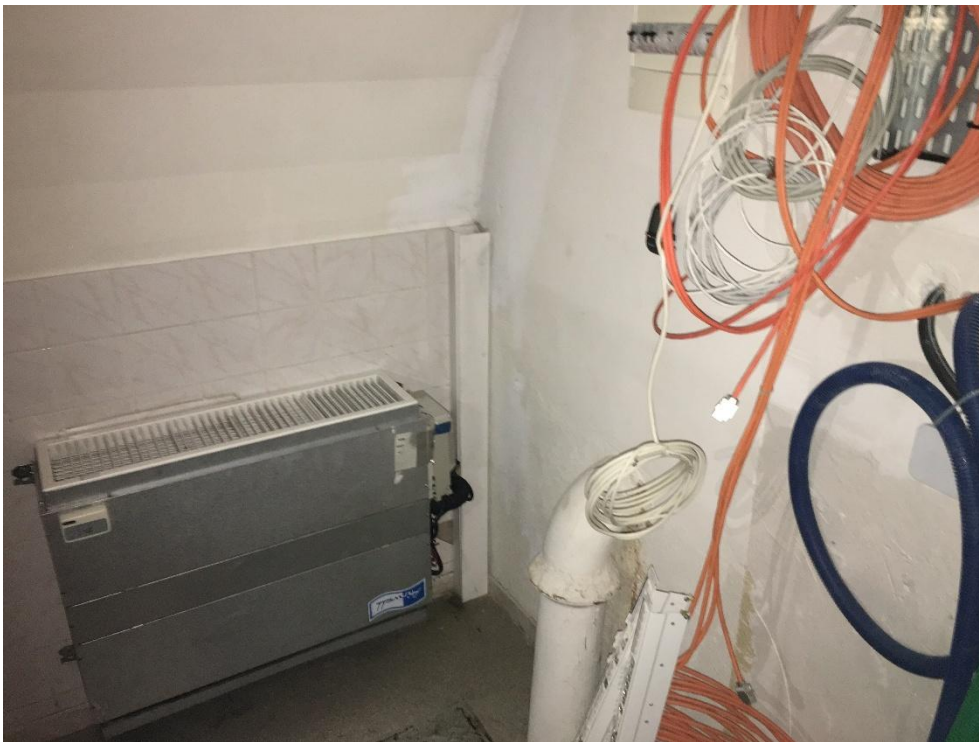
Le candidat

(Nom et prénom)

Signature

Annexe 1 : Photos du local (Images non contractuelles)







ANNEXE 2 : Modèle du dossier de candidature

(à réadapter par les candidats)

IDENTIFICATION DU CANDIDAT
Nom de la structure :
Forme juridique (entreprise individuelle, SA, SARL, EURL, association, établissement public, etc.) :
Numéro de SIRET :
Adresse postale :
Adresse électronique :
Téléphone :
IDENTIFICATION DU REPRESENTANT LEGAL DE LA STRUCTURE
Nom :
Prénom :
Fonction :
Adresse électronique :
Téléphone :

LE(S) PORTEUR(S) DE PROJET
Nom :
Prénom :
Adresse :
Ville :
Âge :
Diplômes :
Expériences professionnelles :

L'ACTIVITE ET L'ETUDE DE MARCHE

Présentation de la gamme de produits proposés (il est possible de fournir en annexe de ce dossier photographies, catalogues, carte des menus, etc.)

L'étude de marché (Analyse de la demande et de la zone de chalandise (typologie de clientèle – habitudes d'achat – panier moyen- chiffres clés)

Analyse de l'offre (présentation de la concurrence directe et indirecte)

Evaluation du chiffre d'affaires prévisionnel mensuel (détailler la politique de prix et le volume de vente)

Politique de communication envisagée :

ÉLÉMENTS JURIDIQUES

Forme juridique retenue :

Si société, nombre d'associés :

Nom du gérant :

Capital social (et répartition entre les associés) :

Apports et compte-courant des créateurs :

Demandes d'emprunts et aides en cours de négociation ou accordés (il revient au candidat de se renseigner plus précisément sur les dispositifs existants et de prendre contact avec les acteurs compétents) :

	Montant	Durée de remboursement	Prévu	En négociation	Acquis
Emprunts bancaires					
Prêts					
Subventions					
Fonds propres					
Autres					

Options fiscales :

Imposition sur les bénéfices :

- ☐ Impôt sur le revenu
- ☐ Impôt sur les sociétés

TVA :

- ☐ Régime de la micro avec franchise de TVA
- ☐ Régime réel

Masse salariale

Poste	Diplôme(s) requi(s)	Volume horaire	Salaire brut

AGENCEMENT DU LOCAL (FOURNIR LES PLANS ET PERSPECTIVES)

Description des travaux à réaliser et mode de réalisation au sein du local :

Présentation de l'enseigne et vitrine :

Annexe 2 : Projet de contrat

ANNEXE 3 : Documents divers relatifs au local

- Diagnostic technique global ;
- Diagnostic plomb ;
- Diagnostic amiante parties COMMUNES ;
- État descriptif de division ;
- Document relatif à l'immatriculation de la copropriété ;