APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Consultation d'opérateurs économiques pour la cession d'un ensemble foncier et la requalification du site de l'ANCIEN COMMISSARIAT - 1 AVENUE RAYMOND POINCARÉ 54400 LONGWY – Parcelle cadastrée section AP 50

(Procédure organisée : Hors champs d'application du Code de la Commande publique)

DATE LIMITE DE REMISE DES CANDIDATURES : 11/01/2027 à 23h59 – Durée de l'AMI : 2 mois ;

L'Autorité organisatrice de la procédure :

VILLE DE LONGWY

04 AVENUE DE LA GRANDE DUCHESSE CHARLOTTE

54400 LONGWY

La Ville est représentée par son Maire

Service référent de la procédure : Action Cœur de Ville / Direction générale des services.

coeurdeville@mairie-longwy.fr

1. Informations générales

La présente consultation concerne un projet de cession du site de l'ANCIEN COMMISSARIAT - 1 AVENUE RAYMOND POINCARÉ 54400 LONGWY – Parcelle cadastrée section AP 50, au profit d'un opérateur immobilier.

Édifié en 1883, le bâtiment du 1, avenue Raymond-Poincaré constitue un élément patrimonial majeur de Longwy. Conçu comme hôtel particulier pour le comte Fernand de Saintignon, figure centrale de la sidérurgie locale, il s'inscrit dans l'histoire industrielle du bassin longovicien. L'ensemble comprenait le bâtiment principal (800 à 900 m²), la maison du gardien et les écuries, organisés autour d'une vaste cour sur une propriété de 2 900 m².

Après la mort du comte en 1921, le site change de vocation et accueille dès 1943 les services de la police nationale, devenant officiellement propriété de l'État en 1974. Pendant plus de sept décennies, il a été un lieu emblématique de la vie publique longovicienne. Il a notamment été au cœur des événements de 1979, période marquante de la crise sidérurgique, où manifestations et affrontements se sont déroulés devant ses façades.

Le 20 décembre 2016, les services de police quittent définitivement les lieux pour rejoindre un nouvel hôtel de police à Mont-Saint-Martin, laissant ce bâtiment chargé d'histoire inoccupé après 73 ans d'usage administratif.

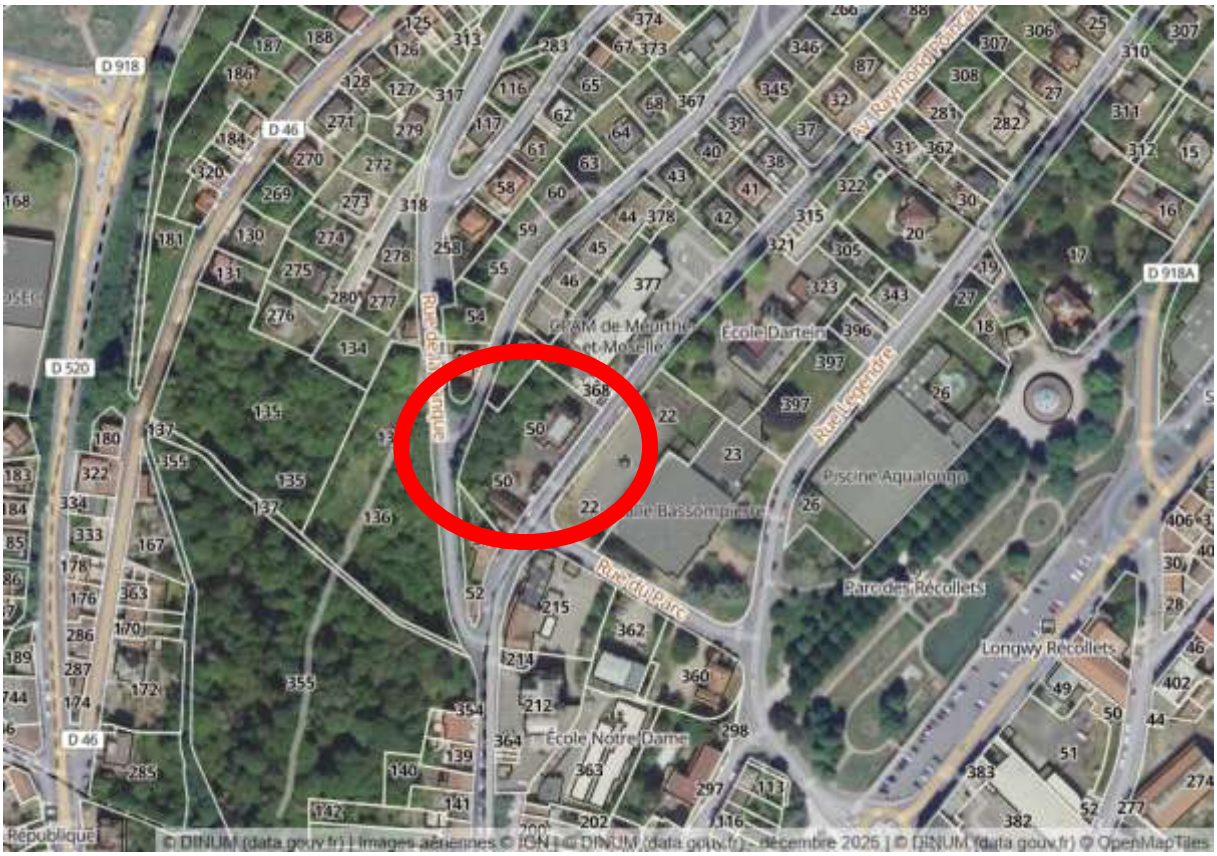
Aujourd'hui, ce site patrimonial, témoin de l'histoire industrielle et sociale de Longwy, offre un potentiel de reconversion important et constitue une opportunité stratégique pour un projet de valorisation, de réhabilitation ou de réaffectation innovante.

La Ville souhaite lui donner un nouvel avenir et la céder à des porteurs de projets qui en assureront sa valorisation et sa réhabilitation pour d'autres usages dans le respect patrimonial et la mise en valeur de ses potentialités.

2. Caractéristiques du site

2.1. Le contexte urbain

Le site de l'Ancien Commissariat se situe dans le secteur des Récollets de Longwy-bas, à proximité immédiate de la Salle multisport Bassompierre, Collège/Lycée des Récollets, et le coteau boisé liant Longwy-bas à Longwy-Haut.



2.2. Le site

Le site se compose d'une (1) parcelle :

- AP 50, d'une contenance cadastrale de 28,93 ares ;

Il est édifié :

- D'une villa ;
- Des écuries ;
- D'une loge sur l'Avenue Raymond Poincaré ;

2.3. Le statut foncier

La Ville de Longwy, dans le cadre d'une convention foncière en vigueur avec l'Établissement public foncier de Grand Est (EPFGE), a demandé à celui-ci de se porter acquéreur du site de l'Ancien Commissariat.

L'acquisition du site de l'Ancien commissariat par l'EPFGE a eu lieu le 30/10/2020 pour un montant de 314 000€, l'échéance de rétrocession EFPGE à la Ville de Longwy est portée au 30 juin 2029.

À ce jour, l'EPFGE assure le portage foncier du site et en est donc propriétaire.

Le site est mis à disposition de la Commune de Longwy par convention de mise à disposition.

En vue du lancement de l'appel à manifestation d'intérêt, un avis actualisé d'évaluation de France Domaine a été réalisé, portant la valeur vénale du site à **314 000 € HT (hors frais associés).**

2.4. Le statut d'occupation du site

- **Occupation :** Les différents bâtiments qui composent le site de l'Ancien commissariat ne sont plus exploités depuis le départ des services de la Police Nationale. L'ensemble est libre et inoccupé.

2.5. Règles d'urbanisme

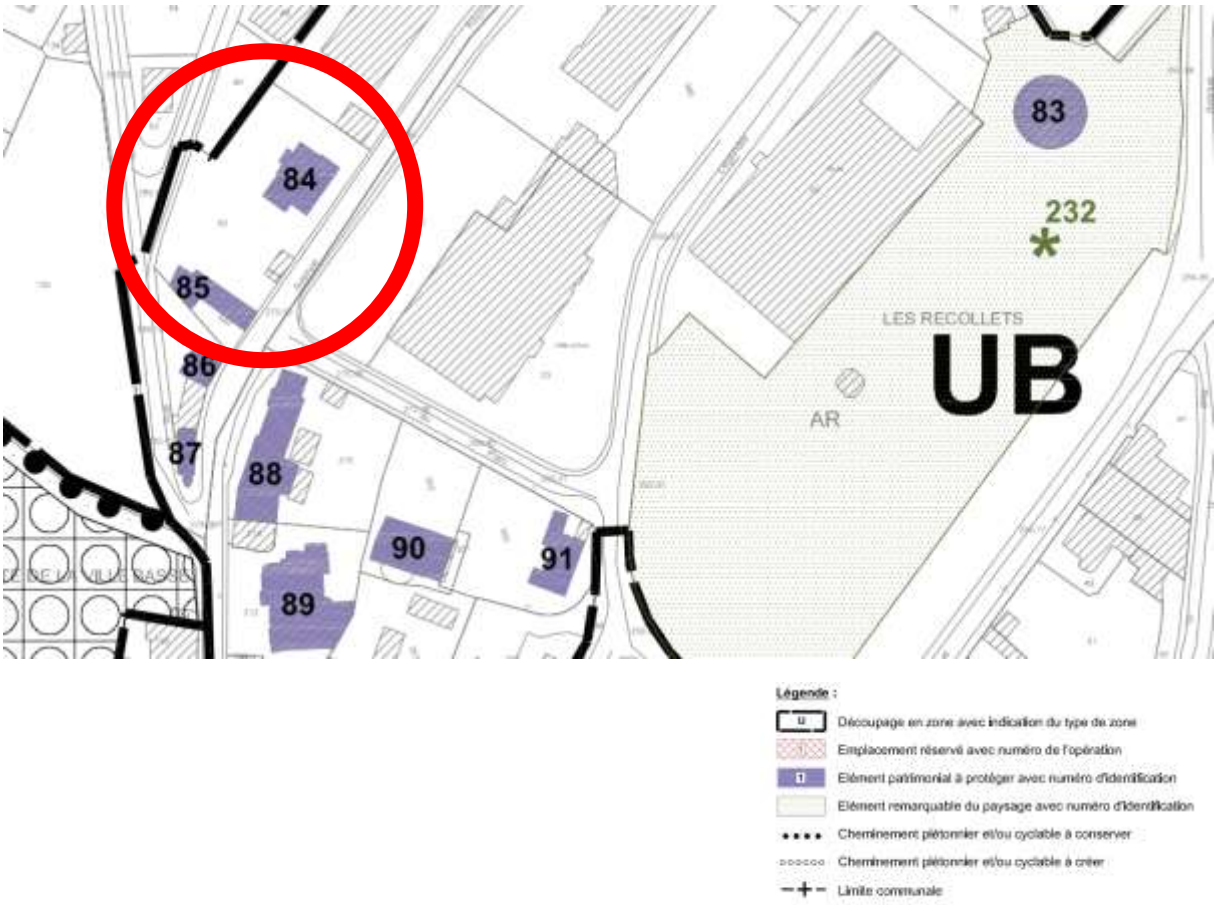
Sous réserve de l'arrêt d'un autre document d'urbanisme qui remplace le présent PLU de Longwy approuvé en 2014, les règles du PLU de Longwy approuvé en 2014 s'appliquent dont les détails sont consultables via le lien ci-contre :

https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&lon=5.76612840873546&lat=49.517236394458365&zoom=17.53956834582956&mlon=5.766223&mlat=49.518238

La parcelle AP 50 se situe dans la zone UB du plan local d'urbanisme de Longwy. Les candidats **devront obligatoirement s'y reporter.**

La Villa ainsi que les écuries sont identifiées comme des éléments remarquables du patrimoine local du PLU qui prescrit que la destruction des éléments du paysage et du patrimoine local repérés au plan de zonage est interdite.

84	**Bâtiment remarquable / Avenue Raymond Poincaré**	
85	**Bâtiment remarquable / Avenue Raymond Poincaré**	



La parcelle est située dans le rayon de 500m de protection au titre des abords de monuments historiques (AC1) - enceinte fortifiée de la ville haute et Porte de France | bastions et autres ouvrages.

3. Objectifs de l'appel à manifestation d'intérêt

3.1. Cadre général

D'une manière générale, les candidats devront proposer un projet visant à :

- Redonner de la lisibilité à l'ancien commissariat dans la Ville ;
- Restaurer le monument historique pour remettre à jour ses qualités d'antan,
- Présenter une réponse contemporaine, ambitieuse et de qualité,
- Proposer une opération de rénovation à la hauteur du patrimoine sur lequel elle intervient.

L'enveloppe des bâtiments projetés devra être réalisée dans le strict respect de l'écriture architecturale et par des techniques de rénovations adaptées.

L'intérieur des bâtiments devra être rénové dans le respect des éléments patrimoniaux existants.

3.2. Enjeux de programmation

A travers cet appel à manifestation d'intérêt, la Ville de Longwy souhaite favoriser l'éclosion d'idées et de concepts novateurs pour investir ce lieu particulier de l'Ancien commissariat et profiter de l'animation sportive et événementielle autour de la Salle multisport Bassompierre.

La Ville de Longwy attache une attention particulière aux projets qui seront proposés notamment quant à leur capacité à redonner vie au site mis en vente et à participer à l'attractivité du quartier dans lequel il est implanté.

Il était souhaité que le site de l'Ancien commissariat puisse être transformé en une auberge de jeunesse couplée à l'habitat jeunes. Cependant, les candidats peuvent formuler toute proposition de programme cohérente avec les caractéristiques du site, et notamment (PROGRAMMATION LIBRE - liste non exhaustive) :

- Espace culturel, lieu d'exposition et de vente d'artisanat, de création, de restauration, commerce, maison de santé, salle de sport, de l'habitat, etc. ;
- Des propositions de tiers-lieux ou d'espaces qui accueillent et associent différentes activités (comme par exemple galerie d'art, ateliers créatifs, artisanat, salles de travail partagé, salle de concert, …) seront bienvenues mais également des propositions plus classiques (telles que bureau, habitation, …) dès lors qu'elles seront de nature à tirer parti et à valoriser le potentiel patrimonial des bâtiments, et à assurer leur insertion urbaine et sociétale dans le quartier et dans la ville.

3.3. Financements et montage

La faisabilité du projet ne devra pas dépendre, tant en termes d'investissement que de fonctionnement, de subventions publiques provenant de la Ville de Longwy.

Aussi, l'opérateur retenu devra assumer principalement le risque économique relatif à son projet et à l'exploitation du site par la suite.

En cas de proposition de montage d'une structure porteuse de projet, les candidats devront formuler cette proposition dans sa candidature, en respectant les principes précédents relatifs au financement et au risque économique.

3.4. Démarches relatives au projet du candidat retenu

Il revient au candidat retenu de réaliser toutes démarches relatives à son projet.

La commune de Longwy ne délivre aucune garantie préalable ni produit de document anticipant l'instruction des demandes administratives qui devront être déposées dans les formes requises par le candidat retenu.

Ces démarches doivent être effectuées directement par le candidat retenu auprès des services compétents, conformément aux textes en vigueur, et indépendamment de l'appel à manifestation d'intérêt.

4. Modalités de mise en concurrence

4.1. Calendrier de la mise en concurrence

Période de mise en concurrence : 2 mois à compter de la date du 09/11/2026.

Soit du 09/11/2026 jusqu'au 11/01/2027 23h59.

Date butoir de réception des questions : 15 jours avant la date butoir de remise des offres ;

Toutes questions doivent être réalisées par écrit (pas de transmission par d'autres moyens) à l'adresse mail dédiée à la remise des candidatures précisée à l'article 4.5.

Chaque question fera ainsi l'objet d'une réponse dans un délai de 14 jours ouvrés qui sera adressée à l'ensemble des candidats et sera publié sur le site de la Ville.

4.2. Visite de site

Les visites ne sont pas obligatoires mais sont fortement recommandées afin que les candidats puissent calibrer leur candidature.

Les créneaux de visite de site sont (1h de visite par candidat) :

1. **Mardi 24 novembre 2026 (date) entre 10h00-12h00 et 14h00-16h00 (heures) ;**
2. **Jeudi 10 décembre 2026 (date) entre 10h00-12h00 et 14h00-16h00 heures) ;**
3. **Mardi 15 décembre 2026 (date) entre 10h00-12h00 et 14h00-16h00 (heures) ;**

Date limite d'inscription aux visites : vendredi 20 novembre 2026 (date) à 16h00 (heures).

Toutes demandes d'inscription aux visites et de renseignement doivent être réalisées par écrit (pas de transmission sur d'autres moyens), avec confirmation écrite à la même adresse utilisée pour la remise des candidatures.

Pour la transparence de la procédure, le tableau de demande de visite sera mis à jour et publié au fil des demandes afin d'informer les candidats potentiels des créneaux disponibles.

4.3. Critères de mise en concurrence

1. Moyens de l'équipe (10 points) :

- Pluridisciplinarité de l'équipe (promoteur immobilier, association, collectif habitants, architecte, paysagiste, BET…) ;

- Fiabilité et qualité de la méthodologie ;

- Qualité des références ;

2. Programme notamment (30 points) :

- Adéquation avec les besoins et le marché de la commune ;

- Caractère innovant et expérimentation ;

- Méthodologie et fiabilisation de la programmation ;

- Mode de montage de la structure porteuse de l'opération ;

3. Projet urbain, architectural et paysager notamment (20 points) :

- Respect des objectifs d'aménagements et de composition urbaine (ouverture, parking) ;

- Précision et pertinence des orientations architecturales et paysagères ;

4. Ambitions environnementales notamment (10 points) :

- Pertinence des outils et méthodologie proposée afin de répondre aux objectifs environnementaux ;

- Niveaux de prestations environnementales visés ;

5. Solidité et garanties financières de la Proposition financière d'acquisition (30 points) :

Le prix de cession du bâtiment est déterminé comme indiqué ci-avant à l'aide de l'avis actualisé d'évaluation de France Domaine, estimant la valeur vénale du site à **314 000 € HT (hors frais associés)**.

Ce prix constitue un invariant de la consultation. Le candidat retenu s'engage formellement à acquérir le bien à ce montant exact. Aucune négociation à la baisse ne sera tolérée au titre de

la découverte de sujétions techniques, l'immeuble étant vendu « en l'état ». Toute formulation d'une offre financière divergente entraînera le rejet immédiat de la candidature pour irrégularité.

Les propositions financières d'acquisition (et leur solidité) feront l'objet d'une analyse comparative. Le candidat devra démontrer de manière probante sa capacité à financer à la fois l'acquisition de l'ensemble immobilier au prix fixé par l'État et l'intégralité des travaux requis pour la parfaite livraison de son projet.

À cet effet, le dossier de candidature devra impérativement comporter sous peine d'irrecevabilité :

- Une attestation de capacité financière délivrée par un établissement bancaire de premier rang ou un organisme de financement certifié, garantissant la capacité de levée de fonds du candidat à hauteur de l'enveloppe globale de l'opération (foncier + travaux).
- Une note de synthèse explicitant le plan de financement prévisionnel de l'opération (fonds propres mobilisés, niveau d'endettement sollicité, subventions escomptées).
- L'indication expresse des conditions suspensives financières auxquelles le candidat entend subordonner son acquisition. La Commune attire l'attention sur le fait qu'aucune condition suspensive non formulée à ce stade ne pourra être insérée ultérieurement dans la promesse de vente. »

Il est rappelé que la proposition financière porte sur l'acquisition du site, il revient au lauréat d'élaborer le plan de financement de son projet.

4.4. Contenu des candidatures

L'offre présentée par les opérateurs devra comprendre deux dossiers distincts :

1/ Dossier administratif comprenant :

- Feuille d'émargement à la visite du site,
- Un dossier de présentation de la société ou des sociétés en cas de groupement comprenant :
    - Dénomination détaillée, capital social, garanties financières, siège social, coordonnées
    - Références en opérations similaires,
- Le présent cahier des charges dûment paraphé, signé et revêtu de la mention "lu et accepté" de la main du signataire habilité de l'offre, valant acceptation des conditions de la consultation.

2/ Dossier technique comprenant :

- Une lettre de motivation indiquant l'intérêt pour le projet et la compréhension des objectifs,
- Une note-programme comprenant :
    - le programme envisagé (nombre, typologie, surface de plancher, surface habitable prévisionnelle, public visé, prix de sortie, mode de gestion associé), ainsi que le fonctionnement envisagé du site et le mode de gestion,
    - le projet détaillant sous forme d'une note écrite et de documents graphiques, le périmètre opérationnel, le principe de composition de l'îlot comprenant l'espace dédié au futur parking public, les aménagements paysagers proposés, le parti pris architectural (volumétrie, matériaux) permettant de respecter les objectifs de la collectivité, le mode d'acquisition proposé, etc.,
    - le plan-masse,

    - des perspectives et images d'illustration,
    - les ambitions environnementales, outils et dispositifs proposés afin de répondre aux enjeux environnementaux et niveaux de prestations environnementales envisagées.
- La présentation des méthodes de commercialisation,
- La méthodologie et les modalités d'association et de collaboration avec la Ville de Longwy,
- Un bilan promoteur prévisionnel, indiquant notamment le prix d'acquisition et la charge foncière proposée, les prix de sortie des surfaces commercialisables (bureaux, activités, commerces…), les éventuelles subventions d'équilibre identifiées et mobilisables, ….
- Le calendrier prévisionnel de l'acquisition et de la réalisation de l'opération,
- La proposition financière d'acquisition du site,

Pour être recevable l'offre devra être rédigée en français et être présentées en euros. Les offres devront être valables huit mois, et, pour les personnes morales, sans condition suspensive d'approbation de comité interne ou de conseil d'administration.

4.5. Remise des candidatures

L'appel à manifestation d'intérêt sera publié sur le site de la Ville de Longwy :

https://www.mairie-longwy.fr/longwy/marche-public/

La remise des candidatures s'effectue via les moyens suivants (pas de transmission par d'autres moyens ou à d'autres adresses) :

- **Adresse mail dédiée : commande.publique@mairie-longwy.fr**
- En cas des fichiers volumineux, il est possible d'utiliser les plateformes d'envoi (Fromsmash/Wetransfer/Swisstransfer, etc.) en précisant l'adresse mail dédiée ci-dessus (tout envoi à d'autres adresses mail de la Ville de Longwy ne sera pas pris en compte).
- Transmission en LRAR en précisant l'adresse ci-dessous (la preuve d'envoi en LRAR qui fait foi – i.e. tout envoi LRAR dont la preuve de dépôt est datée ultérieure à la date limite de réception des candidatures ne sera pas prise en compte) :

VILLE DE LONGWY

DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES / AMI ANCIEN COMMISSARIAT

HÔTEL DE VILLE

04 AVENUE DE LA GRANDE DUCHESSE CHARLOTTE

54400 LONGWY

Toute transmission des candidatures effectuée hors de ces cadres ne sera pas donc prise en compte.

4.6. Procédure d'analyse des candidatures

Les candidatures seront analysées par une commission technique qui les proposent à la commission de choix ci-après précisées.

La commission de choix se réunit dans les dispositions de droit commun relatives aux commissions municipales. Elle est chargée d'émettre un avis relatif au choix des candidatures et ne dispose d'aucun pouvoir décisionnel.

Durant cette période d'analyse et d'examen des candidatures, les commissions se réservent le droit d'adresser aux candidats toutes demandes de complément.

Les candidats disposent d'un délai suivant de réponse pour les demandes de complément : 14 jours ouvrés.

4.7. Commission technique

Elle est composée de :

- Représentants de la Direction Générale des Services de la Ville de Longwy ;
- Représentants de la Direction des affaires juridiques de la Ville de Longwy ;
- Représentants de la Direction des services techniques de la Ville de Longwy ;
- Représentants du Pôle Aménagement et développement du territoire de l'Agglomération du Grand Longwy ;
- Représentant de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) du département ;
- Représentant du Service de gestion comptable de Longwy ;
- Représentant de la Direction départementale de la protection des populations, auquel est rattaché le service de la Concurrence, consommation et Répression des Fraudes ;

4.8. Commission de Choix désignée

La composition de la commission de choix est désignée par le Conseil Municipal de la Ville.

Assisteront à la Commission de Choix, sans voix délibérative, les membres de la Commission technique.

4.9. Décision d'attribution

Sur avis de la Commission de choix, le Conseil Municipal de Longwy statuera par délibération le choix du candidat retenu.

La décision du Conseil Municipal est souveraine. Le Conseil Municipal peut ainsi déclarer la procédure sans suite.

La décision d'attribution réalisée dans le cadre du présent Appel à manifestation d'intérêt ne dispense pas des autorisations dépendant d'autres procédures et d'autres législations.

4.10. Indemnisation

Aucune indemnisation ne pourra être demandée par les candidats non retenus.

5. Conditions générales d'acquisition suite à l'appel à manifestation d'intérêt

Toute proposition financière d'acquisition devra respecter l'avis actualisé d'évaluation de France Domaine ci-annexé.

Le schéma de cession foncière actuel est :

- EPFGE cède à la Collectivité conformément à la convention foncière en vigueur ;
- La Ville cède au porteur de projet retenu sur la base de son projet et le prix d'acquisition proposé, en respectant l'avis d'évaluation de la valeur vénale émis par France Domaine ;

Le schéma de travail sur le projet est :

- Préalablement à la signature des promesses et actes notariés, une phase d'études pourra être nécessaire à la finalisation et au confortement du projet.
- Une convention de développement devra être délibérée par le Conseil Municipal de Longwy autorisant la signature du Maire, et signée par les parties prenantes afin de formaliser leurs engagements réciproques pendant cette phase.
- Le candidat retenu peut proposer, à la décharge de la Ville, d'acquérir immédiatement le site sans passer la phase d'études, sous réserve de respecter le schéma de cession foncière ci-dessus indiqué.

6. Les documents à disposition

Les documents suivants sont mis à disposition des candidats : Cf. article 7 – ANNEXES.

7. ANNEXES

- 1/ Avis France Domaine actualisé du 19/08/2026 délibéré au Conseil Municipal de Longwy pour le lancement de l'Appel à manifestation d'intérêt ;
- 2/ Extrait du règlement du plan local d'urbanisme de la Ville ;
- 3/ Les levés topographiques du site et des bâtiments ;
- 4/ Diagnostics divers :
    - Dossiers (3) de diagnostic technique correspondant à trois bâtiments :
        - 4.1/ Ancien Commissariat ;
        - 4.2/ Écuries (atelier) ;
        - 4.3/ Loge donnant sur Avenue Raymond Poincaré (bureaux) ;
- 5/ Étude pollution ;
- 6/ L'étude de faisabilité réalisée par KOMPAKT ARCHITECTURE ;
- 7/ L'étude de définition des besoins réalisée par URHAJ (Union régionale pour l'Habitat des Jeunes) ;
- 8/ Les photos du site montrant son état ;
- 9/ Projet de protocole partenarial de développement précisant les conditions du projet envisagé pour la cession ;

En candidatant au présent appel à manifestation d'intérêt, le candidat certifie avoir pris connaissance du présent cahier des charges et de ses annexes et les accepte sans réserve.

Lu et accepté, le ……/……/……

Le candidat [nom & prénom, qualité et signature]