

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

RÉHABILITATION DE L'ANCIEN LYCÉE D'ENSEIGNEMENT PROFESSIONNEL



Rue de Sarrelouis, à Bouzonville (57320)

1. Présentation de la Commune de Bouzonville

La situation géographique

Commune de près de 4 000 habitants, chef-lieu de canton, Bouzonville est le siège de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières (40 communes – 24 000 habitants). Elle joue un rôle de centralité structurant pour un bassin de vie élargi.

Située en Moselle, au cœur du Pays de Nied, à moins de 10 minutes de la frontière allemande, à environ 30 km de Metz, Thionville et du Luxembourg, la commune bénéficie d'un positionnement transfrontalier stratégique.



Le cadre de vie et le patrimoine

Bouzonville dispose d'un patrimoine architectural remarquable, dont l'Abbatiale Sainte-Croix, classée Monument Historique. La commune est jumelée avec Rehlingen-Siersburg (Allemagne), illustrant son ancrage franco-allemand.

Elle offre une large gamme d'équipements : établissements scolaires (publics et privés jusqu'au lycée professionnel), équipements sportifs et culturels, centre aquatique, EHPAD, gendarmerie, centre de secours, Maison France Services, etc.

La municipalité conduit une politique volontariste en matière d'habitat, de santé et de redynamisation du centre-ville visant à :

- renforcer l'attractivité résidentielle du centre-ville,
- moderniser l'offre de services et de santé,
- soutenir le commerce de proximité,
- maîtriser son foncier stratégique.

C'est dans ce cadre qu'elle souhaite aujourd'hui, en partenariat avec l'Établissement Public Foncier Grand Est (EPFGE), engager la reconversion d'un site emblématique : l'ancien Lycée d'Enseignement Professionnel.

bâtiment d'un seul tenant et ses abords pour une superficie au sol d'approximativement 3 800 m² (périmètre rouge).



3. Le site : un patrimoine emblématique en cœur de ville

Localisation stratégique

Le site est situé 2 rue de Sarrelouis, à proximité immédiate de la mairie et de la place du Général de Gaulle, en plein centre-ville.

Il s'inscrit dans un tissu urbain dense, structuré et patrimonial, à proximité directe des commerces et services.



Vues du bâtiment principal et de sa chapelle depuis la rue de Sarrelouis

L'unité foncière du périmètre projet représente environ 3 800 m², comprenant :

- un bâtiment principal sur rue (fin XIX^e siècle)
- des extensions en cœur d'îlot
- une ancienne chapelle désacralisée
- une vaste cour arborée.



Vues du bâtiment principal et de l'extension depuis la cour arrière

4. Un bâtiment à forte valeur patrimoniale

Construit à la fin du XIX^e siècle, l'immeuble a successivement accueilli :

- une école ménagère
- un collège agricole
- un établissement d'enseignement technique
- le lycée professionnel de la Providence jusqu'en 2011.

Inoccupé depuis, il constitue aujourd'hui :

- un patrimoine architectural remarquable
- un marqueur urbain fort
- une réserve foncière stratégique.

Des éléments intérieurs présentent un réel intérêt : parquets anciens, boiseries, volumes de la chapelle, jardin en cœur d'îlot.

5. Une opération objectivée et sécurisée en amont

Consciente de la complexité du site, la Commune a fait réaliser en 2026 une étude de faisabilité technique, réglementaire et financière complète, comprenant :

- diagnostic structurel
- analyse des contraintes incendie, accessibilité et acoustique
- pré-étude énergétique
- étude de stationnement
- chiffrage estimatif des travaux
- analyse des risques (amiante, plomb, patrimoine, ABF).

Cette étude est mise à disposition des candidats afin :

- d'apporter une transparence totale sur l'état du bâtiment
- de réduire l'incertitude technique
- de faciliter la prise de décision.

La Commune souhaite ainsi s'inscrire dans une logique de partenariat solide et responsable.

6. Contraintes identifiées

Le site présente des spécificités importantes :

- Bâtiment ancien avec interventions lourdes à prévoir (clos-couvert, réseaux, thermique)
- Présence ponctuelle d'amiante et de plomb
- Périmètre de protection des monuments historiques
- Exigences énergétiques élevées pour garantir l'attractivité future
- Contraintes de stationnement en secteur central.

Ces éléments impliquent une opération techniquement exigeante.

Toutefois :

- aucun désordre structurel majeur n'a été identifié
- le potentiel architectural est réel
- le foncier est maîtrisé par la Commune
- l'environnement urbain est qualitatif
- les commerces et services de proximité - de santé notamment - sont facilement accessibles.

7. Hypothèse étudiée : création de logements

L'étude démontre la faisabilité d'un programme d'environ 25 logements, typologie dominante T2-T3, sous réserve :

- D'un traitement adapté du stationnement (26 places possibles dont 2 PMR)
- D'une gestion fine des accès pompiers
- D'une optimisation des circulations et porches traversants.

L'étude conclut que la réalisation de logements sociaux constitue l'hypothèse la plus réaliste au regard des contraintes de stationnement.

8. Objet du présent AMI

La Commune souhaite identifier un opérateur (ou groupement) capable d'imaginer et de porter un projet de reconversion réaliste et adapté au contexte local.

Il peut s'agir :

- d'un bailleur social
- d'un promoteur
- d'un investisseur privé

- d'un opérateur mixte
- d'un montage associant plusieurs acteurs.

La Commune est ouverte à :

- un programme résidentiel (social, intermédiaire ou mixte)
- un projet mixte (logements + activité compatible)
- une valorisation spécifique de la chapelle (activité, tertiaire, culturel, événementiel...).

La municipalité ne souhaite pas figer un programme unique mais privilégie la pertinence économique et opérationnelle.

La Commune, en partenariat avec l'EPFGE, lance un Appel à Manifestation d'Intérêt afin d'identifier un opérateur capable de :

- Concevoir un projet de réhabilitation cohérent et soutenable
- Valoriser le patrimoine existant
- Intégrer les contraintes réglementaires et patrimoniales
- Assurer le montage financier et opérationnel
- Le cas échéant, exploiter le programme (bailleur social, investisseur, opérateur mixte).

9. Positionnement de la collectivité

La Commune s'inscrit dans une démarche partenariale et s'engage à :

- faciliter les échanges avec les services instructeurs
- accompagner les adaptations réglementaires nécessaires
- examiner les leviers mobilisables (subventions, dispositifs d'aide, etc.)
- sécuriser le calendrier décisionnel.

L'objectif est de rendre possible une opération qui, par nature, reste complexe.

10. Attentes qualitatives

Sans imposer un cadre rigide, une attention particulière sera portée à :

- la qualité architecturale du projet
- le respect du patrimoine existant
- la cohérence économique globale
- la sobriété énergétique
- l'intégration urbaine et paysagère
- la contribution à la revitalisation du centre-ville,
- l'intégration d'une réflexion sur les mobilités douces et les liaisons centre-ville / futur lotissement qui sera réalisé derrière le bâtiment.

11. Composition du dossier de consultation

Les pièces du dossier de consultation sont :

- la présentation de la Commune de Bouzonville

- le plan de situation
- les plans du bâtiment au format PDF et DWG
- les plans topo au format PDF et DWG
- l'étude de faisabilité.

Le dossier de consultation est téléchargeable sur le site internet de la Commune de Bouzonville.

Les demandes de visite ainsi que les questions éventuelles doivent être adressées à Madame Flavie LOSSON – Directrice Générale des Services – dgs@mairie-bouzonville.fr.

Pour information, le PLUi joint est téléchargeable dans son intégralité sur le site de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières :
<https://www.ccb3f.fr/ccb3f/am%C3%A9nagement/plan-local-d-urbanismeintercommunal.html>

12. Contenu du dossier de candidature

Les candidats devront fournir :

- Présentation de la structure et références similaires :
 - S'il s'agit d'une personne morale : dénomination détaillée, capital social, siège social, coordonnées du candidat, extrait Kbis de moins de 3 mois, statuts à jour, datés et certifiés conformes, copie certifiée conforme des pouvoirs du représentant du candidat, chiffre d'affaires annuel ;
 - S'il s'agit d'une personne physique, l'identité complète du candidat : nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse de la résidence principale, coordonnées, nationalité, profession et situation familiale ;
- Note d'intention architecturale, urbaine et environnementale,
- Un programme prévisionnel détaillant les typologies, principes de répartition, stationnements, espaces communs ;
- Hypothèse financière et montage envisagé
- Planning prévisionnel.

Les dossiers de candidature sont à adresser à la Commune de Bouzonville par mail ou par voie postale aux adresses suivantes :

- Adresse mail : dgs@mairie-bouzonville.fr
- Adresse postale :

Mairie de Bouzonville
 1 place du Général de Gaulle
 57320 BOUZONVILLE

13. Critères de sélection

À l'issue du délai de consultation, la Commune de Bouzonville analysera les offres.

Les projets seront évalués sur une note de 100, répartie de la façon suivante :

- Pour 50 points : faisabilité financière (garanties) ;

- Pour 50 points : conformité réglementaire du projet, notamment aux documents d'urbanisme, et qualité technique du projet (qualité architecturale, paysagère et environnementale, faisabilité technique et calendrier prévisionnel).

Si la Commune estime cela nécessaire, les candidats pourront être invités devant un jury composé de représentants de la Commune et de l'EPFGE ainsi que de partenaires dont la SODEVAM.

14. Calendrier prévisionnel

- Lancement AMI : mars 2026
- Réception des candidatures : mai 2026
- Analyse et décision : juin 2026
- Études opérationnelles : 2026-2027
- Démarrage travaux : 2027-2028.

Ce calendrier pourra être adapté en fonction de la nature du projet retenu.

Modalités opérationnelles

Le candidat retenu se verra proposer une ou plusieurs réunions dans le cadre d'une phase d'échanges et de négociation.

Une fois le promoteur sélectionné :

- définition conjointe du programme final
- ajustements réglementaires si nécessaires
- signature d'un protocole ou promesse
- cession foncière au moment opportun du montage.

15. Conclusion : une opportunité singulière

La reconversion de l'ancien LEP constitue :

- un projet structurant pour le centre-ville
- une opération patrimoniale à forte identité
- un défi technique assumé
- une opportunité de repositionnement urbain.

La Commune est pleinement consciente des enjeux économiques et techniques du site. Elle souhaite pour cette raison établir une relation transparente et constructive avec les porteurs de projet.

L'ambition n'est pas de contraindre mais de rendre possible.

C'est pourquoi l'étude de faisabilité réalisée constitue une base technique et financière complète, mise à disposition des candidats afin de sécuriser leur prise de décision.