



CESSION AMIABLE D'UN IMMEUBLE appartenant à la COMMUNE DE LANGRES



Immeuble dit « Ancien Cinéma des Jeunes »

4, rue des Abbés Couturier
52200 LANGRES



CAHIER DES CHARGES DE CESSION

Vendeur	Commune de Langres
Bien	Immeuble dit « Ancien Cinéma des Jeunes »
Adresse	4, rue des Abbés Couturier – 52200 Langres
Référence cadastrale	Parcelle BE 193 – 395 m ²
Prix de mise en vente	40 000 € (quarante mille euros)
Destination imposée	Projet à vocation culturelle et/ou événementielle

OBJET

La Ville de Langres propose à la vente un immeuble historique atypique situé 4, rue des Abbés Couturier à Langres, connu localement sous le nom d'« ancien Cinéma des Jeunes ».

Cette cession s'inscrit dans le cadre de la politique de valorisation du patrimoine bâti du centre historique de Langres et du projet de reconversion du site en équipement culturel et/ou événementiel.

À la différence d'une cession classique, la présente vente est subordonnée à la réalisation, par l'acquéreur, d'un projet répondant à une destination culturelle et/ou événementielle, ainsi qu'il est précisé ci-après.

DESTINATION ET VOCATION DU PROJET — CONDITION ESSENTIELLE DE LA CESSION

La cession de l'immeuble n'est pas envisagée comme une simple vente immobilière : elle vise à permettre la réalisation d'un équipement à vocation culturelle et événementielle, dans la continuité de l'usage historique du bâtiment (salle de cinéma puis lieu de rencontre associatif de 1925 à 1995). Un diagnostic mené par la Ville a d'ailleurs recensé plus de 25 structures locales — compagnies de théâtre, groupes de musique, chorales, écoles — susceptibles d'être utilisatrices d'un tel lieu.

Le projet présenté par le candidat devra ainsi répondre aux orientations suivantes :

- Vocation culturelle affirmée : création ou exploitation d'une salle de spectacle, de diffusion, de répétition ou d'exposition, seule ou associée à d'autres usages compatibles (résidence d'artistes, activités associatives, événementiel) ;
- Respect du bâti et de son caractère patrimonial (immeuble en pierre de taille apparente, situé en secteur sauvegardé / site patrimonial remarquable), toute intervention restant soumise à l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP).

Le candidat devra joindre à son offre une note d'intention décrivant précisément : la vocation retenue pour le bâtiment, le programme d'espaces envisagé, les modalités de fonctionnement et de partage éventuel avec des tiers (associations, compagnies, écoles), le calendrier prévisionnel de mise en œuvre et, le cas échéant, les grandes lignes du programme de travaux de réhabilitation.

La destination culturelle/événementielle du bâtiment constituera une clause de l'acte de vente. L'acquéreur s'engagera à réaliser le projet culturel et/ou événementiel présenté dans un délai déterminé et à ne pas modifier la destination des locaux sans l'accord préalable de la Ville. À défaut de réalisation du projet dans le délai imparti, la Ville de Langres se réserve la faculté de solliciter la résolution de la vente ou l'exercice d'un droit de rachat, selon des modalités qui seront précisées dans l'acte authentique.

MODALITÉS DE CESSION

La vente est proposée par :

LA VILLE DE LANGRES

Monsieur le Maire de Langres
Place de l'Hôtel de Ville – BP 127
52206 LANGRES CEDEX

La vente est proposée à l'ensemble des acteurs, porteurs de projets et associations susceptibles d'être intéressés, et ouverte à tous ceux qui en feront la demande et remettront une offre accompagnée du projet culturel prévu au présent cahier des charges.

Prix de mise en vente

Prix de mise en vente	40 000 € net vendeur
Caractère du prix	Prix indicatif, négociable en fonction du projet présenté

Ce prix a été fixé au regard de l'état du bâtiment (bâtiment vacant depuis 1995, vétuste, nécessitant d'importants travaux de réhabilitation) et de la vocation culturelle imposée, qui limite la valorisation purement marchande du bien. Il pourra être ajusté par la Ville en fonction de la qualité et de la viabilité du projet présenté par le candidat.

Choix de l'acquéreur

Le choix de l'acquéreur n'est pas fondé sur le seul critère du prix. C'est le Conseil municipal qui décidera de l'attribution du bien, dans l'intérêt de la commune, au regard des critères cumulatifs suivants :

- la conformité du projet à la destination culturelle/événementielle exigée (salle de spectacle, lieu culturel partagé) ;
- la qualité, la crédibilité et la viabilité économique du projet présenté ;
- la capacité du candidat à mener à bien les travaux de réhabilitation dans un délai raisonnable ;
- le prix proposé et les garanties de financement ;
- la capacité du candidat à respecter ses engagements.

Contenu des propositions

Chaque proposition devra comporter :

- 1/ la présentation du candidat : dénomination, siège social, coordonnées, nom du ou des dirigeants ou du représentant légal, nom du groupe le cas échéant ;
- 2/ une note d'intention détaillant le projet culturel envisagé (vocation, programme, modalités de partage/mutualisation des espaces, calendrier prévisionnel) conformément au paragraphe « Destination et vocation du projet » ci-dessus ;
- 3/ une offre ferme et définitive d'acquérir le bien dans sa totalité ;
- 4/ des données financières : justificatif de capacité financière et modalités de financement de l'opération (acquisition et travaux) ;
- 5/ le nom du notaire chargé d'établir l'acte ;
- 6/ l'engagement de l'acquéreur à prendre à sa charge l'ensemble des frais inhérents à l'acquisition de l'immeuble ;
- 7/ l'engagement de l'acquéreur à respecter la destination culturelle/événementielle du bien et le calendrier de réalisation annoncé.

Les propositions devront parvenir au Maire de Langres

Indication relative au prix : le prix contenu dans la proposition sera exprimé en euros, en valeur nette de tout droit ou taxe.

Délai de validité des propositions : le candidat indiquera le délai de validité de son offre.

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Désignation cadastrale

Commune	Langres (52)
Adresse	4, rue des Abbés Couturier
Section / Parcelle	BE 193
Superficie cadastrale	395 m ²
Emprise bâtie	Site bâti à plus de 95 % de la parcelle

Propriété	Ville de Langres
Occupation	Immeuble vacant depuis 1995

Historique

- Début de construction : 1914 ;
- Fonction de cinéma à compter du 6 novembre 1925 ;
- Rénovation en 1932 ;
- Utilisation comme cinéma et lieu de rencontre jusqu'au 23 avril 1987 ;
- Utilisation comme salle de sport jusqu'en 1995 ;
- Inoccupé depuis 1995.

Descriptif du bâti

Bâtiment de ville en pierres apparentes, par endroits enduit, de type R+1 tout en longueur, construit entre deux rues (environ 38 m de long pour environ 11,80 m de large à son endroit le plus large). Il représente environ 369 m² d'emprise au sol et environ 512 m² de surface bâtie (deux niveaux et demi), constitués d'un seul ensemble bâti regroupant cinq bâtis enchevêtrés dans le temps.

Le bâtiment comprend, au niveau 0, un espace d'accueil, un espace de dégagement, la scène et la fosse de l'ancien cinéma ; au niveau +1, un balcon suspendu accessible par deux escaliers et une petite pièce donnant sur la rue des Abbés Couturier ; ainsi qu'un ancien espace de projection et une réserve, sans ouverture, en cohérence avec la fonction cinématographique d'origine.

Accès : l'accès principal fonctionnel se fait actuellement depuis la rue des Abbés Couturier via une cour fermée. Une sortie existe côté ruelle de la Trésorerie mais est aujourd'hui condamnée ; une ouverture y est envisageable. Un accès complémentaire est également envisageable depuis une sente privée attenante, anciennement utilisée du temps de l'exploitation du cinéma.

Équipement / réseaux : réseaux existants mais hors service.

État du bâti

- Bâtiment sans gros désordre structurel apparent ;
- Toiture dégradée, avec doute sur l'état de la charpente ;
- Huisserie et menuiserie en mauvais état ;
- Réseaux (eau, électricité) hors service.

Ces éléments sont donnés à titre indicatif et ne dispensent pas l'acquéreur de faire réaliser ses propres constats techniques avant travaux.

URBANISME

L'immeuble est situé dans le secteur sauvegardé (site patrimonial remarquable) de la ville de Langres.

Un certificat d'urbanisme (CUA) relatif à la parcelle est joint au présent dossier.

L'acquéreur devra faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document, fourni à titre purement informatif.

Tout projet de réhabilitation devra faire l'objet d'une instruction en lien avec les services de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) et le service urbanisme du Grand Langres (urbanisme@grand-langres.fr – 03 25 86 86 85).

Plans de l'immeuble disponibles sur demande auprès du service urbanisme de la Ville de Langres.

DIAGNOSTICS

Les diagnostics techniques réglementaires afférents à l'immeuble sont tenus à disposition sur demande :

- Rapport de fin de travaux de désamiantage (2021) ;
- État des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT).

Ces diagnostics seront communiqués sur demande auprès du service urbanisme de la Ville de Langres.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Absence de garantie

La vente est faite sans autre garantie que la garantie d'éviction. Tout futur acquéreur s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient acquéreur, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité de l'immeuble vendu, qui sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

Clause de destination

L'acte de vente comportera une clause imposant à l'acquéreur la réalisation, dans un délai à convenir, d'un projet à vocation culturelle conforme à celui présenté dans son offre (salle de spectacle, lieu culturel partagé) et interdisant tout changement de destination sans accord préalable et exprès de la Ville de Langres.

ORGANISATION DES VISITES

Les personnes intéressées peuvent visiter les locaux sur rendez-vous. Elles doivent en faire la demande auprès du service urbanisme de la Ville de Langres.

Pour les candidats professionnels : ils reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une proposition, ils ont obtenu les informations suffisantes pour la formuler sans réserve et sans demande de garantie de leur part, sous les seules conditions arrêtées dans les conventions emportant transfert de propriété de l'immeuble.

Pour tout renseignement complémentaire, contacter le service urbanisme Mme Cyrielle NOBLE urbanisme@grand-langres.fr - 03 25 86 86 85.