

PREAMBULE



La Ville de Dijon est propriétaire d'une maison de ville située 15 rue Vaillant, maison natale du Maréchal éponyme, cadastrée section BR n°19, d'une surface bâtie totale de 170m² dont 128m² à usage de bureaux, répartie sur quatre niveaux surmontés de combles perdues.

Cette maison fut léguée par le Maréchal à la Ville en 1872. Le bien comporte comme éléments caractéristiques :

- une plaque commémorative,
- l'éclairage public de l'église Saint-Michel,
- un réverbère de la Rue Longepierre,
- une statue figurant Saint-Michel terrassant un dragon à l'angle sud-est du bâtiment,
- descente de gouttières mitoyenne
- trois caves en enfilade à des niveaux différents dont une implantée sous la rue Longepierre,
- un puits,

Cet ensemble immobilier est libéré de toute occupation depuis déjà plusieurs années suite au départ de l'association qui l'occupait.

La cession de ce bien est donc envisagée et s'inscrit dans une démarche plus large de rationalisation du patrimoine de la Ville, destinée à recentrer la gestion de ses actifs fonciers et immobiliers sur les biens directement utiles à l'exercice de ses compétences. Cette démarche répond à un triple objectif :

- réduire les charges de gestion, d'entretien et de sécurisation afférentes à des biens devenus vacants ou sous-utilisés ;
- permettre la remise sur le marché de fonciers ou d'immeubles susceptibles de contribuer à des opérations d'aménagement, de logement ou de développement économique portées par la collectivité ou ses partenaires ;
- dégager des ressources financières mobilisables au bénéfice d'autres priorités patrimoniales de la collectivité.

À ce titre, le bien objet du présent cahier de cession a été identifié comme n'étant plus nécessaire à l'accomplissement des missions de service public ou d'intérêt général de la collectivité, et sa cession contribue directement à l'objectif de rationalisation précité.

CONTEXTE

Cette maison est située au cœur du secteur sauvegardé, à proximité immédiate de l'Eglise Saint-Michel, au cœur du centre-ville de Dijon, ville d'art et d'histoire. Le centre-ville a fait l'objet ces dernières années d'une politique soutenue d'embellissement et de dynamisation : reconquête et totale transformation des grandes places urbaines (place de la Libération, place Darcy, place de la République), piétonisation des principales artères commerçantes, opération de rénovation des façades ou encore une accessibilité renforcée et stimulée par la politique de transport en commun portée par la Métropole.

Cette valorisation du centre historique constitue l'une des dimensions de la stratégie globale menée depuis plusieurs années pour faire de la capitale régionale une métropole dynamique, rayonnante et douce à vivre.

Cette stratégie se traduit également par un programme d'investissement conséquent, qui a doté Dijon de grands équipements : nouvel hôpital régional, grand stade, piscine olympique, centre d'art contemporain, Zénith, nouveau Musée des Beaux-Arts. Elle s'accompagne d'un développement significatif de la construction de logements, notamment au travers d'éco quartiers et du développement /réaménagement des zones d'activités économiques.

Ces différentes réalisations permettent au territoire de rayonner et d'obtenir diverses reconnaissances du travail ainsi accompli, tel que l'inscription des climats du vignoble de Bourgogne au patrimoine mondial de l'humanité.

Ville de Dijon

Maison du Maréchal Vaillant – 15 rue Vaillant

Cahier de charges de cession

Le bien objet du présent cahier des charges de cession est situé au sein du secteur sauvegardé de la Ville, périmètre au sein duquel la collectivité porte une attention particulière à la préservation du tissu urbain historique, à la qualité architecturale des constructions et à la vitalité de la centralité qu'il incarne.

Au-delà des enjeux patrimoniaux et architecturaux propres à ce secteur protégé, la cession de ce bien s'inscrit dans une démarche plus large de la collectivité visant à maintenir et développer une offre de logements en cœur de ville, y compris sur des emprises à forte valeur immobilière. Cette orientation répond à un double objectif : d'une part, contribuer à l'attractivité résidentielle du centre-ville, en permettant à des ménages de toutes conditions de continuer à y vivre malgré la pression foncière qui peut s'y exercer ; d'autre part, préserver un cadre de vie de qualité, caractérisé par une mixité des fonctions urbaines et une accessibilité immédiate aux commerces, services publics et équipements du quotidien, atouts déterminants de la centralité.

La Ville entend ainsi, à travers les conditions de cession fixées au présent cahier des charges, s'assurer que la vocation résidentielle du bien soit maintenue et que le projet porté par l'acquéreur participe pleinement à ces objectifs de dynamisme urbain, de mixité et de préservation du cadre de vie en centralité

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Le bien concerné, établi comme la maison natale du Maréchal Vaillant, figure illustre de la Ville de Dijon, se situe 15 rue Vaillant, cadastré section BR n° 19 d'une superficie cadastrale de 60m². Le bâtiment comporte environ 170m² de surface bâtie, répartie sur plusieurs niveaux. Un ensemble de trois caves, dont une présente sous le domaine public (rue Longepierre) et une autre comportant un puits est surmontée de trois niveaux desservis par un escalier central configurant un total de six pièces. Des combles de faibles hauteur surmontent le bien.

Le bâtiment ne bénéficie pas de protection au titre de la législation sur les Monuments Historique. Seul le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) prescrit la conservation de l'aspect extérieur du bâtiment.

Le bien situé à l'angle de la Rue Vaillant et de la Rue Longepierre est exposé Est/Sud, borgne sur les faces Nord et Ouest. La maison reste très lumineuse compte tenu de son environnement bien dégagé des bâtiments environnant notamment grâce à la place Saint-Michel. Aucun extérieur privatif n'est toutefois présent.

MODALITES DE VISITE DU BIEN

La participation à une visite du bien constitue une condition de recevabilité de l'offre. Les visites se dérouleront aux dates suivantes :

- mercredi 14 octobre 2026 ;
- lundi 19 octobre 2026 ;
- vendredi 30 octobre 2026.

Les candidats souhaitant participer à l'une de ces visites devront en faire la demande auprès du Service Foncier (03 80 50 36 72), au plus tard 48 heures avant la date retenue.

Une contre-visite, également obligatoire, est fixée au mardi 10 novembre 2026. Elle a pour objet de permettre au candidat de confirmer son intention de déposer une offre à l'issue de la première visite.

Toute offre remise, sans fournir les attestations de visite et de contre-visite, sera déclarée irrecevable.

CADRE DU PROJET DE RECONVERSION ATTENDU

Destination du bien et programme attendu

Le projet devra prévoir la réhabilitation du bâtiment existant en vue d'une destination d'habitation permanente. L'immeuble pourra faire l'objet d'un réaménagement intérieur permettant la création d'une à trois unités de logement.

À titre dérogatoire, une activité tertiaire ou commerciale pourra être admise en rez-de-chaussée, sous réserve qu'elle soit exercée personnellement par l'acquéreur ou par un membre de sa famille proche. Il est toutefois précisé que les prescriptions du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ne permettent pas de modification substantielle des façades ; en conséquence, et compte tenu de l'aspect extérieur actuel du bâtiment, la destination d'habitation devra être privilégiée.

L'usage d'habitation permanente devra être conservé pour une durée minimale de 15 ans à compter de la vente par la Ville de Dijon.

Réserves au profit de la Ville

Les éléments suivants devront être conservés par l'acquéreur :

- plaque commémorative,
- éclairage public de l'église Saint-Michel,
- réverbère de la Rue Longepierre,
- statue figurant Saint-Michel,
- cave située sous la rue Longepierre

La commune se réserve le droit d'intervenir sur ces éléments afin d'en assurer, si cette charge ne revient de droit au propriétaire de l'immeuble lui-même et qu'il y fait défaut, l'entretien, la réparation, la modernisation ou le comblement, dès lors que ces opérations seront rendues nécessaires.

Réhabilitation du bâti

L'ensemble du bâti existant devra faire l'objet d'une réhabilitation complète, dans un délai maximal de cinq ans courant à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente.

À défaut d'achèvement des travaux de réhabilitation dans ce délai, la Ville se réserve la faculté, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de 3 mois, de poursuivre soit l'exécution forcée des travaux, soit la résolution de la vente, sans préjudice de la pénalité prévue ci-après.

Exigences de performance énergétique

Le respect de l'obligation de réhabilitation sera apprécié au regard du niveau de performance énergétique atteint à l'issue des travaux. À cette fin, l'acquéreur devra produire, avant l'expiration du délai de cinq ans susmentionné, un diagnostic de performance énergétique (DPE) attestant d'une consommation énergétique du bâtiment inférieure à 180 kWh/m²/an, correspondant aux classes énergétiques A, B ou C.

La Ville se réserve le droit de faire vérifier, par ses propres moyens et à tout moment, le respect de cette exigence, sans que l'acquéreur puisse s'y opposer.

Pénalité et modalités de recouvrement

En cas de non-respect de l'obligation de performance énergétique à l'échéance du délai de cinq ans, une pénalité égale à 10 % du prix de vente sera due par l'acquéreur.

Cette pénalité fera l'objet d'une clause pénale insérée dans l'acte authentique de vente, assortie d'une faculté d'inscription d'hypothèque conventionnelle au profit de la Ville, garantissant son recouvrement. À défaut de paiement spontané dans un délai de 2 mois suivant la constatation du manquement, la Ville pourra poursuivre le recouvrement de cette somme par toute voie de droit, y compris par inscription et réalisation de la sûreté susmentionnée.

Ces obligations et garanties devront être expressément reprises dans l'acte de vente à intervenir, à peine de nullité de la cession.

Liberté d'aliéner ou d'hypothéquer

L'acquéreur ne pourra aliéner, hypothéquer ou réaliser tout transfert de droits réels sur le bien qu'après avoir réalisé les travaux de rénovation énergétique susmentionnés, ou à défaut en avoir transmis l'obligation au nouvel acquéreur ou s'être acquitté des pénalités encourues.

CONTENU DU DOSSIER A REMETTRE PAR LES ACQUEREURS POTENTIELS

L'acquisition est ouverte à toute personne, particulier ou marchand de bien, s'engageant à respecter les conditions du cahier des charges et devant fournir au préalable :

- descriptif complet du projet de reconversion envisagé, justifiant la faisabilité de l'opération, ses conditions de mise en œuvre précisant notamment la destination, ainsi que les surfaces affectées correspondantes
- esquisse de faisabilité permettant d'évaluer l'adéquation du programme envisagé aux contraintes du site et aux exigences de bonne intégration urbaine et architecturale, conformément au règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
- notice explicative attestant de la capacité du candidat à mettre en œuvre, assurer, mener à son terme le projet de reconversion du bâtiment, notamment plan de financement et échéancier des travaux
- prix d'acquisition proposé (ne pouvant être inférieur à 185 000 €)
- détail des éventuelles conditions suspensives
- attestations de visite et contre-visite

REMISE DU DOSSIER

Un dossier comprenant au minimum les éléments précisés ci-dessus devra être adressé à la Mairie de Dijon – CS 73310 – 21033 Dijon Cedex en L.R.A.R. ou déposé au Service Foncier – Grand Dijon – 40 avenue du Drapeau à Dijon, au plus tard le 1^{er} décembre 2026 à 16 h 00.

CHOIX DU LAUREAT

Le choix sera fondé sur les critères suivants, estimés de même valeur :

- compréhension des enjeux du projet de reconversion de cet immeuble et adéquation de la réponse avec les objectifs attendus par la Ville
- qualité du projet de réhabilitation présenté
- fiabilité de la réponse du candidat au regard, en particulier, de sa capacité à mener à bien le projet de réhabilitation dans le délai imparti de 5 ans maximum
- prix d'acquisition proposé Ville de Dijon

Le choix de l'acquéreur et la cession feront l'objet d'une délibération du Conseil Municipal au plus tard au 1^{er} semestre 2027.

DOCUMENTS JOINTS AU CAHIER DES CHARGES

- plan cadastral
- extrait du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
- plan de situation dans le secteur sauvegardé
- plans du bâtiment