

**NOMBRE DE MEMBRES**

**En exercice : 34  
Présents : 25  
Votants : 31**

N° ordre : DE-25-26

N° ordre dans la séance :  
DE-01072025-01

Date de la convocation :  
25/06/2025

Date de la publication :

03 JUIL. 2025

L'an deux mille vingt-cinq et le premier juillet à 18 heures 30 minutes, le Conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle du conseil municipal de Culoz-Béon, sous la présidence de Monsieur Franck ANDRE-MASSE

Jean-Marc DUPONT Maire délégué, Claude FELCI, Isabelle MORLOTTI, Danielle RAVIER, Céline LE CERF, Marc MEO, Anne-Laure PETITE, David TREBOZ Adjoint, Danielle CALLET, Sylvain BOIS, Thierry DEHAY, Marie-Françoise SONZOGNI, Éric BONNET, Joëlle TRABALZA, Hélène ROSSI, Sylvianne GUILLERMET, Dominique GERRA, Nadine BRAVI, Frédéric DI PAOLO, Loïc MONTEIRO, Christelle MARCHAND, Mickaël MOUTOT, Emilie VALTON, Katerina CHAPMAN conseillers

**Absents excusés** : Marc GUILLAND (procuration à Danielle RAVIER), Robert VILLARD (procuration à Frédéric DI PAOLO), Mélisande MACONE (procuration à Eric BONNET), Carlos ROCHA OLIVEIRA, Dominique SCALMANA, Thierry DRAPIER, Déborah GLEYZE (procuration à Loïc MONTEIRO), Thierry CURTELIN (procuration à Anne-Laure PETITE), Christelle BOUVIER (procuration à Sylvianne GUILLERMET)

**Secrétaire de séance** : Katerina CHAPMAN

**CENTRE-VILLE – APPEL À PROJETS DE L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE DE LA PLACE LOUIS MATHIEU – APPROBATION DU DOSSIER DE CONSULTATION DES OPÉRATEURS IMMOBILIERS – CONSTITUTION D'UN COMITÉ DE SÉLECTION DES CANDIDATURES**

Monsieur Franck ANDRE-MASSE, Maire, et Monsieur Claude FELCI, Adjoint au Maire, informent le Conseil municipal que la Commune de Culoz-Béon est engagée dans une démarche de long terme de requalification de son centre-ville, autour de la place Louis Mathieu. Elle est parvenue à acquérir le foncier de l'îlot situé place Louis Mathieu, à l'angle de la rue des Frères Serpollet et de l'avenue Antonin Poncet. Elle souhaite réaliser une opération d'aménagement incluant :

- Une opération immobilière sur cet îlot, dénommée opération immobilière de la place Louis Mathieu.
- L'aménagement des espaces publics des places Louis Mathieu et de la Mairie : ces travaux seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Commune, les études de maîtrise d'œuvre venant de commencer.

Pour la réalisation de l'opération immobilière de la place Louis Mathieu, il est proposé de lancer un appel à projets en vue de sélectionner un opérateur immobilier à qui le tènement foncier sera cédé.

Est joint en annexe le dossier de consultation contenant :

- Le règlement de la consultation
- Le cahier des charges architectural
- Le périmètre de l'opération

Ces documents ont été élaborés avec l'appui des assistants à maîtrise d'ouvrage et des maîtres d'œuvre de la Commune, et en pleine concertation avec l'architecte des bâtiments de France.

Ce dossier de consultation détaille notamment :

- L'objet de l'appel à projets
- Les conditions générales de consultation
- La composition du dossier de réponse des candidats
- Les critères de recevabilité et de jugement des candidatures et des offres
- Le déroulement de la procédure
- Les modalités de remise des dossiers par les candidats
- Les attendus de la Commune en matière architecturale

Sur le fond, le cahier des charges du dossier de consultation prévoit la requalification de l'îlot de la place Louis Mathieu avec :

- Un ensemble immobilier de logements neufs et de commerces :
  - o Un rez-de-chaussée actif qui sera porté soit par un futur acquéreur pré-identifié avec un besoin d'environ 400m<sup>2</sup> de surface utile minimum et une partie du premier étage sera portée par la collectivité pour le rez-de-chaussée uniquement si le projet avec le futur acquéreur pré-identifié n'aboutit pas. Le commerce identifié serait à destination d'une pharmacie.

- 12 logements aux étages : T2, T3, T4.
- L'aménagement en cœur d'îlot en arrière du bâtiment avec des espaces extérieurs, des stationnements privés et la prise en compte du circuit logistique pour la pharmacie.
- En option, la réhabilitation de deux bâtiments traditionnels, pour 3 à 5 logements. Il est laissé le soin aux candidats d'apprécier si cette réhabilitation est à inclure dans l'opération. Toutefois, la Commune le souhaite fortement.

Le tènement est aujourd'hui bâti, la démolition est à la charge du futur opérateur. Afin de garantir un équilibre d'opération et la réussite du projet dans les délais d'engagement raisonnables, l'emprise objet du projet immobilier sera cédée à l'euro symbolique par la collectivité au candidat retenu.

Le planning prévisionnel de l'appel à projets est le suivant :

- Publication de l'avis d'appel à projets : 3 juillet 2025
- Visite du site par les candidats : 29 août 2025 au plus tard
- Date limite de réception des dossiers de candidature : 29 septembre 2025
- Analyse des candidatures : octobre 2025
- Négociations et mise au point de l'offre : novembre 2025
- Choix du candidat retenu par le Conseil municipal : 9 décembre 2025
- Signature du compromis de vente du tènement foncier : 2<sup>ème</sup> quinzaine de décembre 2025

Le règlement de la consultation prévoit en son article 2.6 que :

*« Sur la base des critères de jugement définis à l'article 2.5 ci-dessus, la commune réalisera l'appréciation des dossiers et un classement des offres après avis d'un comité de sélection dont la composition est définie par le conseil municipal. Des négociations seront engagées avec au maximum trois (3) candidats. Dans le cadre de ces négociations, les candidats pourront être amenés à remettre une offre améliorée, sans remettre en cause les caractéristiques substantielles de l'offre.*

*A l'issue des négociations, la commune engagera des négociations exclusives avec le candidat ayant remis l'offre classée en première position. Les négociations porteront sur une mise au point de l'offre et du compromis de vente à signer.*

*La décision d'attribution relèvera de la compétence du conseil municipal. Les candidats seront alors informés des résultats. »*

Il convient donc de créer le comité de sélection des candidatures et d'en définir la composition.

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :**

- **Approuve le dossier de consultation de l'appel à projets de l'opération immobilière de la place Louis Mathieu.**
- **Approuve le lancement de la consultation.**
- **Créé un comité de sélection des candidatures et retient la composition suivante :**
  - **Membres à voix délibérative :**
    - **Franck Andre-Masse, Maire**
    - **Jean-Marc Dupont, Maire délégué de Béon**
    - **Claude Felci, Premier adjoint au Maire, délégué à l'urbanisme**
    - **Marc Guillard, Adjoint au Maire, délégué au commerce et à la mise en valeur du patrimoine bâti et non bâti de la commune**
    - **Katerina CHAPMAN, Conseillère municipale**
    - **Nadine BRAVI, Conseillère municipale**
  - **Membres à voix consultative :**
    - **Le Directeur général des services et le Directeur de l'aménagement et des services techniques.**
    - **Les assistants à maîtrise d'ouvrage de la Commune.**
    - **Les maîtres d'œuvre de la Commune.**
- **Autorise Monsieur le Maire à accomplir tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.**

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.  
Au registre sont les signatures.

La Secrétaire de séance  
Katerina CHAPMAN



Le Maire  
Franck ANDRE-MASSE

Accusé de réception en préfecture  
091320099406 20250701 DE 01072025-01-DE  
Maire de Béon, le 03/07/2025

