

NOMBRE DE MEMBRES

**En exercice : 34
Présents : 26
Votants : 32**

N° ordre : DE-25-28

N° ordre dans la séance :
DE-01072025-03

Date de la convocation :
25/06/2025

Date de la publication :

03 JUL. 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, Thierry DRAPIER, 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, Déborah GLEYZE (procuration à Loïc MONTEIRO), Thierry CURTELIN (procuration à Anne-Laure PETITE), Christelle BOUVIER (procuration à Sylvianne GUILLERMET)

Secrétaire de séance : Katerina CHAPMAN

ANCIEN LOCAL TECHNIQUE DE BÉON – DÉSACCOMMODATION D'UNE PORTION DU CHEMIN RURAL DE LA CONCHE, DÉCLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC ET VENTE

Monsieur Franck ANDRE-MASSE, Maire, informe le Conseil municipal que la Commune de Culoz-Béon est propriétaire d'un patrimoine immobilier bâti très important : plus de 50 bâtiments représentant près de 22 300 m², correspondant à un ratio de près de 6,4 m² par habitant, soit un niveau très élevé par rapport à la moyenne des Communes. En moyenne, on estime que les Communes sont propriétaires d'un patrimoine correspondant à 3 m² par habitant, ce qui correspondrait à environ 10 500 m² pour Culoz-Béon.

D'une manière générale, accumulé au fil des ans et des besoins, le patrimoine immobilier bâti est mal connu des collectivités qui le possèdent. Il est une source de charges récurrentes importantes, en investissement et en fonctionnement.

Dans le contexte de contraction budgétaire, une gestion patrimoniale rationalisée, adaptée et dynamique représente un gisement précieux d'économies (financières mais aussi de temps de travail pour les élus et agents de la collectivité), sans impact sur la qualité du service rendu et pouvant être affectées ailleurs.

Il apparaît pertinent pour la Commune de Culoz-Béon d'engager une démarche de cession de son patrimoine immobilier bâti non indispensable.

Dans ce cadre, un certain nombre de biens ont été identifiés comme pouvant être mis en vente par la collectivité.

Le bâtiment de l'ancien local technique de Béon situé route des Marais compte parmi ces biens identifiés comme à vendre. Autorisée par un permis de construire délivré le 3 février 2005, sa construction s'est achevée le 23 février 2006. Il est implanté pour partie sur le chemin rural de la Conche et pour partie sur la parcelle 039 D993 (voir plan ci-joint). Le tènement est situé en zone NL (loisirs) du PLU de Béon.

Ce bien a été estimé par les Domaines à hauteur de 56 000 € avec une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 50 400 €, étant précisé que, par une délibération motivée, la collectivité a la possibilité de s'affranchir de cette valeur.

La Commune avait missionné l'agence immobilière Métier Immobilier de Chindrieux pour la mise en vente de ce bien au prix de 50 000 € y compris les honoraires d'agence.

Deux offres d'achat ont été remises via l'agence immobilière au prix de 50 000 € avec paiement comptant.

Accusé de réception en préfecture
001-200099406-20250701-DE-01072025-03-DE
Date de réception préfecture : 03/07/2025

Il est proposé de retenir l'offre de Monsieur Paul Philip pour une utilisation compatible avec le classement du PLU (stockage de vélos et affaires personnelles).

Le tènement foncier à vendre, identifié en rouge sur le plan ci-joint, représente une surface d'environ 520 m² à découper du chemin rural de la Conche et de la parcelle 039 D993.

Le chemin rural de la Conche n'est en pratique plus utilisé comme une voie de passage le long des parcelles 039 D993 et 039 D999 appartenant à la Commune de Culoz-Béon. De fait, cette portion de chemin rural est désaffectée. Le Conseil municipal est appelé à constater cette désaffectation du chemin de l'usage du public sur sa portion longeant les parcelles 039 D993 et 039 D999 (en pointillés bleus sur le plan ci-joint).

Par ailleurs, la parcelle 039 D993 jouxte la parcelle 039 D992 de 108 m² qui n'appartient pas à la Commune de Culoz-Béon mais est de fait insérée dans la propriété communale (en orange sur le plan ci-joint). La Commune a engagé les démarches auprès des propriétaires indivis connus et via son notaire pour acquérir cette parcelle 039 D992. Si la Commune de Culoz-Béon parvient à acquérir cette parcelle 039 D992, elle s'engage à la vendre à Monsieur Paul Philip au prix d'acquisition.

Les conditions particulières suivantes sont retenues :

- Division parcellaire à la charge de la Commune de Culoz-Béon.
- Séparation et mise en conformité des réseaux (eau, assainissement, électricité) à la charge de la Commune de Culoz-Béon.

Enfin, le bâtiment étant antérieurement affecté aux services techniques de l'ancienne Commune de Béon, le bien appartient encore au domaine public car affecté à l'usage d'un service public. Les biens appartenant au domaine public sont inaliénables. L'article L2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques dispose que : « *Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement* ». Ce bien n'est plus affecté à l'usage des services municipaux. Il peut et doit être déclassé du domaine public avant sa vente.

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

- **Constata la désaffectation du chemin rural de la Conche de l'usage du public sur sa portion longeant les parcelles 039 D993 et 039 D999.**
- **Constata la désaffectation et prononce le déclassement du domaine public communal de l'ancien local technique et de la portion de la parcelle 039 D993 supportant ce bâtiment (identifiée en rouge sur le plan ci-joint), pour une incorporation au domaine privé communal.**
- **Autorise la vente à Monsieur Paul Philip, au prix de 50 000 €, du tènement foncier d'environ 520 m², identifié en rouge sur le plan ci-joint, issu du chemin rural de la Conche et de la parcelle 039 D993.**
- **Si la Commune de Culoz-Béon parvient à acquérir la parcelle 039 D992, s'engage à la vendre à Monsieur Paul Philip au prix d'acquisition.**
- **Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout acte relatif à la vente ainsi que tout document se rapportant à cette affaire.**

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

La Secrétaire de séance
K. CHAPMAN



Le Maire
Franck ANDRE MASSE



Accusé de réception en préfecture
001-200099406-20250701-DE-01072025-03-DE
Date de réception préfecture : 03/07/2025