

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'AIN**

**REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE CULOZ-BÉON**

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 33
Présents : 21
Votants : 25

N° ordre : DE-25-57

N° ordre dans la séance :
DE-16122025-01

Date de la convocation :
10/12/2025

Date de la publication :
18/12/2025

L'an deux mille vingt-cinq et le seize décembre 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, Marc GUILLAND, Danielle RAVIER, Robert VILLARD, Céline LE CERF, Marc MEO, Anne-Laure PETITE, David TREBOZ Adjoint, Danielle CALLET, Sylvain BOIS, Marie-Françoise SONZOGNI, Joëlle TRABALZA, Hélène ROSSI, Sylvianne GUILLERMET, Nadine BRAVI, Thierry DRAPIER, Frédéric DI PAOLO, Christelle MARCHAND, conseillers

Absents excusés : Loïc MONTEIRO (procuration à David TREBOZ), Déborah GLEYZE (procuration à Isabelle MORLOTTI), Mélisande MACONE, Carlos ROCHA OLIVEIRA, Éric BONNET, Thierry DEHAY, Dominique GERRA, Mickaël MOUTOT, Emilie VALTON, Katerina CHAPMAN, Thierry CURTELIN (procuration à Anne-Laure PETITE), Christelle BOUVIER (procuration à Sylvianne GUILLERMET)

Secrétaire de séance : Robert VILLARD

DÉCLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC ET VENTE DE LA MAISON SARDE

Monsieur le 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.

La Maison Sarde située au lieudit Vers la gare compte parmi ces biens identifiés comme à vendre.

Par un avis du 2 juillet 2024, ce bien a été estimé par les Domaines à hauteur de 133 000 € avec une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 106 400 €, étant précisé que, par une délibération motivée, la collectivité a la possibilité de s'affranchir de cette valeur.

Une offre d'achat émanant de Yannick Chaudet et Clément Metge a été remise au prix de 70 000 € dans le but d'y aménager des logements (prévisionnellement au nombre de 6 avec 6 places de parking).

Il est proposé de retenir leur offre.

Le bien à vendre correspond à une parcelle bâtie de 411 m² et à une parcelle de près de 75 m² (la surface exacte sera calculée par le géomètre) à prendre sur les parcelles AL 404 et AL 589 (voir plan ci-joint).

Le bâtiment implanté sur la parcelle de 411 m² appartient au domaine privé de la Commune.

Par contre, les parties non bâties de ces parcelles AL 404 et AL 589 étaient **elles appartiennent donc au domaine public pour la circulation routière et piétonne ainsi que pour le stationnement de véhicules.**

Accusé de réception en préfecture
16122025-01-DE
Date de réception en préfecture : 18/12/2025

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 parcellaire non bâti a fait l'objet d'une fermeture de son accès par le public et n'est donc plus affecté à l'usage du public. Il peut et doit être déclassé du domaine public avant sa vente.

Considérant les travaux de rénovation très importants à réaliser dans le bâtiment par l'acheteur,

Considérant que le bâtiment a continué à se dégrader depuis l'avis des Domaines du 2 juillet 2024,

Considérant que, compte tenu de ces travaux, le prix de 70 000 € est acceptable,

Considérant l'intérêt pour la Commune que des logements soient aménagés dans le bâtiment,

Considérant l'intérêt pour la Commune de se séparer de ce bien,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, avec une voix contre (C. BOUVIER), trois abstentions (T. CURTELIN, S. BOIS et F. DI PAOLO) et 21 voix pour :

- **Constate la désaffectation et prononce le déclassement du domaine public communal du parcellaire non bâti des parcelles de 411 m² et de près de 75 m² (la surface exacte sera calculée par le géomètre) à prendre sur les parcelles AL 404 et AL 589, pour une incorporation au domaine privé communal.**
- **Autorise la vente à Messieurs Yannick Chaudet et Clément Metge, ou à une société qui se substituera à eux, au prix de 70 000 €, des parcelles de 411 m² et de près de 75 m² (la surface exacte sera calculée par le géomètre) à prendre sur les parcelles AL 404 et AL 589.**
- **Précise que les frais de géomètre seront à la charge de Messieurs Yannick Chaudet et Clément Metge.**
- **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.

Le Secrétaire de séance
R. VILLARD



Le Maire
Franck ANDRE MASSE

