

**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 : 25

Votants : 29

N° ordre : DE-26-14

N° ordre dans la séance :
DE-03032026-07

Date de la convocation :
18/02/2026

Date de la publication :

L'an deux mille vingt-six et le trois mars 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, Robert VILLARD, Céline FILIPPI, Anne-Laure PETITE, David TREBOZ Adjoints, Danielle CALLET, Thierry DEHAY, Marie-Françoise SONZOGNI, Joëlle TRABALZA, Hélène ROSSI, Sylviane GUILLERMET, Dominique GERRA, Nadine BRAVI, Thierry DRAPIER, Frédéric DI PAOLO, Loïc MONTEIRO, Christelle MARCHAND, Mickaël MOUTOT, Emilie VALTON, Katerina CHAPMAN, Christelle BOUVIER conseillers

Absents excusés : Marc GUILLAND, Marc MEO (procuration à F. ANDRE-MASSE), Sylvain BOIS (procuration à Céline FILIPPI), Mélisande MACONE, Carlos ROCHA OLIVEIRA, Éric BONNET, Déborah GLEYZE (procuration à David TREBOZ), Thierry CURTELIN (procuration à Christelle BOUVIER)

Secrétaire de séance : Robert VILLARD

VENTE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DU 7 ROUTE DES SAVOIE

Monsieur Claude FELCI, Adjoint au Maire, rappelle au Conseil municipal que la Commune de Culoz-Béon est propriétaire d'un patrimoine immobilier bâti très important : 49 bâtiments représentant près de 21 900 m², correspondant à un ratio de près de 6,24 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.

L'ensemble immobilier du 7 route des Savoie (comprenant 3 logements) compte parmi ces biens identifiés comme à vendre.

Ce bien a été estimé par les Domaines à hauteur de 213 000 € avec une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 170 400 €, étant précisé que, par une délibération motivée, la collectivité a la possibilité de s'affranchir de cette valeur.

Pour ce bien, la Commune a reçu deux offres :

- Une offre de la Semcoda au prix de 70 000 à 80 000 €, celle-ci précisant que, en cas d'achat, elle engagerait un programme de travaux de rénovation qu'elle estime à hauteur de 272 000 € TTC (réfection des façades, reprise totale de la couverture et de la zinguerie, réfection totale de l'installation électrique du logement du 2^{ème} étage, isolation des combles, création d'un accès aux combles, remplacement des menuiseries extérieures, mise en place d'un ballon thermodynamique du logement du rez-de-chaussée, réfection de la salle de bains et de la cuisine du logement 2^{ème} étage, reprise totale des trois réseaux de VMC y compris groupe, remplacement des portes des logements des 1^{er} et 2^{ème} étages, reprise et embellissement du logement du 2^{ème} étage, création d'une ventilation pour les caves).

001-200099406-20260303-DE-03032026-07-DE
Date de prise en compte : 03/03/2026

- Une offre de Monsieur Aubin Richard à hauteur de 100 000 €.

Il est proposé de retenir l'offre de Monsieur Aubin Richard.

Le bien à vendre est implanté sur une parcelle de près de 210 m² à découper de la parcelle 039 B 1617 : voir plan ci-annexé.

Par ailleurs, le rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier du 7 route des Savoie abritait jusqu'en 2011 les locaux de l'ancienne Mairie de Béon et, de ce fait, appartenait au domaine public communal. Depuis, le bâtiment est entièrement occupé par des logements et, de ce fait, n'est plus affecté au service public communal. Pour le cas où la Commune de Béon n'aurait pas, à l'époque, déclassé l'ensemble immobilier du 7 route des Savoie du domaine public communal, il convient par précaution de constater sa désaffectation et de le déclasser du domaine public communal avant d'autoriser sa vente.

Considérant que l'estimation communiquée par les Domaines est manifestement excessive au regard des offres reçues par la Commune,

Considérant les importants travaux de rénovation à réaliser dans le bien,

Considérant que, compte tenu de ces travaux, le prix de 100 000 € est acceptable,

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

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, avec deux voix contre (C. FILIPPI et S. BOIS), 4 abstentions (C. BOUVIER, I. MORLOTTI, F. DI PAOLO et E. VALTON) et 23 voix pour :

- **Constata la désaffectation et prononce le déclassement du domaine public communal de l'ensemble immobilier implanté sur la parcelle de près de 210 m² à découper de la parcelle 039 B 1617.**
- **Autorise la vente à Monsieur Aubin Richard (ou à une société qu'il se substituerait), au prix de 100 000 €, de l'ensemble immobilier implanté sur la parcelle de près de 210 m² à découper de la parcelle 039 B 1617.**
- **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

