



Département de l'AIN

Arrondissement de BOURG-EN-BRESSE

Canton de MIRIBEL

Commune de BEYNOST

05

2020

45

EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL

<u>Séance du :</u>	16 Juillet 2020
<u>Convocation du :</u>	10 Juillet 2020
<u>Nombre de Délégués :</u>	
• En exercice :	27
• Présents :	22
• Votants :	26

L'an deux mille vingt, le seize juillet à dix-huit heures trente minutes, les membres composant le Conseil Municipal de BEYNOST, dûment convoqués par le Maire, se sont réunis à la Mairie en séance publique sous la présidence de Madame Caroline TERRIER, Maire.

OBJET : Urbanisme-Foncier : cession amiable de gré à gré d'un bien immobilier composé d'un terrain et de bâtiments sis 1390 Rue Centrale, acquis par la Commune à l'EFS.

Présents : Caroline Terrier, Christine Perez, Sergio Mancini, Véronique Cortinovis, Philippe Maillez, Laetitia Protière, Annie Maciocia, Joël Aubernon, Annick Pantel, Didier Girodet, Bertrand Vermorel, Elodie BreLOT, Patrick Tholon, Sébastien Renevier, Valérie Berger, Lionel Chevrolat, Franck Longin, Sophie Gaguin, Anne-Sophie Rampon, Anne Le Guyader, Jean-Pierre Cottaz, Nathalie Thimel-Blanchoz

Secrétaire Générale : Kheira LAKHDARI

Excusés ayant donné pouvoir :

Gilbert Debard a donné procuration à Joël Aubernon
Sylvie Caillet a donné procuration à Annie Maciocia
Jean-Marc Curtet a donné procuration à Sergio Mancini
Laurence Rouquette a donné procuration à Christine Perez

Absents : Cyril Langelot

Secrétaire de Séance : Sophie Gaguin

Le rapporteur rappelle à l'Assemblée que la Commune est propriétaire d'un tènement immobilier composé de bâtiments et d'un terrain sis 1390 Rue Centrale à Beynost, cadastré section AB n°83

d'une surface de 866 m, n°84 d'une surface de 1540 m², n°85 d'une surface de 5 780 m² et n°496 d'une surface de 6 790 m², représentant un total de 14 946 m² qu'elle a acquis de l'EFS selon acte notarié en date du 6 juin 2019.

Cette acquisition a été réalisée moyennant un prix de 750 000 Euros et le coût de dépollution, de démolition, d'évacuation et de désamiantage a été estimée à cette date à environ 860 000 Euros.

Il est rappelé que cette acquisition a été réalisée ensuite d'une offre adressée par l'EFS compte tenu de l'emplacement réservé grevant le tènement, inscrit au PLU approuvé le 22 décembre 2012 n°R6 pour un programme mixte d'équipements publics ou d'intérêt collectif et de logement permettant de répondre aux besoins des personnes âgées.

Dans le cadre de la révision du PLU arrêté le 7 mai 2019, soumis à enquête publique du 16 septembre 2019 au 16 octobre 2019 et approuvé le 16 décembre 2019, une OAP a été inscrite sur le tènement dite « OAP secteur n°3 : EFS » avec notamment pour enjeu de répondre aux besoins en logements spécifiques dans ce quartier à proximité du centre.

Compte tenu des enjeux et principe d'aménagement ainsi définis, la commune a mis en vente ledit tènement en procédant à un appel à projet afin d'orienter l'utilisation future vers la réalisation d'un programme immobilier à hautes valeurs environnementales et architecturales comprenant des logements et/ou des hébergements destinés aux personnes âgées, ainsi qu'environ 10 lots libres.

Un cahier des charges de cession amiable de gré à gré a été établi et publié sur le site de la commune en date du 10 octobre 2019.

Ledit cahier des charges fixait la date limite pour la remise des propositions au 31 décembre 2019.

La commune a reçu neuf propositions qui ont été étudiées en commission le 20 janvier 2020, réunion à l'issue de laquelle deux propositions ont été retenues au vu du cahier des charges de cession amiable.

Les deux candidats ont été reçus séparément pour obtenir des précisions sur leur proposition le 6 février 2020 avec pour date limite de remise des dossiers le 13 mars 2020.

A l'issue de l'examen des deux propositions les 12 et 19 mai 2020, il a été proposé de retenir le projet de 6^{ème} Sens Immobilier.

L'acquéreur prévoit de développer un programme immobilier de 75 logements dont la moitié est destinée à la vente libre et l'autre moitié à du locatif social.

L'accession est décomposée en logements collectifs, maisons groupées et maisons individuelles répartis :

- 27 logements en collectifs
- 4 maisons jumelées
- 6 villa individuelles
- 38 logements adaptés aux personnes âgées

Le projet de 6^{ème} Sens Immobilier a été présenté au Conseil Municipal réuni en Assemblée Générale le 17 juin 2020.

La Commune céderait donc à 6ème Sens Immobilier le tènement immobilier composé de bâtiments et d'un terrain sis 1390 Rue Centrale à Beynost, cadastré section AB n°83 d'une surface de 866 m,

n°84 d'une surface de 1540 m², n°85 d'une surface de 5 780 m² et n°496 d'une surface de 6 790 m², représentant un total de 14 946 m² pour un montant de 950 000 Euros et conforme à l'avis des domaines.

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2241-1 et suivants ;

Vu l'évaluation de France Domaine en date du 30 juin 2020, ci-jointe,

Vu le projet de la société 6^{ème} Sens Immobilier ;

Considérant que le tènement fait partie du domaine privé de la commune ;

Considérant que le projet répond aux objectifs définis dans le cahier des charges de cession amiable de gré à gré secteur est couvert par l'OAP n°3 au PLU approuvé le 12 décembre 2019 ;

Le Conseil Municipal,

Où les explications du Rapporteur et après en avoir délibéré :

A L'UNANIMITE

RETIENT la proposition de la Société 6^{ème} Sens Immobilier ;

APPROUVE la cession à la Société 6^{ème} Sens Immobilier pour un prix de cession de 950 000 Euros (neuf cent cinquante mille euros)

PRECISE que l'acquéreur réglera en sus les frais de notaire ;

AUTORISE Madame le Maire à signer l'acte authentique correspondant ainsi que tous les documents s'y rattachant et lui donne tout pouvoir à cet effet ;

Pour extrait certifié conforme les jours, mois et an que dessus.



Le Maire,

Caroline TERRIER

Bourg-en-Bresse, le 30/06/2020

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE L'AIN
Pôle Évaluation Domaniale
11 bd Maréchal Leclerc
BP 40423
01012 BOURG-EN-BRESSE CEDEX
Téléphone : 04.74.45.68.00

Direction Départementale des finances publiques
de l'Ain

Pôle Évaluation Domaniale

à

POUR NOUS JOINDRE :
Affaire suivie par : Dominique Pissard-Maillet
Téléphone : 04.26.37.70.20
Courriel : dominique.pissard-maillet1@dgfip.finances.gouv.fr
ddfip01.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
N/réf LIDO : 2020-043V0397

Madame le Maire
Mairie- Place de la Mairie
BP 411
01704 BEYNOST Cedex

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VENALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Cession amiable d'un très grand tènement urbanisable à court terme et majoritairement encombré, de très bonne planimétrie, de forme rectangulaire et disposant d'une double façade en voirie sur la rue centrale et sur l'impasse Saint-Pierre. Tènement d'ensemble figurant au cadastre rénové de la commune de BEYNOST sous les numéros 83,84,85 et 496 de la section AB pour un hectare quarante-neuf ares et cinquante centiares en cumulé.

ADRESSE DU BIEN : Lieu-dit « les Sathonayes », 1390 rue centrale à BEYNOST - 01700

VALEUR VÉNALE : 860.000 €

1 – SERVICE CONSULTANT

Commune de BEYNOST. (par Madame Kheira LAKHDARI, DGS)

2 – DATE DE CONSULTATION

Date de consultation : 24/06/2020 (dossier complet au 26/06/2020)

Date de réception : 24/06/2020 (courriel)

Date de visite : préalablement effectuée

Date de constitution du dossier « en état » : 26/06/2020

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession d'un très grand terrain urbanisable à court terme et en partie encombré. Consultation à caractère réglementaire.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Un grand tènement urbanisable à court terme au potentiel intéressant suite à classement en zone AU du PLU et démolition de la majorité, voire de la totalité des bâtiments existants, un seul d'entre eux étant susceptible d'être réhabilité.

Terrain majoritairement encombré de configuration régulière, entièrement clos et sis à l'extrémité d'une zone pavillonnaire en cœur de ville et en amont d'une seconde zone pavillonnaire dépendant de la commune de SAINT MAURICE DE BEYNOST.

Ensemble immobilier de très bonne planimétrie, de forme rectangulaire, disposant d'une double façade en voirie sur la rue centrale et sur l'impasse Saint-Pierre et objet d'une OAP au PLU.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : commune de BEYNOST.

Situation locative : ensemble immobilier réputé libre de toute occupation au jour de sa cession (antérieurement occupé par l'établissement français du sang).

Effet relatif : sans objet. (cf toutefois acte authentique d'acquisition du 06/06/2019)

Références cadastrales : section AB numéros 83, 84, 85 et 496 pour 14.950 m² en cumulé (soit respectivement : 866 m² pour la parcelle AB 83, 6760 m² pour la parcelle AB 496, 5780 m² pour la parcelle AB 85 et 1544 m² pour la parcelle AB 84)

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

PLU : approuvé le 20/12/2012 avec date exécutoire au 11/01/2013. Modifié le 26/09/2017 avec date exécutoire au 29/09/2017. (adaptation de l'OAP des Pinachères par la modification du règlement de la zone UB5) (modification faisant suite à l'adoption le 29/06/2017 du droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines du PLU) Révisé le 16/12/2019 avec date exécutoire au 08/01/2020.

Zone : AUA2 (secteur dépendant de la zone AUA ou zone destinée à assurer, à court terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente et à accueillir des opérations à vocation résidentielle et d'hébergement. Pour information, la zone AUA est concernée par des périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation ainsi que par une servitude de mixité sociale et comprend des sous-secteurs AUA1 à AUA5 soumis à des règles de densité et à des destinations ou sous-destinations différentes).

Principales caractéristiques intrinsèques de la zone :

***volumétrie et implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique** : le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement. Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions et sont établies parallèlement à l'alignement. On distingue la bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 m et la bande de constructibilité secondaire au-delà de la 1ère nommée. Le long des voies et emprises publiques, les façades des constructions s'implanteront : de 0 à 6 m dans la bande de constructibilité principale alors qu'elles devront respecter les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » pour ce qui concerne la bande de constructibilité secondaire (réglementation applicable au secteur AUA2), ***implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** : dans la zone AUA de manière générale, les constructions s'implanteront : - pour ce qui concerne la bande de constructibilité principale : soit sur une limite séparative au moins. Dans le cas d'un retrait, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 m, soit avec un retrait minimum de 4 m.-pour ce qui concerne la bande de constructibilité secondaire : soit avec un retrait minimum de 4 m, soit en limite à condition que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,5 m. Les constructions d'une hauteur supérieure à 3,5 m seront autorisées sur une limite séparative à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sou réserve de jouxter cette construction et de ne pas dépasser la hauteur. En limite de secteur, un retrait minimum de 4 m devra être observé, ***hauteur des constructions** : la hauteur maximale des constructions est limitée à 11 m dans le secteur AUA2. Cette dernière doit être minorée de 2 m dans le cas de toiture terrasse. Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti. Ces limites ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics ou dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure à celle

fixée ci-dessus, ***coefficient de biotope par surface et coefficient de pleine terre** : le coefficient de biotope ne doit pas être inférieure à 20 % de la surface de pleine terre. ***Réseaux** : tous réseaux présents en bordure de voie.

Principales caractéristiques de l'OAP : ***objectifs** : anticiper le renouvellement urbain du site, respecter le tissu urbain historique, assurer une bonne insertion urbaine et paysagère dans l'environnement bâti et répondre aux besoins de logements spécifiques dans le quartier à proximité du centre, ***moyens** : aménagement de nouvelles voies de desserte par la création d'une voie Nord Sud entre la rue centrale et l'impasse Saint-Pierre ainsi qu'une voie secondaire Est/Ouest, aménagement d'une zone de stationnement réservée aux bus, taxis et ambulances le long de la rue centrale assortie d'un traitement paysager soigné, élargissement éventuel de la rue centrale, mixité des formes urbaines et architecturales alliant logements individuels, individuels groupés, habitat intermédiaire et petits logements collectifs. Densité moyenne de 45 logements à l'hectare, soit environ 70 logements au total dont 60 hébergements spécifiques pour personnes âgées en habitat intermédiaire ou collectif et 10 logements individuels simples ou groupés. Création d'un espace vert central au Sud, maintien d'un espace vert à l'angle de la rue centrale et de l'impasse Saint-Pierre et aménagement au Nord d'une zone tampon végétalisée à usage de jardins privatifs des logements.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale réelle de cession du tènement d'ensemble majoritairement encombré ressort, après enquête, à un montant de l'ordre de : **860.000 €.** (*hors marge forfaitaire de négociation de + ou - 10 % à appliquer au cas d'espèce le cas échéant*)

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols. L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le directeur départemental des Finances publiques, par délégation,
L'Inspectrice principale des Finances publiques,


Audrey VENET

Responsable du pôle d'évaluation domaniale