

RECYCLER L'EXISTANT

L'ÉCOLE MATERNELLE DU BEFFROI

La ville de Billom souhaite requalifier son ancienne école maternelle en **Habitat inclusif**. Pour conserver la maîtrise foncière de ce bien public patrimonial et stratégique, elle recourt à un bail emphytéotique.

Le projet

Afin d'être en cohérence avec son nouveau document de planification, la municipalité souhaite développer l'offre de logements dans le centre-bourg à partir de nouvelles opportunités foncières dans l'existant. L'École maternelle du Beffroi servira à montrer qu'il est possible de concurrencer l'offre pavillonnaire afin de lutter contre l'étalement urbain. En effet, un diagnostic réalisé en 2016 révèle que celle-ci n'est plus aux normes. La décision de construction d'une nouvelle école a été prise, cette dernière ouvrira à la rentrée de 2022 laissant le site vacant si aucune requalification n'est effectuée. En 2018, le Collectif Virage réalise l'étude participative de stratégie urbaine « Habitons Billom » et produit à cette occasion une première étude de programmation spécifique sur le devenir de l'école du Beffroi. Plusieurs scénarii sont proposés, mais ceux-ci mettent tous en évidence la difficulté d'équilibrer l'opération. Dans ce territoire au marché détendu, la promotion immobilière classique est absente, tout comme les bailleurs sociaux.

Toutefois, ce foncier, idéalement situé à proximité des commerces et des services, à l'intersection du quartier médiéval et commercial, est structurant à l'échelle du centre-ville. Consciente de sa valeur stratégique, la collectivité décide d'en conserver la propriété et d'inclure une dimension sociale à l'opération. Accompagnée par les porteurs du projet de la Maison du Quai, premier Habitat inclusif de Billom, la ville développe une nouvelle réflexion autour de l'habitat partagé pour personnes handicapées ou âgées en perte d'autonomie. En lien avec le PRN Livradois-Forez et le Grand Clermont, NOUVEL'R étant prestataire de la ville, réalise une étude de faisabilité pré-opérationnelle qui conclut sur un déficit budgétaire si la vente du bâtiment s'aligne sur les prix du marché. La ville de Billom a donc fait le choix de mettre à disposition le foncier communal sous forme d'un bail emphytéotique et ainsi trouver un nouvel équilibre économique dans le bilan financier de l'opération. Pour la collectivité, cette solution garantit la maîtrise d'un foncier stratégique, la perception d'un loyer annuel et la rénovation de ce bâti patrimonial.

Afin de finaliser le montage immobilier du projet, la commune est accompagnée par un notaire et un avocat qui participent à la rédaction de ce bail spécifique. Celui-ci accompagné d'un cahier des charges donnera un cadre pour les prochaines années et permettra à la commune de se doter d'un Habitat inclusif supplémentaire en cœur de ville, au service des personnes handicapées ou âgées en perte d'autonomie.



© Crédit Ville de Billom



**REGION : AUVERGNE-RHÔNE-ALPES
DEPARTEMENT : PUY-DE-DÔME (63)**

Billom, classée ville Pays d'Art et d'Histoire, est au cœur du bassin de vie de la Communauté de communes Billom Communauté qui compte environ 25 000 habitants. Depuis plusieurs années, l'étalement urbain s'accroît sur ce territoire à proximité de la métropole de Clermont-Ferrand. En 2018, pour ralentir cette évansion des centres-villes, le PLU est révisé et près de 25 hectares de terrains constructibles périphériques sont retirés des zones à urbaniser.

Partenaires :

- Ville de Billom
- Parc naturel régional Livradois-Forez
- CAUE 63
- Le Grand Clermont
- Association Le Quai (habitat inclusif)

Contact

Morgane Marceaux
Cheffe de projet Petites villes de demain, Billom
04 73 73 37 67

ASPECTS TECHNIQUES

PRESTATAIRES :

- Collectif Virage : stratégie de centre-bourg et tranche conditionnelle (zoom sur le devenir de l'école maternelle du Beffroi)
- Nouvel'R : étude programmatique

DATES CLÉS

- 2018 : révision du PLU (suppression de 25Ha en zone "à urbaniser")
- Juin 2018 : étude stratégique centre-bourg par Collectif Virage
- 2019 : lancement des réunions publiques par Habiter Autrement Auvergne
- mai 2020 : étude de programmation par NOUVEL'R
- 2022 : livraison de la nouvelle école maternelle

SPECIFICITÉS

- Pour compenser l'absence d'acteurs immobiliers traditionnels, la mairie porte le foncier en régie. À ce titre, la collectivité est partie intégrante du projet d'Habitat inclusif au côté de l'association La Maison du Quai.
- La Maison du Quai, premier habitat inclusif de Billom offre cinq studios dans une ancienne maison du cœur de ville et un appartement situé dans le centre-bourg. Pour participer à l'intégration de ces résidents dans la vie du quartier, le café attenant est tenu par les résidents. De cette manière, ces derniers participent directement à l'animation de la commune par l'organisation de concerts, de sorties culturelles, etc...

LA PAROLE AUX ACTEURS



« Une étude préopérationnelle réalisée par un promoteur immobilier a conclu que quel que soit le scénarii choisi, l'école du Beffroi devait être cédée à l'euro symbolique pour équilibrer l'opération. La mairie ne pouvant céder à titre gracieux un bien public à un acteur privé, le choix du bail emphytéotique a été rapidement perçu comme une réelle plus-value pour la commune ».

Morgane Marceaux

Cheffe de projet Petites villes de demain,
Billom

ZOOM SUR

LE PROGRAMME

Petites villes de demain vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentour en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et respectueuses de l'environnement. Le programme a pour objectif de renforcer les moyens des élus des villes et leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités pour bâtir et concrétiser leurs projets de territoire, tout au long de leur mandat, jusqu'à 2026.

Le programme a été lancé le 1er octobre 2020 par Jacqueline Gourault, Ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales.



PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture

Rédacteur : Florentin Cornée
Réalisation : ANCT/PUCA - PVD, juin 2022