

# Ecole maternelle du Beffroi

Sortir les grands bâtiments Billomois des situations de vacance



## SOMMAIRE :

### 1. A VENDRE - BIEN COMMUNAL

2. Un bâtiment au cœur du centre bourg
3. Cohérent et modulable
4. Une figure patrimoniale de Billom
5. Critères d'intérêt pour la commune
6. Des soutiens financiers
7. Annexes

Annexe 1 : Plans de géomètre du Beffroi

Annexe 2 : Diagnostics

Annexe 3 : PLUi

Annexe 4 : SPR : PVAP

Annexe 5 : OPAH - Billom

Annexe 6 : Guide de l'habitat inclusif CNSA

Annexe 7 : PAD

Annexe 8 : ORT

Annexe 9 : Habitons Billom

Annexe 10 : Cahier d'accompagnement Fond Vert

La commune de Billom met en vente l'ancienne école maternelle du Beffroi, fermée en 2022. Implanté au cœur d'un quartier chargé d'histoire, ce bâtiment emblématique a accueilli des générations d'élèves et reste profondément inscrit dans la mémoire collective des habitants.

Aujourd'hui, ce bâtiment ouvre une nouvelle page de son histoire et attend un projet capable de révéler tout son potentiel de reconversion.



12 quai du Terrail, 63160 Billom



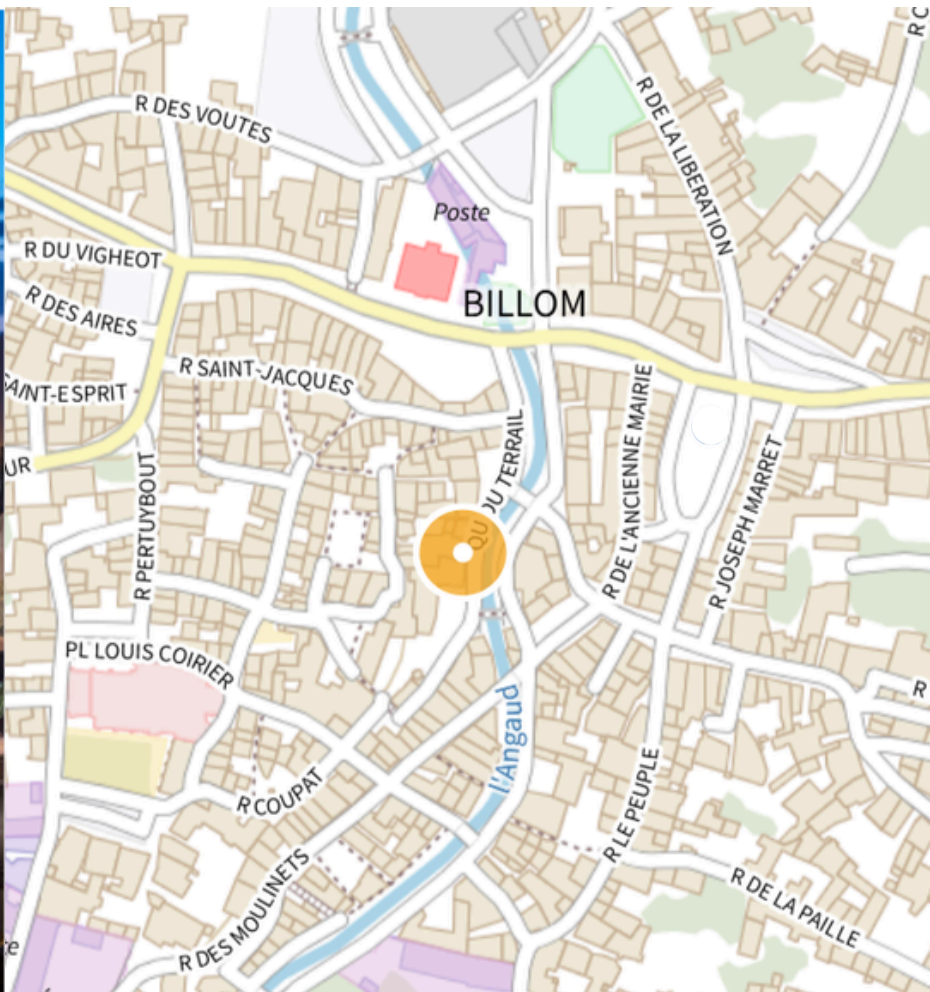
# 1. A VENDRE - BIEN COMMUNAL



ANCIENNE ECOLE MATERNELLE DU BEFFROI – Cœur historique  
Commune de BILLOM (4 920 hab.)  
Centre ancien – 12 quai du Terrail.



A gauche : vue aérienne du Beffroi, de nuit.



A droite : plan de localisation centre-bourg

## LE BIEN

La commune de Billom met en vente son ancienne école maternelle située au cœur du bourg historique, à proximité immédiate des commerces, services et équipements publics.

Implantation directe sur le quai du Terrail.

Bien vacant depuis 2022

Surface parcelle cadastrée : environ 1500 m<sup>2</sup> (AN 186 partiel, AN 187, AN 189 partiel)

État général : A réhabiliter

12 quai du Terrail, 63160 Billom



# 1. A VENDRE - BIEN COMMUNAL



## CONTEXTE PATRIMONIAL

- Bien situé en cœur historique
- Travaux soumis à prescriptions architecturales
- Secteur faisant l'objet d'une attention particulière en matière de qualité urbaine et patrimoniale

## POTENTIEL DU PROJET

Ce bien présente un fort potentiel de requalification, notamment pour :

un projet de logement

un projet mixte (logement / activité)

un commerce de proximité (sous réserve d'autorisations)

un atelier, une activité associative.

La commune sera attentive à la qualité du projet et à son intégration dans le centre-bourg.

## MODALITÉS

- Vente par la commune
- Dossier complet transmis sur demande
- Visites possibles sur rendez-vous
- PRIX : 195.000 €

Pour plus d'informations et organiser une visite, contactez :

[contact@billom.fr](mailto:contact@billom.fr) / 04.73.73.37.67



*A gauche : vue extérieure côté place de la Prévotat.*

*A droite : cour intérieure, vue sur l'entrée côté Beffroi, dos à l'entrée côté Quai du Terrail.*

12 quai du Terrail, 63160 Billom



## 2. Un bâtiment au coeur du centre-bourg

Ce bâtiment est situé au cœur de la zone d'Opération de Revitalisation du Territoire. (L'ORT se matérialise par un document présentant 20 fiches projets pour veiller à l'amélioration et au dynamisme du centre bourg de la ville de Billom, disponible en annexe).

Il représente un grand potentiel de renouvellement urbain, faisant de ce bâtiment un élément essentiel du maillage entre les quartiers. Il s'étend sur environ 1500 m<sup>2</sup>.

Le site bénéficie d'un espace extérieur qualitatif à proximité du cours d'eau « l'Angaud » et s'ouvrant sur le paysage environnant.

L'ancienne école maternelle de Billom a été construite au XVIII -ème siècle.

Il se situe au : 12 quai du Terrail, 63160 Billom

Parcelles : AN 189 partiel, 187 et 186 partiel.

## 3. Cohérent et modulable

L'ensemble proposé à la vente se compose de plusieurs espaces distincts et complémentaires :

- Un corps de bâtiment central (R+2) lumineux offrant une vue sur la rivière « Angaud » côté Est (A)
- Un corps de bâtiment situé au sud, qui peut accueillir de nouveaux aménagements (B)
- Une cour intérieure, véritable cœur du site, idéale pour créer un espace convivial et/ou partagé, végétalisé (C)
- Une terrasse, qui offre une ouverture sur l'extérieur, une vue sur la ville et ses environs et de nombreuses possibilités d'usages (D)



*Ci-contre : Géoportail localisation des espaces/  
Ci-dessus : Plan large façade depuis la rue.*

*Plan de géomètre : voir annexe 1  
Diagnostics : voir annexe 2*





A



A



A



A



B



C



D



D

## 4. Une figure patrimoniale de Billom :

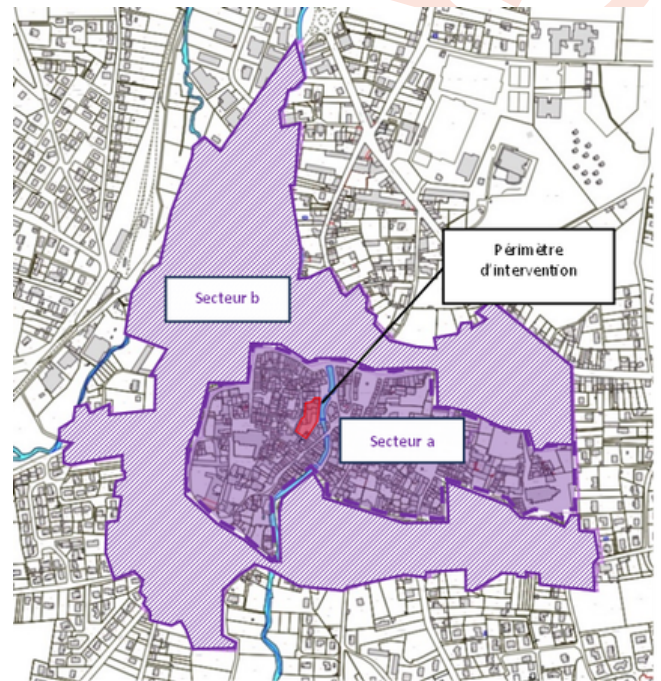
### Délimitation du Site Patrimonial Remarquable (SPR) :

« Le secteur A » constitue le cœur de la protection, il contient les monuments historiques protégés et les principaux quartiers historiques avec un bâti ancien ou traditionnel.

L'ancienne école du Beffroi, objet du projet de vente, se situe dans ce secteur.

### Murs et façades :

Les façades et les huisseries seront traitées selon les dispositions du PVAP : Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine et les prescriptions éventuelles de l'ABF : Architecte des Bâtiments de France.



## 5. Critères d'intérêt pour la commune :

La commune privilégiera les acheteurs et acheteuses, individuel.e.s ou en collectif sur ces critères :

De l'apport au territoire : candidat.e.s en lien avec le territoire, projet à destination des habitant.e.s intégration dans le projet des logiques de fonctionnement du quartier d'implantation, prise en compte et volonté de contribuer dans les réseaux locaux, impact urbain, social, économique et culturel.

De la cohérence avec les outils d'aménagement en vigueur : tels que le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) et le SPR (Site Patrimonial Remarquable). La collectivité sera ainsi attentive à ce que le futur projet respecte l'identité architecturale et historique du lieu, tout en apportant une contribution réelle au développement local.

## 6. Des leviers financiers possibles :

**Le Fonds vert** : Voir annexe 10 : Guide d'accompagnement du Fond Vert :

Dans le cadre de la politique nationale de transition écologique et de sobriété foncière, l'État a mis en place le Fonds Vert, un dispositif destiné à accompagner financièrement les projets de requalification de bâtiments existants.

La reconversion de cette ancienne école maternelle s'inscrit pleinement dans les objectifs du Fonds Vert :

- lutte contre l'artificialisation des sols,
- valorisation du patrimoine bâti existant,
- réhabilitation de friches ou de bâtiments publics vacants,
- amélioration de la performance énergétique et adaptation aux nouveaux usages.

Ce fond permet le financement :

- des subventions d'études de diagnostic territorial et de stratégie
- des subventions d'ingénierie et d'études préalables à la conception de projets
- des subventions d'investissements

La commune pourra accompagner le porteur de projet à l'obtention de ce financement.

**La Loi Malraux :**

Votre projet peut bénéficier du dispositif fiscal de la loi Malraux.

Ce mécanisme vise à encourager la restauration complète d'immeubles à caractère patrimonial, tout en offrant un avantage fiscal attractif aux investisseurs privés. Il permet de bénéficier d'une réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux de restauration, sous réserve du respect des prescriptions architecturales et patrimoniales.

La loi Malraux constitue ainsi un levier particulièrement adapté à la reconversion d'un ancien bâtiment public de caractère, en conciliant :

- préservation du patrimoine,
- qualité architecturale des projets,
- et optimisation fiscale pour l'acquéreur : 22% de réduction d'impôt pour les biens situés en SPR avec PVAP.

## 6. Des leviers financiers possibles :

### Le dispositif "Denormandie" :

Le dispositif Denormandie est un avantage fiscal qui permet à un investisseur de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu en réalisant des travaux importants sur un bien à destination de logement, situé dans une commune éligible et loué pendant une durée minimale.

### En résumé, pour bénéficier du dispositif :

- Le logement concerné doit être un **logement ancien** faisant l'objet de travaux d'amélioration, ou un **local transformé en usage d'habitation**.
- Le logement concerné doit être un **logement non meublé** devant être **loué** comme **habitation principale** pendant **six, neuf ou douze ans**.
- Une fois le logement rénové selon les critères éligibles le **loyer mensuel hors charges ne doit pas dépasser certains plafonds**.

Pour rappel, le bien est situé dans une commune ayant signé une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT) lui permettant d'avoir accès au dispositif.

Le dispositif Denormandie n'est toutefois pas cumulable avec la loi Malraux sur un même bien.

### La Fondation du patrimoine :

La reconversion de cette ancienne école maternelle peut s'inscrire dans une démarche de préservation et de valorisation du patrimoine local, en lien avec la Fondation du patrimoine, acteur reconnu au niveau national pour l'accompagnement des projets de restauration du bâti de caractère.

Selon la nature du projet, l'acquéreur pourra, sous conditions, bénéficier :

- d'un label patrimonial, facilitant l'accès à certains financements,
- de subventions ou collectes de dons, venant contribuer au financement des travaux de restauration,
- d'un effet levier financier, en complément des dispositifs fiscaux existants, sans cumul d'avantages sur les mêmes dépenses.