COMMUNAUTE URBAINE CREUSOT MONTCEAU	EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU
15 JUIN 2023

RAPPORT N° V-2
23SGADB0093

Nombre de conseillers en exercice :
25

Nombre de conseillers présents :
14

Date de convocation :
9 juin 2023

Date d'affichage :
16 juin 2023

OBJET:
LE CREUSOT - Vente des anciens ateliers du lycée Jean Jaurès

Nombre de Conseillers ayant pris part au vote: 25

Nombre de Conseillers ayant voté pour : 25

Nombre de Conseillers ayant voté contre : 0

Nombre de Conseillers s'étant abstenus : 0

Nombre de Conseillers :

- **ayant donné pouvoir : 11**
- **n'ayant pas donné pouvoir : 0**

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS, le 15 juin à quatorze heures trente le Bureau communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance Château de la Verrerie (Salle à manger) - 71200 LE CREUSOT , sous la présidence de **M. Daniel MEUNIER, vice-président**.

ETAIENT PRESENTS :
M. Jean-François JAUNET - M. Jérémy PINTO - Mme Monique LODDO - M. Guy SOUVIGNY - Mme Montserrat REYES - M. Philippe PIGEAU - M. Georges LACOUR - Mme Frédérique LEMOINE - M. Daniel MEUNIER
VICE-PRESIDENTS

M. Jean-Paul BAUDIN - M. Jean-Paul LUARD - M. Roger BURTIN - M. Bernard DURAND - M. Bernard FREDON -
CONSEILLERS DELEGUES

ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :

Mme LOUIS (pouvoir à Mme LODDO)
Mme PICARD (pouvoir à M. DURAND)
M. GANE (pouvoir à Mme REYES)
M. LAGRANGE (pouvoir à M. JAUNET)
Mme COUILLEROT (pouvoir à M. FREDON)
M. MARTI (pouvoir à M. MEUNIER)
Mme FALLOURD (pouvoir à M. LACOUR)
M. GOMET (pouvoir à M. LUARD)
M. FRIZOT (pouvoir à Mme LEMOINE)
M. GRONFIER (pouvoir à M. SOUVIGNY)
M. CASSIER (pouvoir à M. BURTIN)

SECRETAIRE DE SEANCE :
Mme Montserrat REYES

Le BUREAU de la COMMUNAUTE URBAINE du CREUSOT MONTCEAU-LES-MINES,

Compétent en application de la délibération du conseil de communauté en date du 6 octobre 2022, devenue exécutoire le 8 octobre 2022, donnant délégation de compétences au bureau et au président, conformément à l'article L.5211-10 du Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L.3211-14 relatif à la cession, à titre onéreux, par les établissements publics de biens immobiliers relevant de leur domaine privé,

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat,

Le rapporteur expose :

« La Communauté Urbaine est propriétaire de la parcelle cadastrée section AC n°458, d'une superficie globale de 12 492 m², située 13 rue de Longwy, à LE CREUSOT.

Cette parcelle comporte un ensemble immobilier correspondant aux anciens ateliers du lycée Jean Jaurès, avec salles de cours attenantes, construit sur un terrain clos, en majeure partie goudronné à usage de parking et de cour et en partie en nature d'espace vert.

L'Union des Industries et des Métiers de la Métallurgie de Saône et Loire, dont les locaux sont implantés à Chalon-sur-Saône et qui développe des structures, outils et dispositifs depuis des années afin de répondre aux besoins identifiés des entreprises locales, a sollicité l'acquisition de cet ensemble immobilier, pour une superficie d'environ 10 860 m² à détacher.

L'UIMM 71 fait donc le choix de démultiplier ses installations pour renforcer la proximité indispensable à la réussite de ses actions, en se portant acquéreuse de cet ensemble immobilier pour créer une école de production et mettre en place des plateaux techniques pour un pôle formation.

Ce projet s'inscrit dans un schéma global composé de trois acteurs qui sont l'UIMM 71, L'école de Production et le Pôle Formation Bourgogne 21-71. Ces trois structures apportent chacune leurs contributions afin de proposer un dispositif complet et cohérent de formation, complémentaire de ceux déjà existants.

L'intérêt d'un tel dispositif sur le bassin d'emploi de la Communauté Urbaine, bassin marqué par un redémarrage économique important, est confirmé par les besoins exprimés des entreprises locales.

Ce futur établissement sera destiné à la formation de publics différents :

- Des apprentis,
- Des salariés,
- Des demandeurs d'emplois.

La volonté est donc de développer l'offre d'emploi et de formation en lien avec les entreprises du territoire, dans des métiers en tension ou essentiels pour le développement des activités liées à la métallurgie.

En effet, une des problématiques essentielles pour les entreprises de ce secteur reste les compétences. Elles ont des besoins en matière de recrutement, de fidélisation sur le territoire et de maintien du niveau attendu face aux évolutions technologiques et à la concurrence, sur un marché mondialisé. Cette implantation vise à renforcer l'offre en formation dans les métiers du soudage, de l'usinage, de la chaudronnerie, de la maintenance et des nouvelles technologies 4.0 (cybersécurité, IOT, robotique, Data industrielle, etc.).

Les objectifs affichés de l'UIMM et de ses partenaires sont, d'ici à 2028, d'accueillir chaque année :

- 40 jeunes préparant un CAP CRCI (chaudronnerie industrielle) dans l'école de production ;
- 100 stagiaires demandeurs d'emploi ;

- 300 salariés en formation continue ;
- 260 apprentis, avec des profils très différents, allant du bac professionnel aux élèves ingénieurs.

L'intérêt de ce projet pour le tissu économique local a été confirmé par des courriers rédigés par des industriels du territoire (Buracco, Industeel, Alstom, Framatome, Metalliance et Nuclear Valley), chacun affirmant l'importance pour le maintien et le développement de leurs activités sur le territoire de cette offre de formation.

Ce projet relève donc à la fois du développement économique et de l'insertion professionnelle de jeunes déscolarisés ou de personnes en grande difficulté et éloignées de l'emploi.

Il générerait également la création de plusieurs emplois directs : 1 responsable de projet, 2 maîtres professionnels, 1 responsable pédagogique et 2 formateurs ; et des emplois indirects (vacataires formation et chargé de promotion des métiers).

Enfin, le bâtiment que souhaite acheter l'IUMM est dans un état qui nécessiterait, si la Communauté Urbaine devait en rester propriétaire, des travaux immédiats pour en assurer la pérennité. Avec cette vente, la CUCM n'aura pas à procéder à ces travaux.

Tous ces éléments ayant été pris en considération, et après négociation, un accord a été trouvé pour un prix de vente à 420 000 € H.T.

Un document modificatif du parcellaire cadastral, en cours d'établissement par un cabinet de Géomètre-Expert, déterminera l'emprise exacte à céder.

Une première échéance importante va consister à déposer une demande d'ouverture auprès du rectorat pour l'Ecole de Production, avant le 30 juin 2023.

Le dossier comprend notamment le dépôt d'un certificat d'habilitation ERP. Le CFAI souhaite par conséquent engager des études et des travaux courant du mois de juin pour rendre une partie du site ERP5 (Établissement Recevant du Public de catégorie 5).

Il est maintenant demandé au Bureau communautaire d'approuver cette vente et d'autoriser les interventions d'études et de travaux préalable dès le mois de juin 2023, l'entrée en jouissance du bien à la signature du compromis de vente et la signature de l'acte authentique à intervenir.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer. »

LE BUREAU,
Après en avoir débattu,
Après en avoir délibéré,
DECIDE

- de vendre à l'UIMM 71, dont le siège social est 75, Grande rue Saint Cosme, 71104 CHALON-SUR-SAONE, enregistrée sous le SIRET n°38311327100019, représentée par sa présidente Madame Nathalie TRZESNIOWSKI, un ensemble immobilier situé 13 rue de Longwy, sur la commune de LE CREUSOT, parcelle cadastrale AC n°458 pour partie, d'une superficie approximative de 10 860 m² ;

- de fixer le prix de la vente à 420 000 € HT, TVA en supplément ;

- d'autoriser les interventions d'études et de travaux préalables dès le mois de juin 2023 et l'entrée en jouissance du bien à la signature du compromis de vente, dans l'objectif d'obtenir l'habilitation ERP5 d'une partie du site, afin de permettre le dépôt d'une demande d'ouverture auprès du rectorat pour l'Ecole de Production, avant le 30 juin 2023 ;

- d'autoriser Monsieur le Président ou l'élue ayant reçu délégation de signature, à signer l'acte authentique à intervenir, ainsi que toutes pièces afférentes à l'acte, étant précisé que les frais d'acte et les taxes seront à la charge de l'acquéreur ;

- d'inscrire la recette sur la ligne correspondante du budget principal

Certifié pour avoir été reçu
à la sous-préfecture le 16 juin 2023
et publié, affiché ou notifié le 16 juin 2023

LE PRESIDENT,
Pour le président et par délégation,
La vice-présidente,

Frederique LEMOINE

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE PRESIDENT,
Pour le président et par délégation,
La vice-présidente,

Frederique LEMOINE

Département :
SAONE ET LOIRE

Commune :
LE CREUSOT

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 15/03/2016
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2014 Ministère des Finances et des Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

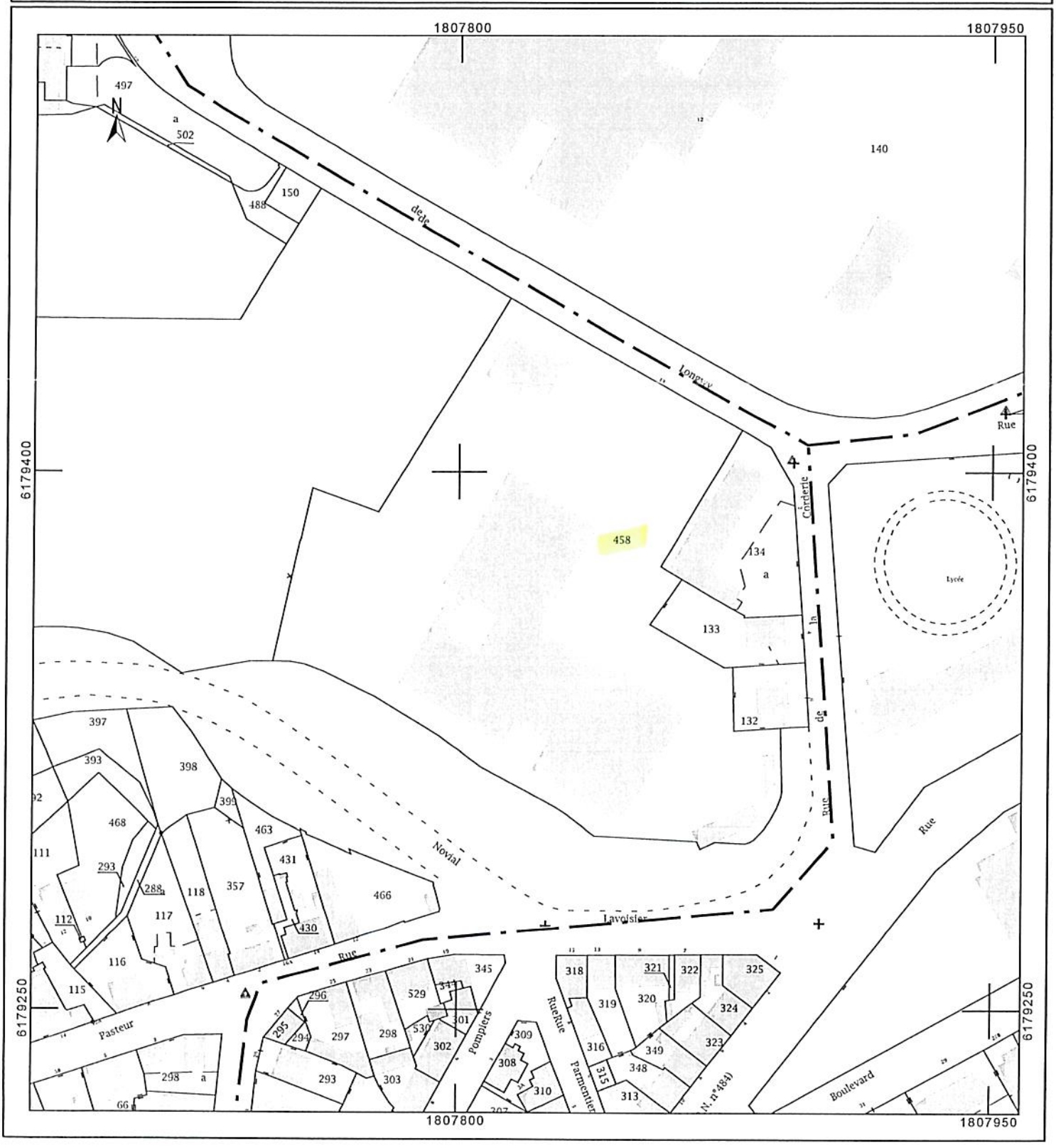
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

GEOMEXPERT
11 rue Max Quantin
89000 AUXERRE
RC 323.253.609
Ordre des Géomètres-Expert
N° Inscription 2006B400

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
AUTUN
16 rue de l'Arquebuse 71400
71400 AUTUN
tél. 03 85 86 40 25 -fax 03 85 86 40 38
cdif.autun@dgi.finances.gouv.fr

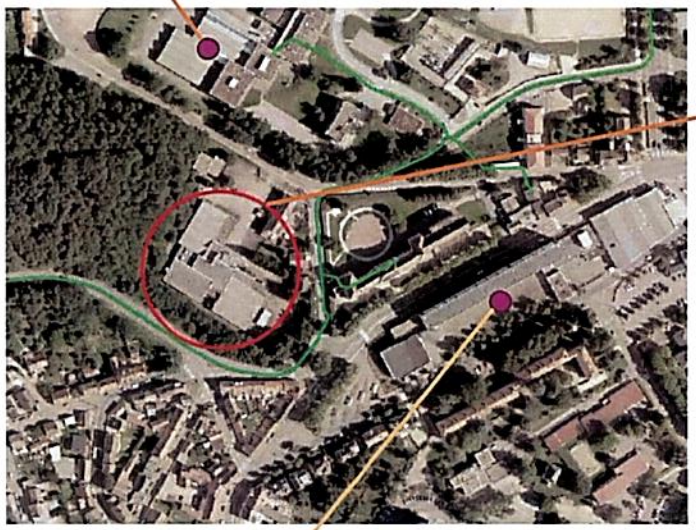
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



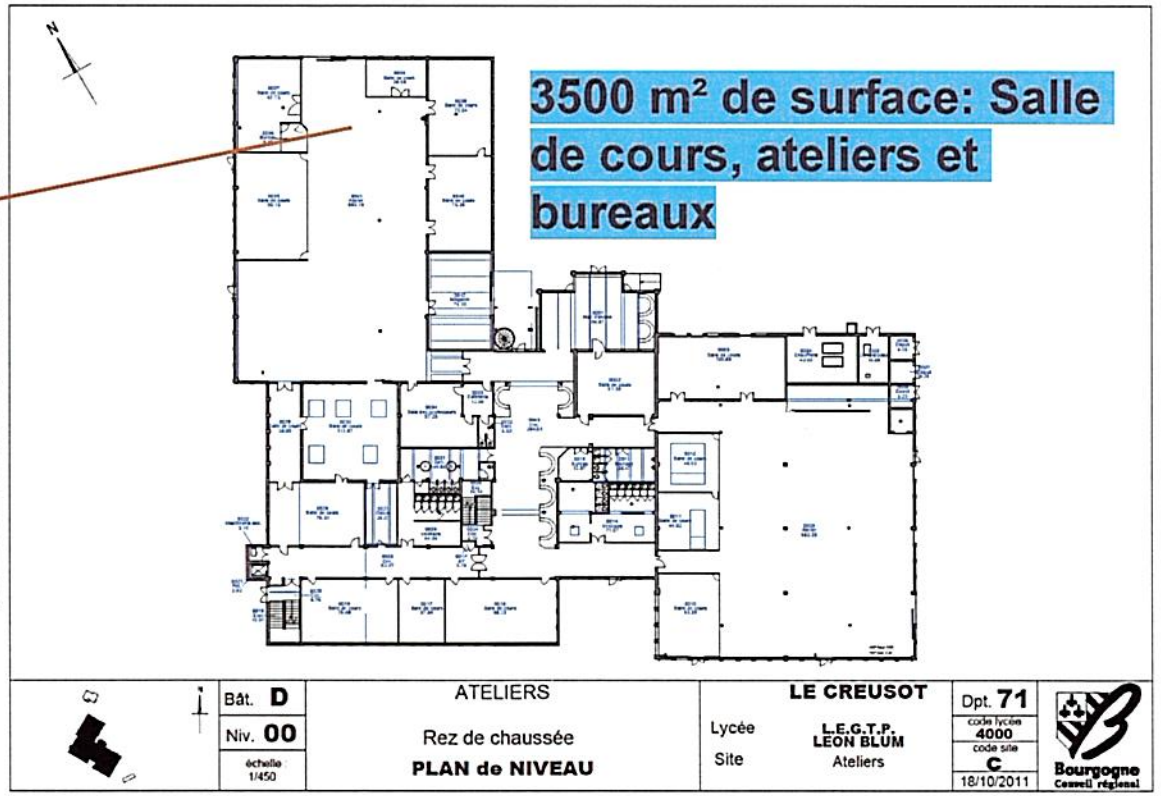
IMPLANTATION D'UN CENTRE DE FORMATION AU CREUSOT

IUT le CREUSOT



HUB & GO

Atelier Lycée Jean JAURES



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques de Saône-et-Loire

Pôle d'évaluation domaniale

24 bd Henri Dunant - CS60225

71025 MACON CEDEX

Courriel : ddfip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sylvie MONNERET-DIOT
Courriel : sylvie.monneret-diot@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03.85.22.55.77

Réf. DS : 10670516
Réf . OSE : 2022-71153-87655

Le 19 décembre 2022

Le Directeur départemental des Finances publiques de Saône-et-Loire

à

CUCM
MME NADIA BOGENEZ
CHATEAU DE LA VERRERIE

71206 LE CREUSOT CEDEX

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien : Locaux à usage artisanal et de formation

Adresse du bien : 9012 rue de Longwy Le Creusot

Valeur vénale : **786 000 €**

assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Communauté Urbaine Creusot Montceau
Affaire suivie par : Mme Nadia Bogenez

2 - DATES

de consultation :	23/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	29/11/2022
du dossier complet :	29/11/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession des anciens ateliers du Lycée Jaurès et de locaux à usage d'enseignement à l'UIMM en vue de la création d'une école de formation

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le Creusot

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

9012 rue de Longwy, Le Creusot

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Le projet de l'acquéreur potentiel viendrait compléter le pôle de formation technique existant. En effet, cet ensemble immobilier est situé à proximité de l'IUT et du centre universitaire .

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Parcelles	Superficie
AC n° 458p	10 861 m²

4.4. Descriptif

Ensemble immobilier correspondant aux anciens ateliers techniques du lycée et aux salles de cours attenantes, bâti sur un terrain clos en majeure partie goudronné à usage de parking et de cour et en partie en nature d'espace vert.

Construction en 1979 sur 1 à 3 niveaux selon les espaces.
L'ensemble comprend :
- un bâtiment central sur 2 niveaux avec
* au rez-de-chaussée vaste hall d'accueil desservant 12 salles de cours, deux espaces de sanitaires avec fontaines d'eau, douches, WC et vestiaires et 2 bâtiments à usage d'ateliers techniques situés de part et d'autre, l'un de 836 m² utiles dont 153 m² aménagés en salles de formation (cloisons légères facilement démontables) , l'autre de 775 m² utiles dont 192 m² aménagés en salles de formation (idem).

* à l'étage des salles de cours .

- un bâtiment attenant sur 3 niveaux à usage de salles de cours et sanitaires desservi par des escaliers et par un ascenseur.

Récapitulatif des surfaces utiles prises en compte :
- Locaux à usage d'ateliers : 836 m² + 775 m² = 1 611 m²
- Locaux de formation : 2 438 m²

Couverture de type shed avec versants pleins en fibrociment sur les ateliers et toitures terrasse sur les bâtiments de formation avec revêtement gravillonné ou bitumineux**.**
Chauffage par chaudière au gaz d'origine 'aérothermes ou radiateurs acier). Fenêtres en aluminium avec double vitrage d'origine également et volets roulants en PVC.

Etat général apparent : assez bon pour les ateliers et correct à moyen pour les autres espaces.

En effet on constate que la toiture terrasse présente sur une partie du bâtiment central un affaissement important en raison de la rupture d'éléments de charpente en lamellé-collé au-dessus d'une salle de classe ; ce désordre engendre également des infiltrations d'eau dans les sanitaires du rez-de-chaussée .

Dans la cour présence d'un bâtiment préfabriqué non compris dans la présente estimation.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CUCM

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UA du PLU approuvé le 18/06/2020 :La zone UA est une zone de moyenne à forte densité correspondant le plus souvent aux centres urbains, aux centres bourg et à leurs quartiers

périphériques.
Cette zone a vocation à accueillir de l'habitat, des services, des commerces et autres activités qui en sont le complément normal.

Petite superficie d'espace vert en zone N du PLUi : la zone N correspond à des secteurs naturels, équipés ou non, qui sont à protéger en raison de la qualité des sites (protection de l'environnement et des paysages) ou de l'exploitation forestière ou de l'existence de risques ou de nuisances.

6.2.Date de référence et règles applicables

Néant

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode d'évaluation par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Etude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible du bien à estimer sur le marché immobilier local.

Recherche d'une part de mutations d'ateliers ou d'entrepôts et d'autre part de bâtiments à usage de bureaux de surface utile et d'état comparables . Zone géographique : territoire de la CUCM ; période 2019/2022 .

1°) Ateliers

n°1	Acte du 31/12/2019 2019P n° 3332	Le Creusot, 110 rue des Bruyères Section AY n° 266/267 pour 3 901 m²	230 000 € 298 € le m² utile	Bâtiment à usage artisanal de 772 m² utiles avec entrepôts, bureaux, atelier. Libre
n°2	Acte du 02/10/2019 2019P n° 2521	Torcy, carrefour du 8 mai Section AE n° 204 pour 1 598 m²	180 000 € 360 € le m² utile	Bâtiment composé d'une partie à usage artisanal et d'une partie à usage commercial ; 500 m² utiles. Libre
n° 3	Acte du 20/09/2019 2019P n° 2319	Gourdon, 72 route de Mâcon Section A n° 1010 pour 4 656 m²	195 000 € 212 € le m² utile	Bâtiment à usage d'entrepôt avec bureau et sanitaire de 920 m² utiles Libre
n° 4	Acte du 31/03/2021 2021P n° 987	Le Creusot, 78 route du Mesvrin Section AL n° 231 pour 4 062 m²	130 000 € 81 € le m² utile 102 € en valeur libre	Bâtiment à usage professionnel et commercial de 1 600 m² utiles ; couverture en fibrociment . En partie loué (800 m²)

Valeur unitaire moyenne : 243 €
Valeur unitaire médiane : 255 €

2°) Salles de cours

n° 1	Acte en cours	Montceau-les-Mines, 9 rue de la Fontaine Section BR n° 6/7 pour 1 403 m²	432 000 € 181 € le m² utile	Bâtiments anciens à usage de bureaux (ex centre de santé) d'une surface utile totale de 2 389 m². Libre
n°	Acte du	Le Creusot, 36 Bd Henri Paul	152 242 €	Bâtiment à usage de bureaux

2	28/09/2018 2018 P n° 2525	Schneider Section AH n° 89/147 pour 470 m²	190 € le m² utile	construit en 1950, 800 m² utiles sur caves, RDC + 3 niveaux. Petite partie louée (environ 200 m²)
n° 3	Acte du 21/07/2022 référence de publication non connue	Le Creusot, 15 rue du Vilet Section BI n° 22 pour 3 735 m²	186 751 € 204 € le m² utile	Ancienne école construite en 1953, 916 m² utiles dont 2 appartements, un de 90 m² et l'autre de 145 m². Libre sauf 1 appartement

Valeur unitaire moyenne : 192 € le m² utile
Valeur unitaire médiane : 190 € le m² utile

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue.

Les valeurs unitaires médianes sont retenues afin de lisser les termes de comparaison.

De plus, un abattement de 10 % sera pratiqué en raison de l'importance de la surface utile de cet ensemble immobilier. (total de 4 049 m²).

Valeur vénale totale :

ateliers : 775 m² + 836 m² = 1 611 m²	255 € X 1 611 m² = 410 805 €
locaux d'enseignement : 4 049 m² – 1 611 m²= 2 438 m²	190 € X 2 438 m² = 463 220 €
Total :	874 025 €

soit après abattement de 10 % une valeur résiduelle de 786 622,5 € arrondie à **786 000 €**

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **786 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale arrondie de cession sans justification particulière à 668 100 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

12 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

13 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances Publiques
et par délégation,

Manon THOMAS
Administratrice des Finances Publiques Adjointe

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.