

<b>DEPARTEMENT DE SAONE-&amp;-LOIRE COMMUNAUTE URBAINE CREUSOT MONTCEAU</b>	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS</b>
	<b>RAPPORT N° IV-8  25SGADL0014</b>

**SEANCE DU  
19 FÉVRIER 2025**

<b>Nombre de conseillers en exercice :</b> 70
<b>Nombre de conseillers présents :</b> 53
<b>Date de convocation :</b> 13 février 2025
<b>Date d'affichage :</b> 20 février 2025

<b>OBJET :</b> <b>LE CREUSOT - ZA CHANLIAU - Vente de terrains nécessaires au développement de l'entreprise Turbine Casting</b>
--

<b>Nombre de Conseillers ayant pris part au vote : 66</b>
<b>Nombre de Conseillers ayant voté pour : 66</b>
<b>Nombre de Conseillers ayant voté contre : 0</b>
<b>Nombre de Conseillers s'étant abstenus : 0</b>
<b>Nombre de Conseillers :</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ayant donné pouvoir : 13</b></li> <li>• <b>n'ayant pas donné pouvoir : 4</b></li> </ul>

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, le 19 février à dix-huit heures trente** le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance, Salle de l'Alto - 71200 LE CREUSOT, sous la présidence de **M. David MARTI, président**

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Yohann CASSIER - Mme Evelyne COUILLEROT - M. Jean-Marc FRIZOT - M. Jean-François JAUNET - M. Georges LACOUR - M. Jean-Claude LAGRANGE - Mme Frédérique LEMOINE - Mme Isabelle LOUIS - M. Daniel MEUNIER - M. Jérémy PINTO - M. Philippe PIGEAU - Mme Montserrat REYES - M. Guy SOUVIGNY

**VICE-PRESIDENTS**

M. Abdoukader ATTEYE - M. Jean-Paul BAUDIN - M. Denis BEAUDOT - M. Thierry BUISSON - M. Roger BURTIN - M. Michel CHARDEAU - M. Michel CHAVOT - M. Denis CHRISTOPHE - M. Gilbert COULON - M. Daniel DAUMAS - M. Armando DE ABREU - M. Bernard DURAND - M. Gérard DURAND - Mme Pascale FALLOURD - M. Bernard FREDON - M. Sébastien GANE - M. Christian GRAND - M. Gérard GRONFIER - Mme Marie-Claude JARROT - M. Charles LANDRE - M. Didier LAUBERAT - Mme Chantal LEBEAU - M. Jean-Paul LUARD - M. Marc MAILLIOT - Mme Christiane MATHOS - Mme Laëtitia MARTINEZ - Mme Paulette MATRAY - Mme Stéphanie MICHELOT-LUQUET - M. Guy MIKOLAJSKI - Mme Jeanne-Danièle PICARD - M. Philippe PRIET - M. Marc REPY - Mme Christelle ROUX-AMRANE - M. Enio SALCE - Mme Barbara SARANDAO - Mme Gilda SARANDAO - Mme Aurélie SIVIGNON - M. Laurent SELVEZ - M. Noël VALETTE

**CONSEILLERS**

**ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :**

Mme Salima BELHADJ-TAHAR  
M. Eric COMMEAU  
M. Frédéric MARASCIA  
M. Jean PISSELOUP  
Mme BLONDEAU (pouvoir à Mme Barbara SARANDAO)  
M. DUMONT (pouvoir à M. Jean-François JAUNET)  
M. DUPARAY (pouvoir à Mme Marie-Claude JARROT)  
Mme FRIZOT (pouvoir à Mme Christelle ROUX-AMRANE)  
Mme GHULAM NABI (pouvoir à Mme Christiane MATHOS)  
Mme GIRARD-LELEU (pouvoir à M. Christian GRAND)  
M. GIRARDON (pouvoir à M. Michel CHAVOT)  
M. GOMET (pouvoir à Mme Jeanne-Danièle PICARD)  
Mme LODDO (pouvoir à M. Daniel MEUNIER)  
Mme MEUNIER (pouvoir à Mme Paulette MATRAY)  
M. MORENO (pouvoir à M. Guy MIKOLAJSKI)  
Mme PERRIN (pouvoir à M. Armando DE ABREU)  
M. TRAMOY (pouvoir à M. Gérard GRONFIER)

**SECRETAIRE DE SEANCE :**

M. Abdoukader ATTEYE



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 des parcelles cadastrées section BE n°505, 506 et 517, sises sur le Village Entreprises Chanliau, rue Emiland Gauthey, classées en zone UX, sur la commune de LE CREUSOT.

Ces parcelles sont en nature de voirie interne à la zone d'activités et ses accessoires et pour l'une d'entre elle, de terrain destiné à la commercialisation pour des implantations à vocation économique.

La rue Emiland Gauthey relève actuellement du domaine privé de la collectivité.

Par courrier en date du 7 janvier 2025, la société TURBINE CASTING, implantée sur le Village Entreprises Chanliau, a officialisé son intérêt pour des terrains à prendre sur ces parcelles en vue de leur acquisition.

TURBINE CASTING, spécialiste de la fonderie de précision à cire perdue, est en pleine croissance. Ce développement conduit l'entreprise à se réorganiser en interne et à envisager des extensions en optimisant au maximum le foncier qui jouxte ses locaux sur le Village Entreprises Chanliau. Les besoins exposés consistent en agrandissement de locaux, en nouvelles surfaces de stockage et en un stationnement entièrement repensé, pour accompagner l'augmentation de l'activité et des effectifs.

L'acquisition des terrains propriétés de la Communauté Urbaine se place dans cette perspective et permet de projeter un développement en proximité de l'usine actuelle.

Ainsi, TURBINE CASTING sollicite l'acquisition des terrains suivants :

- Un terrain à prendre sur la parcelle BE n°505 pour partie, d'une superficie approximative de 720 m<sup>2</sup> (18 x 40 m), destiné à l'implantation d'un bâtiment de stockage ;
- Un terrain à prendre sur les parcelles BE n°506 et n°517 pour parties, en nature d'accessoire de voirie, pour une superficie approximative de 570 m<sup>2</sup>, destiné à l'aménagement d'une zone de stockage semi-ouverte de 500 m<sup>2</sup>, située entre la voirie et son bâtiment, afin d'y installer une tente pour le stockage de caisses en bois, qui doivent être conservées dans un environnement protégé et conditionné ;
- Un terrain à prendre sur la parcelle BE n°517 pour partie, en nature d'espace vert arboré principalement et de stationnement, d'une surface approximative de 3000 m<sup>2</sup>, pour agrandir son bâtiment, et ainsi ré-agencer ses flux internes et augmenter ses capacités de production et pour réorganiser un parc de stationnement de plus grande capacité d'environ 60 places.

Un découpage-bornage, établi par un Géomètre-Expert, dont les frais de mission seront pris en charge par TURBINE CASTING, doit préciser dans les semaines à venir la surface exacte de chaque terrain.

Les prix proposés – et acceptés par TURBINE CASTING – sont le suivant :

- 25,00€ TTC/m<sup>2</sup> pour les parcelles BE n°505, 506 pour partie et 517 pour partie, destinées à être construites ;
- 12,00€ TTC/m<sup>2</sup> pour la parcelle BE n°517 pour partie, destinée à l'aménagement d'un parc de stationnement principalement.

Ce qui amène à un montant global approximatif de vente des terrains relevant du domaine privé de la collectivité à SOIXANTE-HUIT MILLE HUIT DEUX CENT CINQUANTE EUROS € TTC (68 250,00 €, toutes taxes comprises), selon la répartition suivante et dans l'attente des surfaces définitives :

- 32 250,00 € TTC pour les parcelles BE n°505, 506 pour partie et 517 pour partie, pour l'édification d'un entrepôt de stockage et une zone de stockage semi-ouverte, soit un total de 1290 m<sup>2</sup> environ ;
- 36 000,00 € TTC pour la parcelle BE n°517 pour partie, destinée à l'aménagement principalement d'un parc de stationnement d'environ 3000 m<sup>2</sup>.

TURBINE CASTING prendra à sa charge les frais de constitution de servitudes pour le passage en tréfonds, sous la parcelle BE n°517 en nature de voirie privée, de l'alimentation électrique et de la tuyauterie pour l'air comprimé et l'eau de l'entrepôt à construire, ainsi que l'ensemble des droits, frais de mutation, et émoluments notariés.

Il est maintenant demandé au Conseil de Communauté d'approuver ces ventes et d'autoriser Monsieur le Président à signer la promesse de vente et l'acte authentique à intervenir.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer. »

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

- de vendre à la société par actions simplifiée TURBINE CASTING, dont le siège social est à LE CREUSOT (71200), Village Entreprises Chanliau, 265, allée Emiland Gauthey, identifiée sous le numéro SIREN 477 670 707, enregistrée au RCS de CHALON-SUR-SAONE et représentée par M. Karim LAHBIBI, agissant en qualité de Directeur Général, les tènements suivants, sur la commune de LE CREUSOT :

- Un terrain à prendre sur la parcelle BE n°505 pour partie, d'une superficie approximative de 720 m<sup>2</sup> (18 x 40 m), destiné à l'implantation d'un bâtiment de stockage ;
- Un terrain à prendre sur les parcelles BE n°506 et n°517 pour parties, d'une superficie approximative de 570 m<sup>2</sup>, destiné à l'aménagement d'une zone de stockage semi-ouverte de 500 m<sup>2</sup> ;
- Un terrain à prendre sur la parcelle BE n°517 pour partie, d'une superficie approximative de 3000 m<sup>2</sup>, pour agrandir son bâtiment, et ainsi réorganiser ses flux internes, augmenter ses capacités de production et pour réorganiser un parc de stationnement de plus grande capacité ;
- de fixer le prix de cette vente à :
  - 25,00€ TTC/m<sup>2</sup> pour les parcelles BE n°505, 506 pour partie et 517 pour partie, destinées à être construites ;
  - 12,00€ TTC/m<sup>2</sup> pour la parcelle BE n°517 pour partie, destinée à l'aménagement d'un parc de stationnement principalement ;

Pour un montant global approximatif de vente de SOIXANTE-HUIT MILLE HUIT DEUX CENT CINQUANTE EUROS € TTC (68 250,00 €, toutes taxes comprises), à ajuster en fonction des surfaces effectives à céder d'après le document modificatif du parcellaire cadastral à venir ;

- de constituer des servitudes de passage en tréfonds sur la parcelle BE n°517, propriété de la CUCM, en nature de voirie privée, au bénéfice et à la charge de TURBINE CASTING, pour l'alimentation électrique, en eau et en air comprimé du futur entrepôt à construire sur l'actuelle parcelle BE n°505 ;
- d'autoriser Monsieur le Président, ou l'élu(e) ayant reçu délégation de signature, à signer la promesse de vente, avec constitution de servitudes de passage en tréfonds et l'acte authentique à intervenir, ainsi que toutes pièces afférentes à l'acte, en l'étude de Maître Renaud ANDRIEU,

notaire à LE CREUSOT, étant précisé que tous les frais d'acte et les taxes seront à la charge de l'acquéreur ;

- d'inscrire les recettes sur le budget annexe des zones d'activités économiques.

Certifié pour avoir été reçu  
à la sous-préfecture le 20 février 2025  
et publié, affiché ou notifié le 20 février 2025

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

LE PRÉSIDENT,  
Pour le président et par délégation,  
La Vice-Présidente,  
Frédérique LEMOINE



LE PRÉSIDENT,  
Pour le président et par délégation,  
La Vice-Présidente,  
Frédérique LEMOINE



Le secrétaire de séance,  
Abdoulkader ATTEYE





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 22/01/2025

Direction départementale des Finances Publiques de Saône-et-Loire

Pôle d'évaluation domaniale

24 bd Henri Dunant – CS 60225

71025 MACON CEDEX

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

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Sylvie MONNERET-DIOT

Courriel : sylvie.monneret-diot@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03.85.22.54.56

à

CUCM

MME NADIA BOGENEZ

CHATEAU DE LA VERRERIE

71206 LE CREUSOT CEDEX

Réf. DS : 21857809

Réf . OSE : 2025-71153-02375

## 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

*Nature du bien :*

Terrains

*Adresse du bien :*

Allée Emiland Gauthey 71200 Le Creusot

*Valeur vénale :*

**49 500 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

CUCM

Affaire suivie par : Mme Nadia Bogenez

## 2 - DATES

de consultation :	13/01/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	20/01/2025

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession de terrains à l'entreprise Turbine Casting en vue de la construction d'un bâtiment de stockage, d'une zone de stockage semi-ouverte et d'un parc de stationnement .  
Le consultant souhaite céder le terrain au prix unitaire HT de 25 € .

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le Creusot , ville de 20 731 habitants, siège de la Communauté Urbaine Creusot-Montceau.

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

Zone d'activités Chanliau.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Terrains desservis par les réseaux d'électricité, d'eau potable, d'assainissement et de fibre optique.

#### 4.3. Références cadastrales

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

Parcelles	Superficie	Nature actuelle
BE n° 505p	600 m <sup>2</sup> environ	Terrain à bâtir
BE n° 506p BE n° 517p	230 m <sup>2</sup> environ 340 m <sup>2</sup> environ	Aire de stockage goudronnée (ancien parking et voirie)
BE n° 517p	2 800 m <sup>2</sup> environ	Stationnement (partie goudronnée) et espace vert
Total		3 970 m <sup>2</sup>

#### 4.4. Descriptif

3 parcelles de terrains distinctes, dont 2 attenantes au bâtiment existant et la troisième (BE n° 505p) de l'autre côté de la voirie.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Sans objet

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

CUCM

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation

## 6 - URBANISME

Zone UX du PLUi approuvé le 18/06/2020 : Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles, artisanales, de bureaux ou de services.

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

Méthode d'évaluation par comparaison : étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible du bien à estimer sur le marché immobilier local

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

Recherche de mutations de terrains à bâtir à usage commercial, artisanal ou industriel situés sur la commune du Creusot et les communes voisines ; période 2021/2024 .

N° 1	Acte du 02/08/2022 2022P 8336	Le Creusot, rue Baptiste Marcet Section BH n° 536 pour 1 810 m <sup>2</sup>	29 865 € 16,5 € le m <sup>2</sup>	TAB zone UF du PLUi
---------	-------------------------------------	--	--------------------------------------	------------------------

N° 2	Acte du 04/02/2021 2021P n° 377	Le Creusot, 730 avenue Emiland Gauthey Section BE n° 211/587 pour 1 643 m <sup>2</sup>	24 645 € 15 € le m <sup>2</sup>	TAB zone UX du PLUi
N° 3	Acte du 31/03/2022 2022P n° 954	Le Creusot, Avenue de l'Europe Section AI n° 311 pour 1 432 m <sup>2</sup>	25 776 € 18 € le m <sup>2</sup>	TAB zone UF du PLUi
N° 4	Acte du 27/01/2022 2022P 496	Le Creusot, rue de Brassac Section AY n° 482/505 pour 1 002 m <sup>2</sup>	11 022 € 11 € le m <sup>2</sup>	TAB zone UX/UE du PLUi

Valeur unitaire moyenne : 15 € le m<sup>2</sup>

Valeur unitaire médiane : 15,75 € le m<sup>2</sup> arrondie à 16 €

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

1°) BE n° 505p pour 600 m<sup>2</sup> et BE n° 506p/BE n° 517p pour 570 m<sup>2</sup> : la valeur unitaire médiane est retenue afin de lisser les termes de comparaison

Valeur vénale : 16 € X 1 170 m<sup>2</sup> = 18 720 €

2°) BE n° 517p : la valeur unitaire du terme de comparaison le plus bas est retenue en raison de la configuration irrégulière du terrain.

Valeur vénale : 11 € X 2 800 m<sup>2</sup> = 30 800 €

Valeur vénale totale : 49 520 € arrondie à 49 500 €

## 9 - 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 **49 500 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 44 450 €.

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.

## 10 - 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.

## **11 - 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.

## **12 - 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,



Sylvie MONNERET DIOT  
Inspectrice des Finances Publiques