

DEPARTEMENT DE SAONE-&-LOIRE COMMUNAUTE URBAINE CREUSOT MONTCEAU	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
	RAPPORT N° IV-2 25SGADL0114

SEANCE DU
26 JUIN 2025

<u>Nombre de conseillers en exercice :</u> 71
<u>Nombre de conseillers présents :</u> 52
<u>Date de convocation :</u> 20 juin 2025
<u>Date d'affichage :</u> 30 juin 2025

<u>OBJET :</u> LE CREUSOT - Zone Magenta - Vente de terrains complémentaires à Framatome

<u>Nombre de Conseillers ayant pris part au vote :</u> 64
<u>Nombre de Conseillers ayant voté pour :</u> 64
<u>Nombre de Conseillers ayant voté contre :</u> 0
<u>Nombre de Conseillers s'étant abstenus :</u> 0
<u>Nombre de Conseillers :</u> ayant donné pouvoir : 12 n'ayant pas donné pouvoir : 7

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, le 26 juin à dix-huit heures
trente le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance, salle Bourdelle EMBARCADERE - 71300 MONTCEAU LES MINES, 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 - Mme Frédérique LEMOINE - Mme Isabelle LOUIS - M. Philippe PIGEAU - M. Jérémy PINTO - Mme Montserrat REYES - M. Guy SOUVIGNY

VICE-PRESIDENTS

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. Lionel DUPARAY - M. Bernard DURAND - M. Gérard DURAND - Mme Pascale FALLOURD - M. Bernard FREDON - M. Sébastien GANE - Mme Séverine GIRARD-LELEU - M. Jean GIRARDON - M. Christian GRAND - M. Gérard GRONFIER - Mme Marie-Claude JARROT - M. Charles LANDRE - M. Didier LAUBERAT - Mme Chantal LEBEAU - M. Marc MAILLIOT - Mme Christiane MATHOS - Mme Paulette MATRAY - Mme Alexandra MEUNIER - M. Guy MIKOLAJSKI - M. Felix MORENO - Mme Viviane PERRIN - Mme Jeanne-Danièle PICARD - M. Philippe PRIET - M. Marc REPY - Mme Christelle ROUX-AMRANE - M. Enio SALCE - Mme Barbara SARANDAO - Mme Gilda SARANDAO - M. Laurent SELVEZ - Mme Aurélie SIVIGNON - M. Michel TRAMOY - M. Noël VALETTE

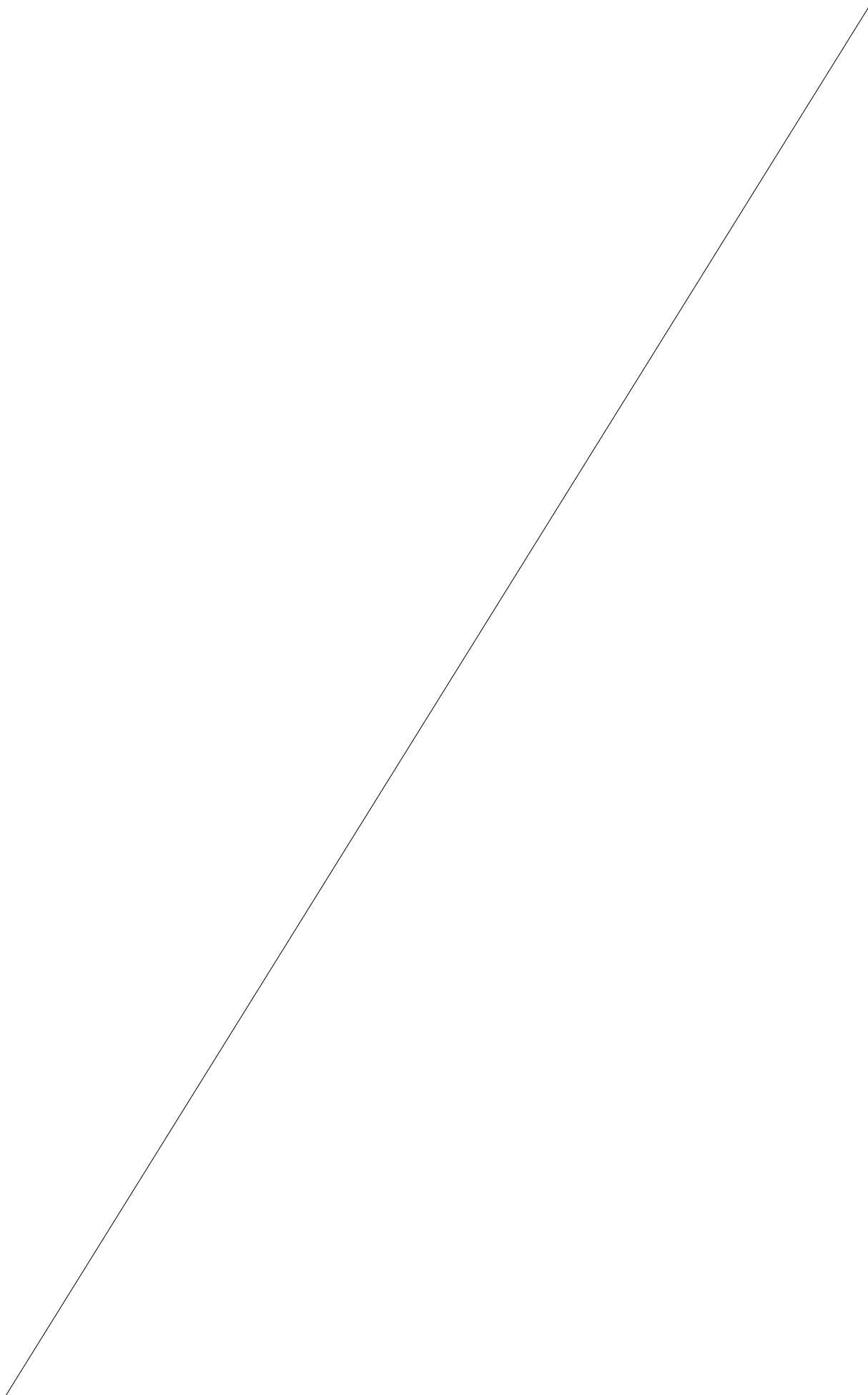
CONSEILLERS

ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :

M. Abdoukader ATTEYE
Mme Salima BELHADJ-TAHAR
M. Eric COMMEAU
Mme Marie-Thérèse FRIZOT
M. Frédéric MARASCIA
M. Jean PISSELOUP
Mme Fabrice VESVRES
M. BAUDIN (pouvoir à M. Guy SOUVIGNY)
Mme BLONDEAU (pouvoir à M. Bernard DURAND)
M. DE ABREU (pouvoir à M. Enio SALCE)
M. DUMONT (pouvoir à M. Philippe PIGEAU)
Mme GHULAM NABI (pouvoir à Mme Christiane MATHOS)
M. GOMET (pouvoir à Mme Jeanne-Danièle PICARD)
M. LAGRANGE (pouvoir à M. Jean-François JAUNET)
Mme LODDO (pouvoir à Mme Alexandra MEUNIER)
M. LUARD (pouvoir à M. Noël VALETTE)
Mme MARTINEZ (pouvoir à M. Jérémy PINTO)
M. MEUNIER (pouvoir à Mme Montserrat REYES)
Mme MICHELOT-LUQUET (pouvoir à M. Bernard FREDON)

SECRETAIRE DE SEANCE :

M. Thierry BUISSON



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

Vu la décision du Président de la Communauté Urbaine n°25SGADP0179, en date du 28 mai 2025, relative au déclassement du domaine public routier de la Communauté Urbaine d'un terrain de 40 m² enherbé et sans affectation particulière, sur la zone d'activité Magenta, commune de LE CREUSOT,

Le rapporteur expose :

« Par délibération n°24SGADL0148 en date du 2 octobre 2024, la Communauté Urbaine Creusot Montceau a décidé de la vente à la société française FRAMATOME, de terrains sur le site Industriel et la zone d'activités Magenta pour ses projets de développement industriel, sur la commune de Le Creusot.

En effet, dans le cadre du programme EPR2 annoncé par le gouvernement français en 2022 et plus généralement dans un contexte mondial de relance du nucléaire civil, Framatome développe ses capacités de production pour réussir l'ambitieux programme industriel que projette le groupe EDF.

Un acte est donc intervenu en l'étude de Me Renaud ANDRIEU, notaire à Le Creusot, en date du 20 décembre 2024 pour vendre à la société FRAMATOME les parcelles cadastrées section BH n°392 et n°393 et section BK n°134, sur la commune de Le Creusot.

La délibération sus visée mentionne la cession au profit de la société FRAMATOME d'une parcelle complémentaire cadastrée section BK n°344 pour 15a et 94c a, à détacher d'une parcelle d'une plus grande superficie, cadastrée section BK n°207, dont la division était en cours de publication suite à la régularisation d'un acte notarié précédent. En effet, cette division a été établie aux termes d'un acte d'échange reçu par Me Renaud ANDRIEU le 8 octobre 2024.

Le délai de traitement du service du cadastre n'a cependant pas permis d'inclure à l'acte du 20 décembre 2024, la parcelle cadastrée section BK n°344, FRAMATOME ayant souhaité procéder à l'acquisition des biens objets de la vente avant la fin d'année 2024.

Aujourd'hui, le cadastre a transmis les nouvelles références cadastrales en vigueur sur la zone d'activité Magenta au Géomètre-Expert, Madame LAUBERAT-JAVOUHEY, qui a pu établir un projet de division, en vue de la vente à la société FRAMATOME, afin de sortir les accessoires de la voirie.

Il est à cette occasion apparu opportun que FRAMATOME se rende propriétaire de deux autres tènements de petites superficies, afin de détenir un ensemble cohérent, aux limites claires.

Ainsi, FRAMATOME sollicite désormais l'acquisition complémentaire, sur la zone d'activités MAGENTA, pour ces projets d'implantation de fonctions supports et/ou de stationnement, des parcelles suivantes :

- BK n°344 pour partie, d'une superficie approximative de 1492 m²,
- BK n° 351 pour partie (ex parcelle BK n°269 pour partie), d'une superficie approximative de 16 m²,
- Et une portion de terrain non cadastrée, d'une superficie approximative de 40 m², à proximité de la rue Baptiste Marcet, sur la commune de LE CREUSOT,

Cette dernière parcelle, en nature de terrain enherbé, sans affectation particulière, a l'objet d'un déclassement du domaine public routier, en application de l'article L.141-3 alinéa 2 du code de la voirie routière.

Le prix proposé – et accepté par FRAMATOME – est de 28,00 €/m² TTC.

Ce qui amène à un montant global approximatif de vente de 43 344,00 € TTC (quarante-trois mille trois cent quarante-quatre euros, TVA sur la marge incluse).

Framatome prendra à sa charge également les frais suivants :

- Frais de mission du Géomètre-Expert ;
- 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 FRAMATOME, dont le siège social est à COURBEVOIE (92400), Tour AREVA, 1 place Jean Millier, identifiée sous le numéro de SIRET 379 041 395 00011, enregistrée au RCS de Nanterre et représentée par M. Grégoire PONCHON, agissant en qualité de Directeur Général, les parcelles suivantes, sur la commune de LE CREUSOT :
 - BK n°344 pour partie, d'une superficie approximative de 1492 m²,
 - BK n° 351 pour partie, d'une superficie approximative de 16 m²,
 - Et une portion de terrain non cadastrée, d'une superficie approximative de 40 m²,
- De fixer les prix de cette vente à 28,00 €/m² TTC ;

Pour un montant global approximatif de vente de 43 344,00 € TTC (quarante-trois mille trois cent quarante-quatre euros, TVA sur la marge incluse), pour un total Hors Taxe de 38 298,18 € (trente-huit mille deux cent quatre-vingt-dix-huit euros et dix-huit centimes Hors Taxe), à ajuster en fonction des surfaces effectives à céder d'après le document d'arpentage définitif à venir,
- D'autoriser Monsieur le Président, ou l' élu(e) ayant reçu délégation de signature, à signer la promesse de vente 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 les budgets correspondants (budget principal et budget annexe des zones d'activités économiques).

Certifié pour avoir été reçu
à la sous-préfecture le 30 juin 2025
et publié, affiché ou notifié le 30 juin 2025

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

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



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



Le secrétaire de séance,
Thierry BUISSON

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, elongated loop with a small vertical stroke in the center, followed by a horizontal line extending to the right.

Direction Générale des Finances Publiques

Le 22/04/2025

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sylvie MONNERET-DIOT

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

Téléphone : 03.85.22.54.56

CUCM

MME NADIA BOGENEZ

CHATEAU DE LA VERRERIE

71206 LE CREUSOT CEDEX

Réf. DS : 23554633

Réf. OSE : 2025 71153-27244

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 :

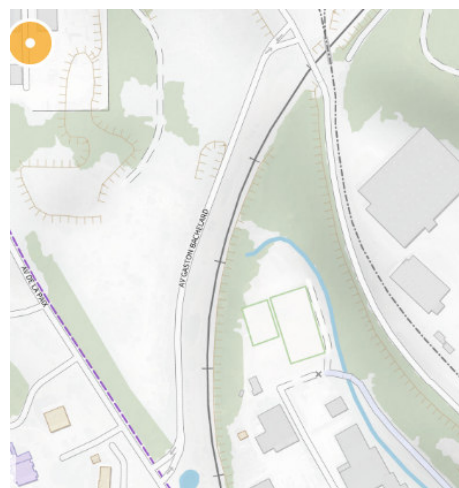
Terrains en nature de friche industrielle et voirie lourde adaptée aux convois exceptionnels

Adresse du bien :

Avenue de la Paix, Boulevard de l'Industrie, Avenue Gaston Bachelard, Rue des Acacias et rue Baptiste Marcet
71200 Le Creusot

Valeur vénale :

106 635 € assortie d'une marge d'appréciation de **15 %**
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



1 - CONSULTANT

CUCM

Affaire suivie par : Mme Nadia Bogenez

2 - DATES

de consultation :	08/04/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	08/04/2025

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 de terrains en nature de friche industrielle et de voirie lourde en vue de l'implantation d'un site de production du groupe Framatome.

Le prix envisagé par le consultant est de 25 € HT le m² pour les parcelles en nature de friche (pas de prix envisagé à ce stade pour le surplus en nature de voirie).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le Creusot

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie

Situation dans un secteur à dominante de bâti industriel.

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

4.3. Références cadastrales

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

Parcelles	Superficie
BK n° 344p (ex BK n° 207)	1 459 m ²
BK n° 351p (ex BK n° 269)	16 m ²
DP voirie Avenue Gaston Bachelard	13 000 m ² environ
DP voirie rue Baptiste Marcet	38 m ² environ
Total	14 513 m ² environ

4.4. Descriptif

- Terrain cadastré BK n° 344p et 351p : terrain en nature de friche industrielle pour lequel il est noté la présence de sources potentielles de contamination des sols liées à la présence d'anciennes cuves hydrocarbures et d'anciens transformateurs ayant pu contenir du PCB, ainsi qu'à l'activité d'exercices de tirs au canon et d'exploitation de casse fonte.

Ce terrain est destiné par l'acquéreur potentiel à l'implantation de fonctions supports et/ou à la réalisation d'un parking.

- Terrains à déclasser du domaine public : d'une part voirie lourde réalisée en 2010/2014, permettant l'accès au site industriel du Creusot pour les convois exceptionnels notamment, avec abords en nature d'espaces vert et présence d'un réseau d'éclairage public, et d'autre part portion de trottoir.

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

- Parcelles BK 344p/351p et DP de 38 m² classés en zone UF du PLUi approuvé le 18/06/2020 : zone mixte correspondant à des friches industrielles centrales en voie de mutation.

- Autre DP : classé en zone UX du PLUi approuvé le 18/06/2020 : zone réservée aux activités industrielles, artisanales, de bureaux ou de services.

- Réseaux :

Réseaux d'eaux pluviales sous l'avenue Gaston Bachelard : ces réseaux humides situés sous la voirie seront cédés et feront l'objet d'une servitude non aedificandi ; et ceux se prolongeant feront l'objet de servitudes de passage, d'accès et non aedificandi au droit du réseau.

Les parcelles BK n° 344p/351p sont traversées par des réseaux d'eau pluviales : constitution de servitudes de passage, d'accès et non aedificandi au droit du réseau.

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 artisanal ou industriel dans un périmètre d'environ 20 kms autour du Creusot , sur la période 2019/2024 .

N ° 1	Acte du 02/08/2022 2022P 8336	Le Creusot, rue Baptiste Marcet Section BH n° 297 pour 1 810 m ²	29 865 € 16,5 € le m ²	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 pour 1 643 m ²	24 645 € 15 € le m ²	TAB zone UX du PLUi
N ° 3	Acte du 18/10/2021 2021P 3363	Torcy, Bois du Roy Section C n° 1427/1425 pour 10 100 m ²	148 960 € 15 € le m ²	TAB zone UX du PLUi
N ° 4	Acte du 22/12/2020 2021 P 49	Blanzay, rue Claude Boucher Section B n° 454 pour 9 632 m ²	115 584 € 12 € le m ²	TAB zone UX du PLUi
N ° 5	Acte du 31/01/2019 2019 P n° 608	Le Creusot, Avenue de l'Europe Section AI n° 342/344 à 347 pour 3 255 m ²	48 825 € 15 € le m ²	TAB zone UF du PLU
N ° 6	Acte du 18/01/2019 2019P n° 254	Le Creusot, Allée des Bruyères et Avenue de la République Section BE n° 311/349/363/577/579/583 à 585 pour 32 515 m ²	325 150 € 10 € le m ²	TAB zone UX du PLU

Valeur unitaire moyenne : 14 € le m²

Valeur unitaire médiane : 15 € le m²

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

- Terrains cadastrés BK n° 344p/351p : Les termes de comparaison présentés ci-dessus représentent le marché de terrains à usage artisanal ou industriel sans éléments avérés de moins-value.

Pour tenir compte de ceux affectant le bien à évaluer, il sera pratiqué un abattement de 60 % sur la valeur unitaire médiane constatée : 15 € X 60 % = 9 € soit une valeur unitaire résiduelle de 6 € le m².

$$\text{Valeur vénale} : 6 \text{ €} \times 1\,475 \text{ m}^2 = 8\,850 \text{ €}$$

- Terrains à déclasser du domaine public : ces terrains en nature de voirie en bon état et adaptée aux convois exceptionnels présentent un intérêt certain pour l'acquéreur potentiel dans le cadre de son activité industrielle.

Toutefois, n'étant pas constructibles, ils sont considérés comme des dépendances de bâti et à ce titre un abattement de 50 % est pratiqué.

La valeur unitaire médiane de 15 € est retenue afin de lisser les termes de comparaison ; après abattement de 50 % la valeur unitaire résiduelle s'établit à 7,50 €.

$$\text{Valeur vénale} : 7,50 \text{ €} \times 13\,038 \text{ m}^2 = 97\,785 \text{ €}$$

$$\text{Valeur vénale totale} : 8\,850 \text{ €} + 97\,785 \text{ €} = 106\,635 \text{ €}$$

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 **106 635 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (en raison de l'absence de marché immobilier de biens comparables pour la partie voirie) portant la valeur minimale arrondie de vente sans justification particulière à 90 640 €.

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