

DEPARTEMENT DE SAONE-&-LOIRE COMMUNAUTE URBAINE CREUSOT MONTCEAU	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
	RAPPORT N° IV-4 25SGADL0116

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 Harfleur 2000 - Vente de terrains 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 l'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,

Vu la décision Président n°25SGADP049 en date du 20/02/2025, relative au lancement de la procédure d'enquête publique portant sur le déclassement partiel du Domaine Public communautaire en vue de l'aliénation partielle de l'allée Hubert Curien et de la liaison routière entre le boulevard de l'industrie et l'allée Hubert Curien, sur la commune de LE CREUSOT,

Vu l'arrêté n°25SGAAR0017 en date du 25/02/2025 de Monsieur le Président de la Communauté Urbaine relatif à ladite enquête publique préalable,

Vu la décision du Président de la Communauté Urbaine n°25SGADP0190, en date du 13 juin 2025, relative au déclassement du domaine public routier de la Communauté Urbaine d'une portion de l'allée Hubert Curien et de la liaison routière descendant du boulevard de l'industrie jusqu'à l'intersection avec l'allée Hubert Curien, sur la zone d'activité Harfleur 2000, commune de LE CREUSOT,

Le rapporteur expose :

« La Communauté Urbaine est propriétaire des parcelles cadastrées section BE n°576, 581 et 582, sises allée Hubert Curien, zone d'activités Harfleur 2000, sur la commune de LE CREUSOT.

Ces parcelles sont en nature de terrains destinés à des implantations à vocation économique et en nature de voiries.

Par courrier en date du 28 novembre 2024, la société française FRAMATOME, concepteur et fournisseur de chaudières et d'équipement nucléaires, de services associés et de combustible pour des niveaux de sûreté et de performance élevés, qui est détenue à 80,5% par EDF et 19,5% par MHI, a manifesté son intérêt pour ces terrains et leur acquisition, pour ses projets de développement industriel sur Le Creusot et plus particulièrement le projet d'extension de l'atelier mécanique qu'elle occupe actuellement sur la zone d'activités Harfleur 2000.

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.

La demande d'acquisition des terrains, propriété de la Communauté Urbaine, intervient dans cette perspective.

Ainsi, FRAMATOME sollicite l'acquisition des parcelles cadastrées section BE n°576, 581 pour partie et 582 pour partie, en nature de terrains non bâtis, pour une superficie globale d'environ 21 387 m², et de 15 mats d'éclairage et environ 420 m linéaires de câbles.

Un mesurage-bornage, établi par un Géomètre-Expert, dont les frais de mission seront pris en charge par FRAMATOME, doit préciser la surface exacte de chaque parcelle à vendre.

Le tènement sera vendu conformément à l'évaluation de sa valeur vénale, établie par la Direction de l'Immobilier de l'Etat, majoré d'un montant correspondant au transfert des 15 mâts d'éclairage et de leur câblage.

Ainsi, le prix de vente proposé – et accepté par FRAMATOME – est de 19,80 €/m² TTC, pour 21 387 m², majoré de 9000 € pour le transfert des mats d'éclairage, soit un montant global à consolider en fonction des surfaces effectives à vendre définies par le DMPC à venir, de 432 462,60 € TTC (quatre cent trente-deux mille quatre cent soixante-deux euros et soixante centimes, toutes taxes comprises).

Framatome prendra à sa charge également :

- Le cout des travaux de création d'un parking compensant les places supprimées, de dévoiement de la fibre optique et d'une partie du réseau d'eaux pluviales ;

- Les frais de constitution des servitudes de tréfonds pour la fibre optique, les réseaux humides et l'ancrage de son extension de bâtiment ;
- L'ensemble des droits, frais de mutation, et émoluments notariés.

Des parties de ces parcelles sont traversées par l'allée Hubert Curien et une liaison routière entre le boulevard de l'industrie et l'allée Hubert Curien.

Ces portions de voiries :

- une section de l'allée Hubert Curien allant de l'intersection avec la liaison routière descendant du boulevard de l'industrie jusqu'à l'allée Hubert Curien, de 740 mètres linéaires ;
- une section de l'allée Hubert Curien allant de l'intersection avec la liaison routière descendant du boulevard de l'industrie jusqu'à l'allée des bruyères, de 3225 mètres linéaires ;
- et la liaison routière descendant du boulevard de l'industrie jusqu'à l'intersection avec l'allée Hubert Curien, de 75 mètres linéaires,

pour un global de 4040 mètres linéaires, en nature de voies publiques ouvertes à la circulation, devaient donc être sorties du domaine public communautaire après mise en œuvre d'une enquête publique, pour pouvoir répondre à la demande d'acquisition de la société FRAMATOME.

Une enquête publique préalable au déclassement partiel du domaine public, en vue de l'aliénation partielle de ces voiries a été conduite du 7 au 23 avril 2025. Le Commissaire-Enquêteur, à l'issue de cette enquête, a rendu un avis favorable.

Par décision du Président de la Communauté Urbaine n°25SGADP0190, en date du 13 juin 2025, ces portions de voiries ont donc été déclassées du domaine public routier communautaire.

Il est maintenant demandé au Conseil de Communauté d'approuver cette vente 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 BE n°576 (153 m² environ), 581 pour partie (1736 m² environ) et n°582 pour partie (19 498 m² environ), au prix de 19,80 €/m² TTC, pour 21 387 m², majoré de 9000 € selon l'accord entre les parties, soit un montant global à consolider en fonction des surfaces effectives à vendre définies par le DMPC à venir, de 432 462,60 € TTC (quatre cent trente-deux mille quatre cent soixante-deux euros et soixante centimes, toutes taxes comprises).
- 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 le 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 CERTIFIÉ CONFORME

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Lemoine', with a stylized flourish at the end.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Lemoine', with a stylized flourish at the end.

Le secrétaire de séance,
Thierry BUISSON

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Thierry Buisson', with a stylized flourish at the end.

Direction Générale des Finances Publiques

Le 02/01/2025

Direction départementale des Finances Publiques de Saône-et-Loire

Pôle d'évaluation domaniale

24 bd Henri Dunant - CS60225

71025 MACON CEDEX

Courriel : ddip71.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 : 21578686

Réf . OSE : 2024-71153-92931

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 :

Terrain en nature de voirie goudronnée, d'abord de voirie et d'espace vert

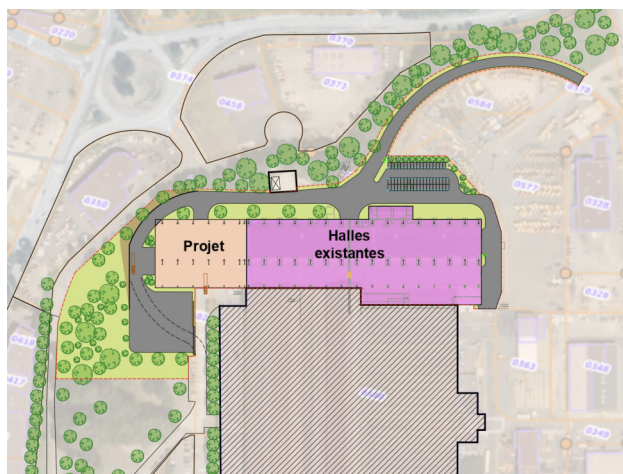
Adresse du bien :

Allée Hubert Curien 71200 Le Creusot

Valeur vénale :

293 800 € 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 :	20/12/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	20/12/2024

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 d'un terrain en vue de l'extension d'un bâtiment à usage industriel propriété de la Société Framatome .

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le Creusot, ville de 20 731 habitants, siège de la Communauté Urbaine Creusot-Montceau. Terrain situé dans une zone industrielle.

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

Réseaux d'eaux pluviales présent sur l'emprise ; leur dévoiement sera nécessaire.
Le projet de cession comprend une portion de l'allée Hubert Curien qui devra être déclassée du domaine public routier.

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
BE n° 582p	14 850 m ² environ
BE n° 581p	2 800 m ²
BE n° 576	154 m ²
Total	17 804 m ²

4.4. Descriptif

L'emprise consiste en une portion de terrain actuellement à usage de parking goudronné pour poids lourds .

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 si possible de grande superficie à usage commercial, artisanal ou industriel situés sur la commune du Creusot et les communes voisines ; période 2020/2024 .

N° 1	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° 2	Acte du 31/03/2022 2022P 967	Torcy, Zone industrielle Section C n° 1366/1360/1362/1364/1329 pour 18 286 m ²	301 752 € 16,50 € le m ²	TAB Zone UX du PLUi
N° 3	Acte du 02/08/2022 2022P 8336	Le Creusot, rue Baptiste Marcet Section BH n° 536 pour 1 810 m ²	29 865 € 16,50 € le m ²	TAB zone UF du PLUi

N° 4	Acte du 04/02/2021 2021P n° 377	Le Creusot, 730 avenue Emiland Gauthey Section BE n° 211/587 pour 1 643 m ²	24 645 € 15 € le m ²	TAB zone UX du PLUi
N° 5	Acte du 31/03/2022 2022P n° 954	Le Creusot, Avenue de l'Europe Section AI n° 311 pour 1 432 m ²	25 776 € 18 € le m ²	TAB zone UF du PLUi

Valeur unitaire moyenne arrondie : 16 € le m²

Valeur unitaire médiane arrondie : 16,5 € le m²

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

La valeur unitaire médiane est retenue afin de lisser les termes de comparaison

Valeur vénale totale : 16,5 € X 17 804 m² = 293 766 € arrondie à 293 800 €

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 **293 800 €**.

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 264 420 €.

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.

La Responsable du Pôle d'Evaluation Domaniale



Anita Morel
Inspecteur divisionnaire des Finances Publiques