

SEANCE DU
11 SEPTEMBRE 2025

RAPPORT N° III-1
25SGADB0062

Nombre de conseillers en exercice :
25

Nombre de conseillers présents :
20

Date de convocation :
5 septembre 2025

Date d'affichage :
12 septembre 2025

OBJET:
LE CREUSOT - requalification de l'ilot Foch -
Vente de terrains nus à Coop Habitat Bourgogne
et SACICAP Bourgogne sud Allier

**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 : 5
- n'ayant pas donné pouvoir : 0

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, le 11 septembre à quatorze heures trente le Bureau communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance Technôpole hub&go - 71200 LE CREUSOT, sous la présidence de **M. David MARTI, président.**

ETAIENT PRESENTS :

M. Daniel MEUNIER - Mme Evelyne COUILLEROT - M. Jean-François JAUNET - Mme Isabelle LOUIS - M. Jean-Marc FRIZOT - Mme Montserrat REYES - Mme Monique LODDO - Mme Frédérique LEMOINE - M. Guy SOUVIGNY - M. Georges LACOUR - M. Cyril GOMET - M. Philippe PIGEAU

VICE-PRESIDENTS

M. Sébastien GANE - Mme Pascale FALLOURD - M. Bernard FREDON - Mme Jeanne-Danièle PICARD - M. Gérard GRONFIER - M. Bernard DURAND - M. Jean-Paul LUARD

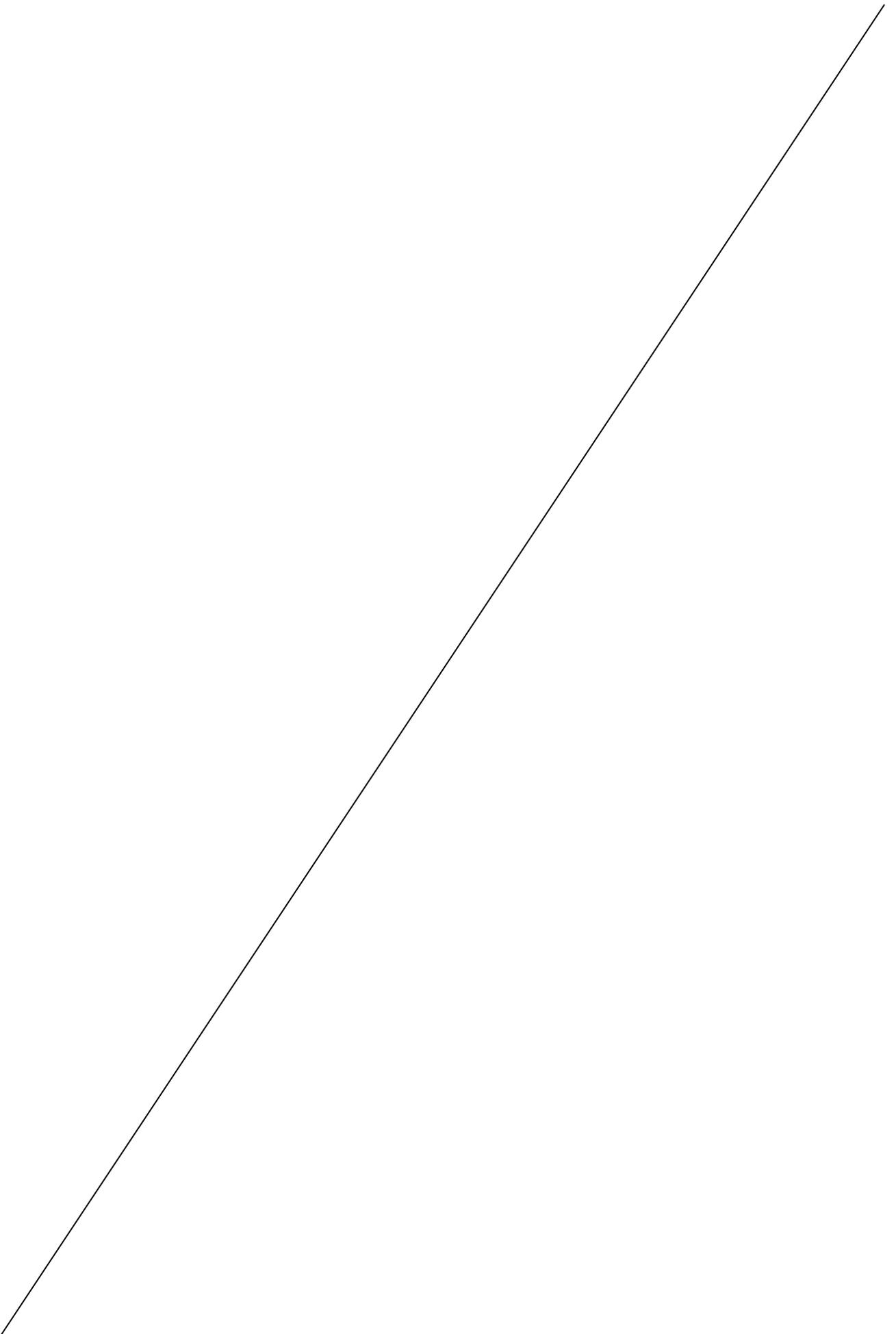
CONSEILLERS DELEGUES

ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :

M. CASSIER (pouvoir à M. LUARD)
M. PINTO (pouvoir à M. DURAND)
M. LAGRANGE (pouvoir à Mme LOUIS)
M. BURTIN (pouvoir à M. SOUVIGNY)
M. BAUDIN (pouvoir à M. JAUNET)

SECRETAIRE DE SEANCE :

Mme Isabelle LOUIS



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

Compétent en application de la délibération du conseil de communauté en date du 2 octobre 2024, devenue exécutoire le 3 octobre 2024, 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 :

« Dans le cadre de la requalification de l'îlot urbain dégradé situé quartier Saint-Charles, sur la commune de Le Creusot, la Communauté Urbaine Creusot Montceau a acquis la maîtrise foncière d'un ensemble de parcelles cadastrées section AO n°13, 33, 36, 37, 395, 489.

Situé dans un secteur d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)/Action Cœur de Ville, la Communauté Urbaine ambitionne la réhabilitation de l'ensemble de l'îlot, avec maintien d'une offre de logements.

La société Coop Habitat Bourgogne est entrée en contact avec les services communautaires au mois de mai 2025 pour faire part de son intérêt quant à ce secteur, situé au cœur d'un quartier commerçant, avec un « esprit village », proche de la gare et des grands axes d'accès.

Coop Habitat Bourgogne, est une Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'HLM, militante de l'habitat de qualité, agréée ESUS, qui vise à rendre accessible la propriété au plus grand nombre et de manière sécurisée. Elle se donne comme mission de s'intégrer aux politiques locales, afin de répondre à leur souhait de pérennisation d'une offre accessible aux jeunes ménages et de retour des seniors en centre bourgs.

Elle s'est mobilisée pour agir sur la région Bourgogne, plus particulièrement sur le département de Saône-et-Loire, et notamment dans les communes et intercommunalités du Grand Chalon, en Bresse bourguignonne, le Mâconnais et la CUCM.

Coop Habitat Bourgogne a eu l'occasion de présenter un projet de construction d'une trentaine de logements pour l'îlot Foch, répartis sur trois immeubles de niveau R+1 et R+2., avec un panel de logements allant du T2 au T4, pour des superficies habitables allant de 50 à 100 m². Les objectifs affichés de traitement de l'îlot Foch reposent sur la création d'une nouvelle offre résidentielle haut de gamme, en préservant un cœur d'îlot verdoyant, afin de changer le visage du quartier.

Le projet présenté est porté par Coop Habitat Bourgogne et la SACICAP Procivis Bourgogne Sud Allier.

Par courrier en date du 23 mai 2025, la Communauté Urbaine a confirmé son intérêt quant à cette proposition, qui répond à la réalisation d'une opération raisonnée, déployant une offre commerciale et architecturale complétant avantageusement le parc de logements existants.

Il vous est donc proposé de vendre à Coop Habitat Bourgogne et SACICAP Procivis Bourgogne Sud les parcelles cadastrées section AO n°497 (622 m²), n°36 (487 m²), n°37 (967 m²), n°395 (1201 m²), n°489 (919m²), n°495 (139m²) pour une superficie de 4335 m², au prix global de 140 000 € HT.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer. »

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

- De vendre à la société dénommée COOP HABITAT BOURGOGNE, société coopérative d'intérêt collectif d'HLM à forme anonyme, à capital variable, dont le siège est à CHALON-SUR-SAONE (71100),

69 avenue Boucicaut, identifiée au SIREN sous le numéro 015 750 748 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHALON-SUR-SAONE et à la Société dénommée SACICAP BOURGOGNE SUD ALLIER, société coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme et conseil d'administration au capital de 46474,00 €, à capital variable, dont le siège est à MACON (71000), 1 cours de l'évêque Moreau, identifiée au SIREN sous le numéro 685 750 713 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MACON, les parcelles de terrain suivantes :

- Commune : Le Creusot ;
 - Situation : Quartier Saint-Charles – entre la rue Maréchal Foch et la rue des Martyrs de la Libération ;
 - Parcelles cadastrées section AO, n°497 (622 m²), n°36 (487 m²), n°37 (967 m²), n°395 (1201 m²), n°489 (919m²), n°495 (139m²) ;
 - Superficie totale de de 4335 m².
- De fixer le prix de cette vente à 140 000 € HT, étant précisé que tous les frais, d'acte notarié et les taxes, seront à la charge de l'acquéreur ;
- 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 ;
- D'inscrire les recettes à l'imputation budgétaire correspondante du budget principal.

Certifié pour avoir été reçu
à la sous-préfecture le 12 septembre 2025
et publié, affiché ou notifié le 12 septembre 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



La secrétaire de séance,
Isabelle LOUIS



Direction Générale des Finances Publiques

Le 01/09/2025

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 : 25338240

Réf. OSE : 2025-71153-52564 **rectificatif**

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE ANNULE ET REMPLACE L'AVIS DU 29/07/2025

[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 :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

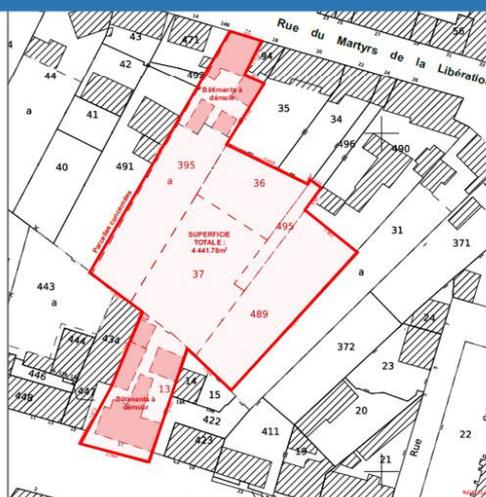
Rue Maréchal Foch 71200 Le Creusot

Valeur vénale :

101 500 € assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

LE CREUSOT Ilot Foch Définition du périmètre de l'opération



1 - CONSULTANT

CUCM

Affaire suivie par : Mme Nadia Bogenez

2 - DATES

de consultation :	15/07/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	15/07/2025

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un terrain à la société coopérative d'intérêt collectif Coop Habitat Bourgogne en vue de la construction d'une trentaine de logements en petits collectifs.

La cession interviendra après la démolition des bâtiments présents sur certaines de ces parcelles.

Le prix proposé par l'acquéreur est de 140 000 €

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

Rue Maréchal Foch, en centre-ville .

Présence de tous réseaux en façade sur la voirie.

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
AO n° 13	700 m ²
AO n° 36	487 m ²
AO n° 37	967 m ²
AO n° 395	1 201 m ²
AO n° 495	139 m ²
<u>AO n° 489</u> (Parcelle non mentionné dans l'avis initial bien que comptabilisée dans la superficie totale)	<u>919 m²</u>
Total	4 413 m ²

4.4. Descriptif

Terrain disposant d'un accès rue Maréchal Foch et d'un autre rue des Martyrs de la Libération. Et dont la majorité de la superficie ne dispose pas de façade sur ces voies.

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 UAa du PLUi approuvé le 18/06/2020 : 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.

Elle comprend le secteur UAa correspondant aux quartiers de la Cornue et Saint Charles sur la commune du Creusot présentant un caractère architectural particulier.

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 d'une superficie supérieure à 2 000 m² et destinés à la construction d'ensemble de logements, collectifs ou non.

Périmètre : Département, en excluant les plus grandes agglomérations.

Période : 2022/2025.

Il ressort de ces critères la sélection de termes de comparaison suivante :

N ° 1	Acte du 18/09/2024 2024P 16693	Gueugnon, rue Salvador Allende Section AZ n° 555/507 pour 3 591 m ²	100 000 € 28 € le m ²	TAB pour construction de 24 logements et d'une salle polyvalente zone UB et UD du PLU
N ° 2	Acte du 21/11/2023 2023P 16885	Gueugnon, rue Alfred Simon Section AW n° 484 pour 2 002 m ²	40 040 € 20 € le m ²	TAB pour construction de 12 logements zone UB du PLU
N ° 3	Acte du 21/12/2022 2023P 36	Montceau-les-Mines, rue Barbès Section BT n° 394 pour 7 151 m ²	321 795 € 45 € le m ²	TAB pour construction d'immeubles d' habitat collectif zone UA du PLUi
N ° 4	Acte du 107/12/2022 2022P 17948	Saint-Vallier, rue Titus Bartoli Section AZ n° 778 pour 3 365 m ²	67 300 € 20 € le m ²	TAB pour construction de logements zone UA du PLUi

Valeur unitaire moyenne : 28 € le m²

Valeur unitaire médiane : 24 € le m²

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

Le terme de comparaison n° 1 est isolé à ce niveau de valeur.

Il est par conséquent retenu la valeur moyenne des 3 autres termes de comparaison soit une valeur arrondie de 23 € le m²

Valeur vénale totale : 23 € X 4 413 m² = 101 499 € arrondie à 101 500 €

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 **101 500 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (en raison de la spécificité du bien (peu de mutations de grands terrains à bâtir destinés à la construction d'un ensemble de logements), portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 86 275 €.

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

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.