

DEPARTEMENT DE SAONE-&-LOIRE COMMUNAUTE URBAINE CREUSOT MONTCEAU	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
	RAPPORT N° IV-7 25SGADL0206

SEANCE DU
20 NOVEMBRE 2025

Nombre de conseillers en exercice :
70

Nombre de conseillers présents :
54

Date de convocation :
14 novembre 2025

Date d'affichage :
21 novembre 2025

OBJET :
TORCY - Zone Coriolis - Vente de terrains complémentaires à la société Virtuo Montchanin SCI

Nombre de Conseillers ayant pris part au vote : 66

Nombre de Conseillers ayant voté pour : 66

Nombre de Conseillers ayant voté contre : 0

Nombre de Conseillers s'étant abstenus : 0

Nombre de Conseillers :

- **ayant donné pouvoir : 12**
- **n'ayant pas donné pouvoir : 4**

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, le 20 novembre à dix-huit heures trente le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance, Salle Raymond Devos - 17, Rue Camille Desmoulins - 71230 SAINT-VALLIER, sous la présidence de **M. David MARTI, président**

ETAIENT PRESENTS :

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

VICE-PRESIDENTS

M. Jean-Paul BAUDIN - M. Denis BEAUDOT - Mme Jocelyne BLONDEAU - 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. Christophe DUMONT - M. Bernard DURAND - M. Lionel DUPARAY - M. Gérard DURAND - Mme Pascale FALLOURD - M. Bernard FREDON - Mme Séverine GIRARD-LELEU - M. Christian GRAND - M. Gérard GRONFIER - M. Charles LANDRE - M. Marc MAILLIOT - Mme Christiane MATHOS - Mme Laëtitia MARTINEZ - 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 Aurélie SIVIGNON - M. Laurent SELVEZ - M. Noël VALETTE - Mme Fabrice VESVRES - Mme Céline JACQUET - Mme Jocelyne BUCHALIK

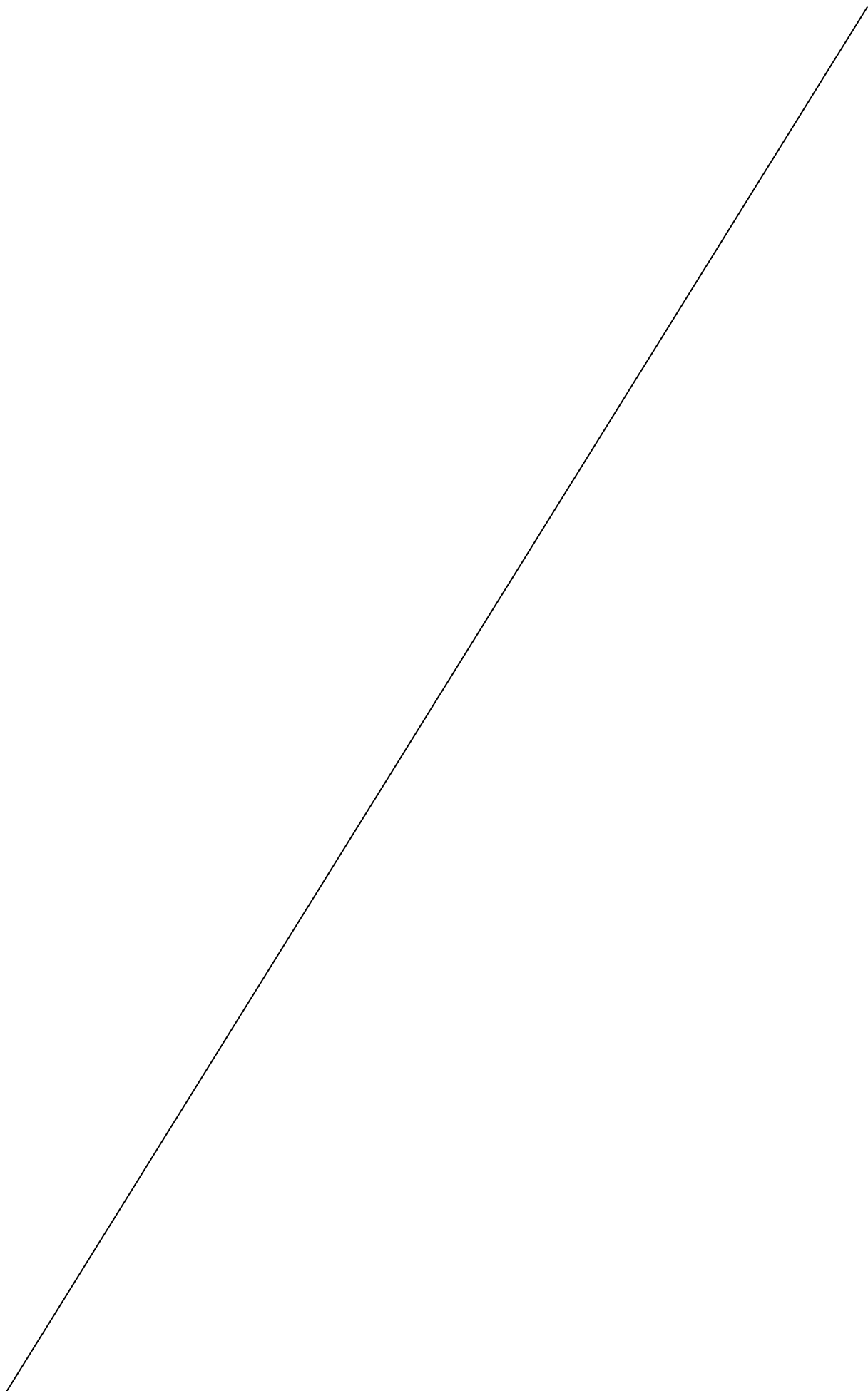
CONSEILLERS

ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :

M. Abdoukader ATTEYE
Mme Salima BELHADJ-TAHAR
M. Frédéric MARASCIA
M. Jean PISSELOUP
M. COMMEAU (pouvoir à Mme Isabelle LOUIS)
M. GANE (pouvoir à Mme Montserrat REYES)
Mme GHULAM NABI (pouvoir à Mme Christelle ROUX-AMRANE)
M. GIRARDON (pouvoir à M. Michel CHAVOT)
Mme JARROT (pouvoir à Mme Christiane MATHOS)
M. LAUBERAT (pouvoir à M. Georges LACOUR)
Mme LEBEAU (pouvoir à M. Bernard DURAND)
M. LUARD (pouvoir à Mme Monique LODDO)
M. MEUNIER (pouvoir à M. David MARTI)
Mme MICHELOT-LUQUET (pouvoir à Mme Alexandra MEUNIER)
Mme SARANDAO (pouvoir à Mme Jocelyne BLONDEAU)
M. TRAMOY (pouvoir à M. Gérard GRONFIER)

SECRETAIRE DE SEANCE :

M. Michel CHARDEAU



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 AN n°78 et n°104 (ex n°74 pour partie), située lieudit La Marquise, le long de la rue Gaspard Gustave Coriolis, sur la commune de TORCY.

La parcelle n°104, d'une superficie globale de 142 718 m², se situe sur la zone d'activités Coriolis ; elle est destinée à être découpée et commercialisée, pour des implantations à vocation économique.

La parcelle n°78 présente une contenance de 43 906 m² et intègre, outre la voirie dénommée Gaspard Gustave Coriolis, quelques surlargeurs en nature de talus et espaces sans affectation particulière.

Par acte notarié intervenu en date du 22 octobre 2025, la Communauté Urbaine Creusot Montceau a vendu à la société VIRTUO MONTCHANIN SCI, substituée à la société française VIRTUO INDUSTRIAL PROPERTY, spécialisée dans le développement et l'investissement en immobilier d'entreprise, une parcelle de terrain d'une superficie de 113 356 m², prise sur l'ancienne parcelle cadastrée section AN n°74, pour la réalisation d'une plateforme de distribution à vocation logistique, avec bureaux d'accompagnement.

La société VIRTUO MONTCHANIN SCI sollicite aujourd'hui l'acquisition de terrains complémentaires, en nature de :

- Talus de soutènement du terrain précédemment vendu, au sud, pour environ 2 800 m², à prendre sur la parcelle cadastrée section AN n°78 d'une plus grande contenance ;
- Chemin de desserte d'une ancienne ferme aujourd'hui démolie donc devenu sans objet pour la Communauté Urbaine, au nord, pour environ 2 700 m², à prendre sur la parcelle nouvellement cadastrée section AN n°104, d'une plus grande contenance.

L'acquisition complémentaire serait ainsi d'une superficie approximative globale de 5 500 m².

Un mesurage-bornage, établi par un Géomètre-Expert, dont les frais de mission seront pris en charge par la Communauté Urbaine, doit préciser la surface exacte, objet de la présente vente.

Les parties se sont entendues sur un prix de vente global et forfaitaire de 300 000,00 € TTC.

Il est maintenant demandé au Conseil de Communauté d'approuver cette vente complémentaire et d'autoriser Monsieur le Président, ou l'élue ayant délégation, 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 VIRTUO MONTCHANIN SCI, dont le siège social est à PARIS (75012), 2-22 place des Vins de France, Bâtiment B, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS et identifiée sous le numéro SIREN 908 999 824, 5500 m² environ sur la commune de Torcy

répartis de la façon suivante :

- Parcelle cadastrée section AN n°78, une portion de terrain d'environ 2800 m² ;
 - Parcelle cadastrée section AN n°104, une portion de terrain d'environ 2700 m².
- De faire établir un document modificatif du parcellaire cadastral par un Géomètre-Expert, dont les frais de mission seront pris en charge par la Communauté Urbaine, pour déterminer l'emprise exacte à vendre ;
 - De fixer le prix global et forfaitaire de cette vente à la somme de 300 000,00 € TTC ;
 - D'autoriser Monsieur le Président, ou l'élue 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 la recette correspondante sur les budgets principal et annexe Coriolis.

Certifié pour avoir été reçu
à la sous-préfecture le 21 novembre 2025
et publié, affiché ou notifié le 21 novembre 2025

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ 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,
Michel CHARDEAU



Direction Générale des Finances Publiques

Macon, le 26/03/2025

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 : 22897680
Réf OSE : 2025-71540-17979

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 : Bandes de terrain

Adresse du bien : Lieudit La Marquise à Torcy

Valeur vénale : **101 000 €** 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 :	07/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	07/03/2025

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 de bandes de terrain en même temps qu'un terrain de grande superficie au prix négocié de 25 € le m², dans le but d'éviter l'entretien de délaissés.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Torcy

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

Situation dans la zone d'activités CORIOLIS, bénéficiant de la proximité immédiate de la gare TGV.

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
AN n° 74p	2 700 m ² environ
AN n° 78p	2 800 m ² environ
Total	5 600 m ² environ

4.4. Descriptif

- AN n° 74 p : ancien chemin d'accès à des bâtiments agricoles aujourd'hui démolis .
- AN n° 78p : talus en partie en friche et en partie arboré, servant de soutènement au terrain principal.

Les deux emprises sont de faible largeur, et non constructibles de fait en raison de leur configuration ou de leur nature.

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 termes de comparaison en nature de terrains à bâtir à usage industriel, artisanal ou commercial dans le bassin de la CUCM.

Période 2022/2025.

N° 1	Acte du 31/03/2022 2022P 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
N° 2	Acte du 02/08/2022 2022P 8336	Le Creusot, rue Baptiste Marcet Section BH n° 536 pour 1 810 m ²	29 865 € 16,5 € le m ²	TAB zone UF du PLUi
N° 3	Acte du 12/09/2022 2022P 10461	Montchanin, la Tuilerie Section AC n° 24/25 pour 5 000 m ²	80 000 € 16 € le m ²	TAB zone UX du PLUi

N° 4	Acte du 06/10/2023 2023P 18996	Torcy, la Guidoche Section C n° 1443/1447/1449/1454 pour 2 501 m ²	55 022 € 22 € le m ²	TAB zone UX du PLUi
N° 5	Acte du 08/10/2024 2024P 19143	Torcy, rue du Champ du Bois Section C n° 1415/1421 pour 2 709 m ²	67 801 € 25 € le m ²	TAB zone UX du PLUi

Valeur unitaire moyenne : 19,5 € le m²

Valeur unitaire médiane : 18 € le m²

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

Ces emprises sont de fait non constructibles (faible largeur, partie en nature de talus) mais elles seront cédées en même temps qu'un terrain d'environ 11 hectares pour lequel une délibération du Conseil Communautaire est déjà intervenue en 2023.

C'est pourquoi leur valeur vénale peut être fixée au niveau des terrains à bâtir.

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

Valeur vénale totale : 18 € X 5 600 m² = 100 800 € arrondie à 101 000 €

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 **101 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale arrondie de vente sans justification particulière à 90 900 €.

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.

Le Directeur Départemental des Finances Publiques

Franck LEVEQUE

Administrateur Général des Finances Publiques