

SEANCE DU
15 JANVIER 2026

RAPPORT N° III-2
26SGADB0009

Nombre de conseillers en exercice :

25

Nombre de conseillers présents :

17

Date de convocation :

9 janvier 2026

Date d'affichage :

16 janvier 2026

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX, le 15 janvier à quatorze heures trente le Bureau communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance Technopole hub&go (rez de jardin) - 71200 LE CREUSOT , sous la présidence de **M. David MARTI**, président.

ETAIENT PRESENTS :

Mme Evelyne COUILLORET - M. Jean-François JAUNET - Mme Isabelle LOUIS - M. Jean-Marc FRIZOT - Mme Montserrat REYES - M. Jérémie PINTO - Mme Frédérique LEMOINE - M. Guy SOUVIGNY - M. Georges LACOUR - M. Philippe PIGEAU - M. Jean-Claude LAGRANGE

VICE-PRESIDENTS

OBJET:
SAINTE-VALLIER - ZAC DES GOUJONS - Vente
lot n°8

Mme Pascale FALLOURD - M. Bernard FREDON - M. Roger BURTIN - M. Gérard GRONFIER - M. Jean-Paul LUARD

CONSEILLERS DELEGUES

ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :

Nombre de Conseillers ayant pris part au vote: 23

M. Cyril GOMET

Nombre de Conseillers ayant voté pour : 23

Mme Jeanne-Danièle PICARD

Nombre de Conseillers ayant voté contre : 0

M. MEUNIER (pouvoir à M. MARTI)

Nombre de Conseillers s'étant abstenus : 0

M. CASSIER (pouvoir à M. LACOUR)

Nombre de Conseillers :

Mme LODDO (pouvoir à Mme LOUIS)

- ayant donné pouvoir : 6

M. GANE (pouvoir à Mme REYES)

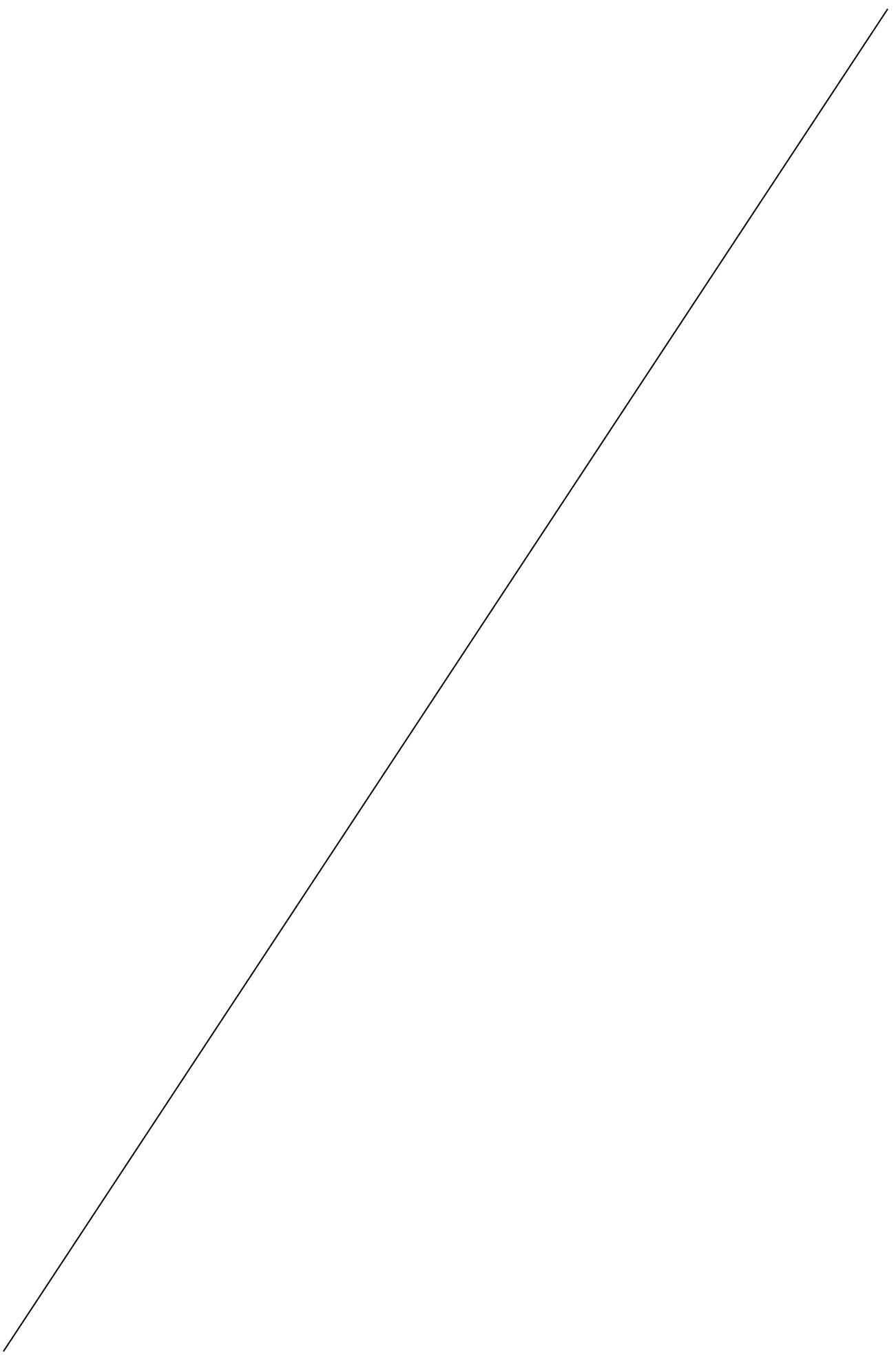
- n'ayant pas donné pouvoir : 2

M. DURAND (pouvoir à M. PINTO)

M. BAUDIN (pouvoir à M. JAUNET)

SECRETAIRE DE SEANCE :

Mme Evelyne COUILLORET



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

Compétent en application de la délibération du conseil de communauté en date du 2 octobre 2024, devenue exécutoire à compter du 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,

Le rapporteur expose :

Dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable, conformément aux orientations générales du PLUi en vigueur à l'époque (approuvé le 12 mai 2011), la commune de Saint-Vallier et la Communauté Urbaine Creusot Montceau ont décidé la mise en œuvre de la ZAC des Goujons, créée par délibération en date du 6 octobre 2011.

En 2013, le conseil communautaire a décidé de retenir la SEMVAL de Bourgogne en tant qu'aménageur de cette ZAC, et un traité de concession d'aménagement lui a été notifié pour une durée de 8 ans, puis prolongé de 7 années supplémentaires, afin de prendre en compte le rythme de commercialisation ralenti.

L'opération de concession de la ZAC des Goujons est arrivée à son terme le 05 juillet 2025.

La SEMVAL de Bourgogne a rétrocédé à la Communauté Urbaine, par acte notarié signé le 18/12/2025 en l'étude de Maître GERBEAU, notaire à MONTCEAU-LES-MINES, le foncier résiduel de l'opération, conformément aux articles 16 et 28-1 du traité de concession, à savoir :

- Le foncier destiné à entrer dans le dans le domaine public communautaire cadastré section AZ n°801 (10756 m²), correspondant à la voirie et aux trottoirs ;
- Deux parcelles de terrain, cadastrées section AZ n°761 de 859 m² (lot n°5) et n°764 de 830 m² (lot n°8), en nature de terrains à bâtir, destinés à la vente, mais qui n'ont pu faire l'objet d'une commercialisation avant le terme de la concession.

L'un de ces deux terrains à bâtir, a retenu l'attention de Madame Sibel DONMEZ, demeurant 4 rue de Valenciennes, à MONTCEAU-LES-MINES.

Cette dernière a signé avec la SEMVAL de Bourgogne, le 26/06/2025, soit avant le terme de la concession, une promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives pour le lot n°8, et versé un acompte de 5 % du montant de l'acquisition. Cet acompte, d'un montant de 1750 € réglé à la SEMVAL de Bourgogne, a été pris en compte lors du bilan financier de l'opération de concession de la ZAC des Goujons avec la Communauté Urbaine.

Madame DONMEZ a donc été informée que la vente serait finalisée par la Communauté Urbaine.

Le prix de vente du lot n°8 est de 35 000 € TTC, TVA sur marge incluse. Il doit être tenu compte du versement d'un acompte de 1750 €, qui vient donc en déduction du prix restant dû par Mme DONMEZ.

Il vous est ainsi proposé d'autoriser cette vente, et d'autoriser le Président à signer toutes les pièces afférentes à cette vente.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer. »

LE BUREAU,
Après en avoir débattu,

Après en avoir délibéré,
DECIDE

- De vendre à Madame Sibel DONMEZ, demeurant 4 rue de Valenciennes, 71300 MONTCEAU-LES-MINES, la parcelle de terrain sise ZAC des Goujons, à SAINT-VALLIER, lot n°8, cadastrée section AZ n°764, d'une superficie de 830 m², au prix de 35 000 € TTC, déduction faite de l'acompte de 1750 € déjà versé, soit 33 250 € TTC ;
- D'autoriser Monsieur le Président, ou la vice-présidente ayant reçu délégation de signature, à signer le compromis de vente ainsi que l'acte authentique à intervenir, en l'étude de Maîtres GERBEAU-ARGAUD, notaires à MONTCEAU LES MINES, étant précisé que les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur ;
- D'inscrire la recette à l'imputation budgétaire sur la ligne correspondante du budget.

Certifié pour avoir été reçu
à la sous-préfecture le 16 janvier 2026
et publié, affiché ou notifié le 16 janvier 2026

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,
Evelyne COUILLEROT





Direction Générale des Finances Publiques

Le 08/01/2026

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sylvie MONNERET-DIOT

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

Téléphone : 03.85.22.54.56

Réf. DS : 28568589

Réf. OSE : 2026-71486-00982

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

à

CUCM

MME VALERIE GENOVA

CHATEAU DE LA VERRERIE

71206 LE CREUSOT CEDEX

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 à bâtir

Adresse du bien :

1 rue Alain Mimoun à Saint-Vallier

Valeur vénale :

29 880 € 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 Valérie Genova

2 - DATES

de consultation :	07/01/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	07/01/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation
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 bâtir en vue de la construction d'une maison d'habitation.

Prix négocié de 29 166,67 € HT suivant compromis de vente du 26/06/2025.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Saint-Vallier : commune de 8 508 habitants catégorisée ceinture urbaine et faisant partie de l'aire d'attraction de Montceau-les-Mines selon l'INSEE.

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

ZAC des Goujons, secteur excentré par rapport au bourg, voisine du Collège Copernic.

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
AZ n° 764	830 m ²

4.4. Descriptif

Terrain constituant le lot n° 8 du lotissement de la ZAC des Goujons ; terrain d'angle.

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

6.1.Règles actuelles

- Zone UA 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 recueillir de l'habitat, des services, des commerces, et autres activités qui en sont le complément normal.
- Réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité situés à proximité immédiate .

6.2.Date de référence et règles applicables

Néant

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

8.1.1.Sources internes à la DGFiP et critères de recherche – Termes de comparaison

Recherche de mutations de terrains à bâtir de superficie comparable, situés de préférence dans des lotissements, à Saint-Vallier ou dans un périmètre de 5 kms ; période 2022/2025 .

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

N ° 1	Acte du 11/09/2025 2025P 17178	Sanvignes-les-Mines, 8E rue Jean Zay Section AT n° 1009 pour 742 m ²	24 167 € 32,5 € le m ²	TAB zone UE du PLUi
-------------	-----------------------------------	--	---	------------------------

N ° 2	Acte du 26/06/2025 2025P 11827	Sanvignes-les-Mines, 1553 rue Jean Jaurès Section AI n° 273/279 pour 801 m ²	20 833 € 26 € le m ²	TAB zone UE du PLUi
N ° 3	Acte du 10/01/2023 2023P 1521	Montceau-les-Mines, rue de la Groseille Section AD n° 180 pour 588 m ²	23 002 € 39 € le m ²	TAB zone UE du PLUi
N ° 4	Acte du 01/08/2024 2024P 13981	Blanzy, rue du Bois Boulay Section AE n° 512 pour 892 m ²	36 000 € 40 € le m ²	Terrain à bâtir zone UE du PLUi
N ° 5	Acte du 19/01/2024 2024P 1607	Blanzy, Les Curtils Section AE n° 561 pour 607 m ²	20 931 € 34,50 € le m ²	Terrain à bâtir zone UE du PLUi
N ° 6	Acte du 06/04/2022 2022P 2743	Saint-Vallier, 24 rue Jeannine Thaveau Section AZ n° 762 pour 868 m ²	32 083 € 37 € le m ²	Terrain à bâtir zone UA du PLUi
N ° 7	Acte du 11/09/2025 2025P 17178	Sanvignes-les-Mines, 8 rue Jean Zay Section AT n° 1009 pour 742 m ²	24 167 € 32,5 € le m ²	Terrain à bâtir zone UE du PLUi

Valeur unitaire moyenne arrondie : 35 € le m²

Valeur unitaire médiane arrondie : 36 € le m²

8.1.2. Autres sources externes à la DGFiP

Néant

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 : 36 € X 830 m² = 29 880 €

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

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 **29 880 €**.

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 26 892 € .

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.

Pour le Directeur départemental des Finances Publiques
et par délégation,



Sylvie MONNERET DIOT
Inspectrice des Finances Publiques