

SEANCE DU
26 FÉVRIER 2026

RAPPORT N° III-2
26SGADB0022

Nombre de conseillers en exercice :
25

Nombre de conseillers présents :
19

Date de convocation :
20 février 2026

Date d'affichage :
27 février 2026

OBJET:
**LE CREUSOT - Quartier d'habitat Jean-Jaurès -
Vente de terrain pour implantation d'une offre
de services de santé et de logements associés
à la SARL ACM**

**Nombre de Conseillers ayant pris
part au vote: 23**

**Nombre de Conseillers ayant voté
pour : 23**

Nombre de Conseillers ayant voté contre : 0

**Nombre de Conseillers s'étant
abstenus : 0**

Nombre de Conseillers :

- ayant donné pouvoir : 4
- n'ayant pas donné pouvoir : 2

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX, le 26 février 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 COUILLEROT - M. Jean-François JAUNET -
Mme Isabelle LOUIS - M. Jean-Marc FRIZOT - Mme
Montserrat REYES - M. Yohann CASSIER - M. Jérémy PINTO
- Mme Frédérique LEMOINE - M. Guy SOUVIGNY - M.
Georges LACOUR - M. Philippe PIGEAU

VICE-PRESIDENTS

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

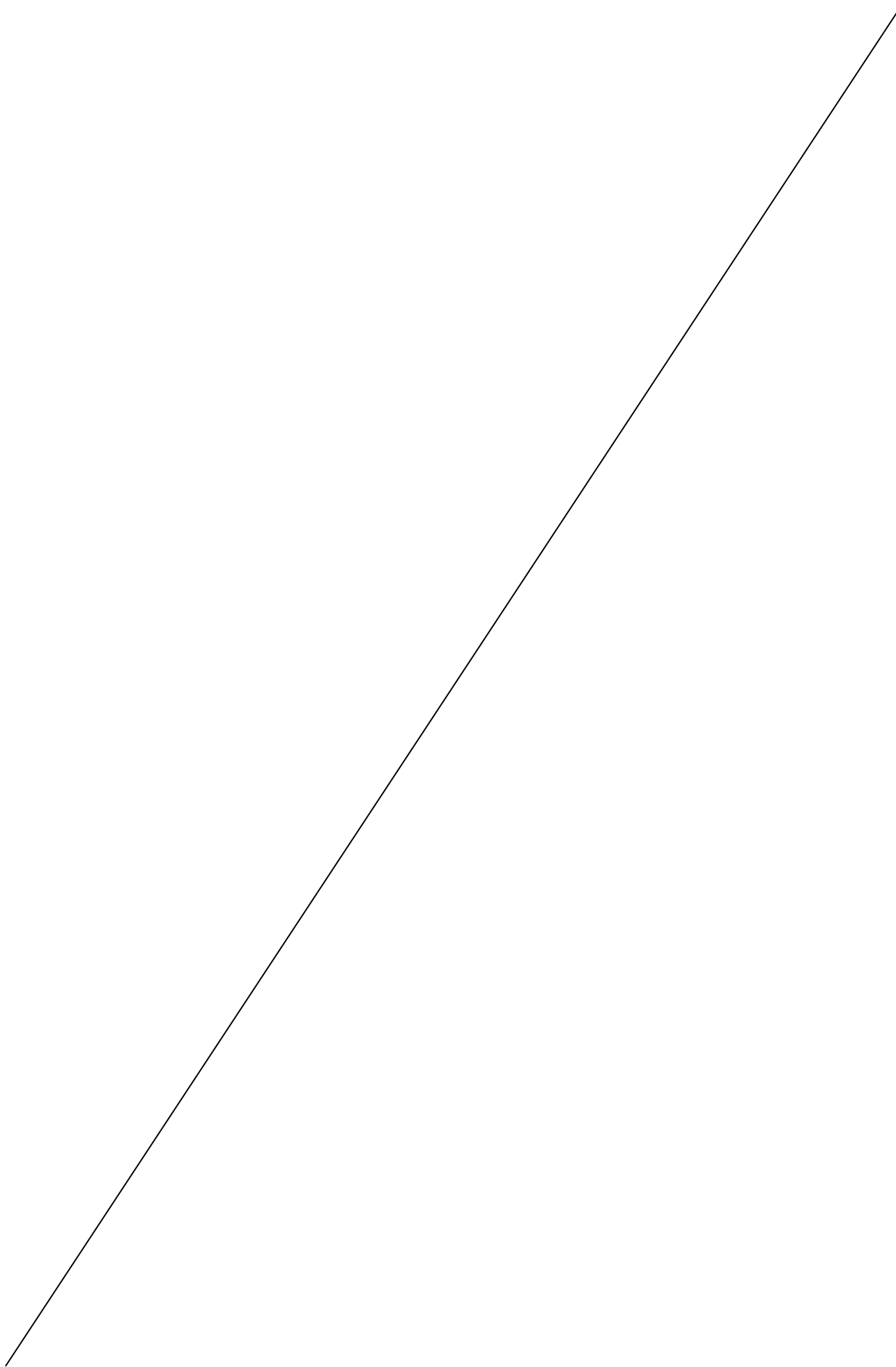
CONSEILLERS DELEGUES

ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :

M. Cyril GOMET
Mme Jeanne-Danièle PICARD
M. MEUNIER (pouvoir à M. MARTI)
Mme LODDO (pouvoir à M. FRIZOT)
M. LAGRANGE (pouvoir à M. PINTO)
M. GANE (pouvoir à Mme REYES)

SECRETAIRE DE SEANCE :

Mme Montserrat REYES



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 du programme national Action Cœur de Ville et de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), la Communauté Urbaine Creusot-Montceau (CUCM) et la commune du Creusot ont souhaité relancer l'aménagement de l'îlot Jean-Jaurès, sur la commune de LE CREUSOT.

Situé à l'emplacement de l'ancien site du lycée Léon Blum, démoli en 2024, à la jonction de plusieurs quartiers et à proximité immédiate du site technopolitain hub&go, cet îlot constitue un levier stratégique pour la revitalisation du centre-ville. Il représente également une vitrine pour la collectivité en matière d'innovation urbaine, d'habitat durable et de qualité de vie.

Par délibération du conseil communautaire n°25SGADL0108 en date du 26 juin 2025, la Communauté Urbaine Creusot Montceau a autorisé le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour l'îlot Jaurès, afin de requalifier cette ancienne friche scolaire de 7 162 m².

Le site, découpé en trois lots à commercialiser progressivement, vise à accueillir un nouveau quartier mixte, attractif et durable, en favorisant l'intensité urbaine, la mixité fonctionnelle et la transition écologique.

Plusieurs candidatures ont été reçues. Le jury de sélection s'est réuni le 16 décembre 2025 et a choisi un lauréat.

Par délibération du conseil communautaire tenu le 28 janvier 2026, la Communauté Urbaine a donc validé le lauréat pour le lot n°1, situé le plus à l'est de l'îlot.

Il s'agit de la SARL ACM.

ACM est une entreprise familiale creusotine, gérée par Benoît Maieron, dont l'activité a débuté en 1990. Elle est spécialisée dans la construction de maisons individuelles et bâtiments professionnels sur mesure.

ACM a présenté un projet de construction pour le lot 1 dont le programme porte sur l'ensemble de la parcelle de 2 200 m² environ. Il consiste en un immeuble neuf mixte de 5 niveaux (sous-sol ; rez-de-chaussée ; premier, deuxième et troisième étages), d'une surface de plancher minimale globale à réaliser de 1650 m², qui prévoit l'implantation de commerces et de services, adaptés aux projets d'investisseurs locaux, consistant notamment en une offre de services de santé et de logements en accession associés dans les étages supérieurs, dont 2 grands logements avec terrasse au dernier niveau. Les logements proposés présentent une diversité de typologies allant du T2 au T4, avec cuisine équipée, à destination de nouveaux arrivants sur le territoire.

Il vous est donc proposé de vendre à la SARL ACM, une partie de la parcelle cadastrée section AD n°5, pour une superficie d'environ 2200 m², correspondant au lot 1 de l'îlot Jaurès dans le cadre de l'AMI, au prix de 40,00 € TTC le mètre carré.

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 ACM, société à responsabilité limitée, dont le siège est sis 1035 avenue de l'Europe, 71200 LE CREUSOT, identifiée sous le siret numéro 379 155 740 00036 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHALON-SUR-SAONE, la parcelle de terrain cadastrée section AD, n°5 pour partie, sise commune de Le Creusot, ilot Jean Jaurès – entre la rue Jean Jaurès et le boulevard Saint Quentin -, d'une superficie approximative de 2200 m².
- De fixer le prix de cette vente à 40,00 € TTC le mètre carré, soit un prix global approximatif de 88 000,00 € TTC, à ajuster en fonction de la surface effective à vendre définie par le document modificatif du parcellaire cadastral à venir, 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'élue(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 27 février 2026
et publié, affiché ou notifié le 27 février 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,
Montserrat REYES



Direction Générale des Finances Publiques

Le 03/02/2026

Direction départementale des Finances Publiques de Saône-et-Loire

Pôle d'évaluation domaniale

24 bd Henri Dunant – CS 60225

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. DN : 28853689

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 :

2 Boulevard Saint Quentin 71200 Le Creusot

Valeur vénale :

71 500 € 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 :	20/01/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	29/01/2026

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 à bâtir à un opérateur constructeur en vue de construire un bâtiment de 5 étages à usage mixte (commerces et secteur médical en rez-de-chaussée et logements en étage).

Prix négocié de 40 € HT le m².

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

L'« Ilôt Jean Jaurès » est situé dans le secteur d'intervention de la stratégie Action Coeur de Ville et de la future convention « Opération de Revitalisation du Territoire ».

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

Terrain constituant le lot n° 3 du projet d'aménagement, situé sur le site de l'ancien Lycée Jean Jaurès, démoli en 2024.

La parcelle est traversée par l'ancien tunnel minier dit des Alouettes, présent à 7 ou 8 mètres de profondeur ainsi que par un réseau d'eaux usées/pluviales (réseau unitaire).

Présence également d'un ouvrage de type déversoir d'orage.

Servitude d'assiette de monument historique (Château de la Verrerie) et d'aléa « effondrement minier puits » faible.

Tous réseaux en façade sur la voirie.

4.3. Références cadastrales

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

Parcelles	Superficie
AD n° 5p	2 200 m ²

4.4. Descriptif

Terrain plat situé entre le Boulevard Saint Quentin et la rue Jean Jaurès. é pour du parking.

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 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.

Hauteur maximum autorisée pour les constructions : 16 mètres.

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. Étude de marché

Recherche de mutations de terrains à bâtir destinés à la construction d'immeubles collectifs

Périmètre : Département

Période : 2020/2025

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

N° 1	Acte du 29/04/2025 2025P 8308	Saint-Gengoux-le-National, rue Joli Coeur Section AC n° 249 pour 12 030 m ²	211 778 € 18 € le m ²	TAB (construction de petits collectifs destinés à l'hébergement de mineurs isolés) zone UA + AU du PLUi
---------	----------------------------------	--	-------------------------------------	---

N° 2	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 zone UA du PLUi
N° 3	Acte du 21/11/2022 2022P 16885	Gueugnon, rue Alfred Simon Section AW n° 484 pour 2 002 m ²	40 040 € 20 € le m ²	TAB zone UE du PLU
N° 4	Acte du 31/01/2020 2020P 800	Saint Loup de Varennes, rue du Pavillon Section AC n° 54 à 58/311/324/326 pour 7 868 m ²	424 872 € 54 € le m ²	TAB zone 1 AU du PLU

Valeur unitaire moyenne : 34 € le m²

Valeur unitaire médiane : 32,50 € le m²

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

Les termes de comparaison présentent des valeurs unitaires très dispersées.

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

Valeur vénale totale : 32,50 € X 2 200 m² = 71 500 €

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 **71 500 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 64 350 €.

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.

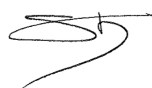
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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