

DEPARTEMENT DE SAONE-&-LOIRE COMMUNAUTE URBAINE CREUSOT MONTCEAU	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
	RAPPORT N° IV-1 26SGADL0150

SEANCE DU
25 JUIN 2026

Nombre de conseillers en exercice :
70

Nombre de conseillers présents :
53

Date de convocation :
19 juin 2026

Date d'affichage :
30 juin 2026

OBJET :
TORCY - ZONE CORIOLIS - Vente de terrain à
ALCE Joaillerie pour implantation
économique

Nombre de Conseillers ayant pris
part au vote : 68

Nombre de Conseillers ayant voté
pour : 68

Nombre de Conseillers ayant voté contre : 0

Nombre de Conseillers s'étant
abstenus : 0

Nombre de Conseillers :

- **ayant donné pouvoir : 15**
- **n'ayant pas donné pouvoir : 2**

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX, le 25 juin à dix-huit heures trente
le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en
séance, Salle Raymond DEVOS - 71230 SAINT VALLIER, sous la
présidence de **Mme Isabelle LOUIS, présidente**

ETAIENT PRESENTS :

M. Thierry BUISSON - M. Yohann CASSIER - Mme Chantal
CORDELIER - M. Gérard DURAND - Mme Pascale FALLOURD - M.
Guillain GILLIOT - M. Jean-François JAUNET - Mme Viviane
PERRIN - M. Alain PHILIBERT - M. Cyrille POLITI - M. Marc REPY -
Mme Anne SEVIN

VICE-PRESIDENTS

Mme Florence BARBERY - Mme Béatrice BARNAY - M. Samuel
BRANDILY - Mme Solange CAPBER - M. Michel CHARDEAU - M.
Gilbert COULON - M. Christian DARROUX - Mme Magali DOUHERET
- M. Jean-Michel DUFAUT - M. Christophe DUMONT - M. Rémi
FALCAND - M. Frédéric FAUCHON - M. Thomas FOURRIER - M.
Sébastien GAUTHERON - M. Christian GRAND - M. Gérard
GRONFIER - Mme Céline JACQUET - Mme Marie-Claude JARROT -
M. Dominique JOUANNE - M. Charles LANDRE - M. Sébastien
LATINO - M. Jean-Paul LUARD - Mme Mélanie MAES - Mme
Catherine MATRAT - Mme Alexandra MEUNIER - M. Mohamed
MESSOUSSA - M. Guy MIKOLAJSKI - M. Laurent MILLIET - M.
Baptiste-Alexis PERRAUDIN - Mme Stéphanie PINTO PEREIRA -
Mme Christine PLOCINICZAK - M. Enio SALCE - M. Arnaud
SANVERT - M. Florian SARTARIN - M. Stephan SAVETIER - Mme
Aurélien SIVIGNON - M. Laurent THOMASSET - M. Noël VALETTE -
M. Fabrice VESVRES - M. Antoine WIECZOREK

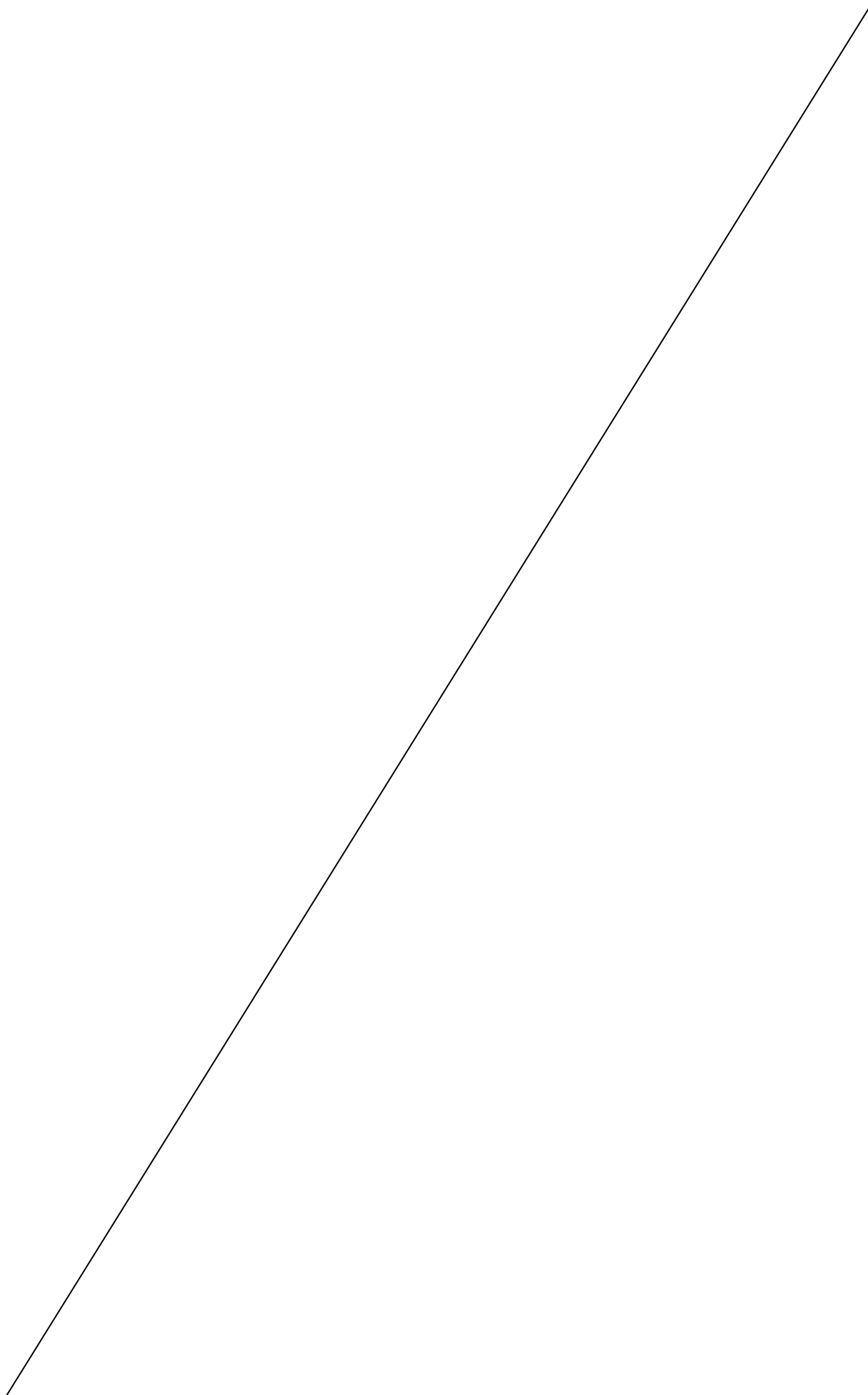
CONSEILLERS

ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :

M. Eric COMMEAU
M. Jean-Louis SAVETIER
Mme BEURIER (pouvoir à M. Frédéric FAUCHON)
M. BONNAND (pouvoir à Mme Solange CAPBER)
M. BORNE (pouvoir à M. Gilbert COULON)
Mme BUFFENOIR THERY (pouvoir à M. Antoine WIECZOREK)
M. CHAVOT (pouvoir à M. Michel CHARDEAU)
M. GIRARDON (pouvoir à M. Gérard DURAND)
Mme JETTE (pouvoir à M. Jean-Michel DUFAUT)
M. MARTI (pouvoir à M. Sébastien GAUTHERON)
M. MARTINON (pouvoir à M. Charles LANDRE)
Mme NAUDIN (pouvoir à M. Laurent MILLIET)
Mme OSMAN (pouvoir à M. Guy MIKOLAJSKI)
Mme PAUCHARD (pouvoir à M. Guillain GILLIOT)
Mme PERNIN (pouvoir à M. Florian SARTARIN)
M. ROBERT (pouvoir à M. Jean-François JAUNET)
Mme TRAVERS (pouvoir à Mme Florence BARBERY)

SECRETAIRE DE SEANCE :

M. Samuel BRANDILY



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 la délibération du conseil communautaire n°24SGADL0051, en date du 11 avril 2024,

Vu la délibération du conseil communautaire n°24SGADL0096, en date du 27 juin 2024,

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat,

Le rapporteur expose :

« La Communauté Urbaine est propriétaire de la parcelle cadastrée section AO n°172, située lieudit La Sapinette, zone d'activités Coriolis, sur la commune de TORCY.

Cette parcelle, d'une superficie globale de 131 894 m², est destinée à être commercialisée pour des implantations à vocation économique.

Par délibérations n°24SGADL0051 et 24SGADL0096, le conseil communautaire a décidé de vendre à la société par action simplifiée à associé unique, ALCE Joaillerie, dont le siège social est à PARIS (75002), 4 rue de la Paix, présidée par la société MCGP, société par actions simplifiée représentée par M. Laurent Parruite agissant en qualité de Directeur Général, 35 000 m², puis 3300 m² de terrain complémentaire, à prendre sur la parcelle cadastrée section AO n°172, pour la construction de sa troisième manufacture.

Fin d'année 2025, ALCE Joaillerie a finalement prévenu la CUCM de la réduction à 24 000 m² de l'emprise foncière du projet.

Un permis de construire modificatif n°07154024M0007 a été déposé le 2 mars 2026 et a été accordé en date du 29 avril 2026. Le projet prévoit désormais la construction d'une manufacture pouvant accueillir au plus 270 personnes. Le terrain sera composé de deux zones distinctes : au sud, des espaces de stationnement comprenant deux parkings — l'un équipé d'ombrières photovoltaïques et l'autre paysager, ouvert sur la route — et, au nord, la manufacture, implantée selon un axe est-ouest, avec une emprise au sol d'environ 5200 m². En prolongement de ce bâtiment, un potager assure la liaison entre la route et l'entrée du bâtiment.

Madame LAUBERAT-JAVOUHEY, Géomètre-Expert sur la commune de LE CREUSOT, a été missionnée par la société ALCE Joaillerie, et a établi en date du 18 mai 2026 un plan de division et de bornage pour un terrain d'une superficie de 24 000 m². Le Document Modificatif du Parcellaire cadastral dressé à la même date, attribue à ce terrain ainsi découpé la référence cadastrale section AO n°227.

M. Laurent PARRUITTE, Directeur Général de la société MCGP, a informé la Communauté Urbaine Creusot Montceau de sa volonté de recourir à un pool de crédit-bailleurs immobiliers pour l'acquisition du foncier, avec Bpifrance comme chef de file.

La promesse de vente du terrain prévoira donc une clause expresse de substitution au profit du pool bancaire qui se portera acquéreur en indivision, sans création de structure ad hoc.

Le pool de crédit-bailleurs deviendra propriétaire de l'ensemble immobilier, selon la répartition suivante :

- Bpifrance : 33 %
- BPCE Lease Immo : 33 %
- BNP (Natiocredibail) : 14 %

- Crédit Agricole Centre-Est – BFC : 20 %

Chaque établissement sera propriétaire à hauteur de sa quote-part indivise.

Il est donc demandé au Conseil de Communauté d'approuver cette vente de terrain cadastré section AO, sous le numéro 227, d'une superficie de 24 000m², au prix de vente de 42,00 € TTC le mètre carré, à la société ALCE Joaillerie, en qualité de crédit-preneur, et d'autoriser Madame la Présidente 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 action simplifiée à associé unique, ALCE Joaillerie, dont le siège social est à PARIS (75002), 4 rue de la Paix, présidée par la société MCGP, société par actions simplifiée représentée par M. Laurent Parruitte, agissant en qualité de Directeur Général, identifiée sous le numéro de SIRET 982 385 080 00014 au RCS de Paris, en qualité de crédit-preneur, 24 000 m² de terrain, nouvellement cadastré section AO n°227, sur la commune de TORCY ;
- D'accepter la clause expresse de substitution, au profit d'un pool bancaire de crédit-bailleurs immobiliers constitué en indivision, dans la promesse de vente ;
- De fixer le prix de cette vente à 42,00 € TTC le mètre carré, soit un montant de 1 008 000,00 TTC, TVA sur la marge incluse, à ajuster le cas échéant en fonction de la surface effective à vendre selon le document d'arpentage à venir, étant précisé que tous les frais, de géomètre, d'acte et les taxes, seront à la charge de l'acquéreur ;
- D'autoriser Madame la Présidente 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 Olivier MENTRE, notaire à MONTCEAU-LES-MINES représentant les intérêts de la Communauté Urbaine, en collaboration avec Me Ma, notaire à Paris, représentant les intérêts d'ALCE joaillerie ;
- D'inscrire les recettes sur le budget annexe Coriolis, selon les modalités de paiement spécifiées dans l'acte authentique définitif.

Certifié pour avoir été reçu
à la sous-préfecture le 30 juin 2026
et publié, affiché ou notifié le 30 juin 2026

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

LA PRESIDENTE,
Pour la présidente et par délégation,
La Vice-Présidente,
Viviane PERRIN



LA PRESIDENTE,
Pour la présidente et par délégation,
La Vice-Présidente,
Viviane PERRIN



Le secrétaire de séance,
Samuel BRANDILY

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized capital 'B' followed by a long, horizontal, slightly wavy line that tapers to the right.

Direction Générale des Finances Publiques

Mâcon, le 25 février 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 : 29225932

Réf. OSE : 2026-71540-08570

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 :

Chemin de la Sapinette à Torcy

Valeur vénale :

588 000 € 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 :	06/02/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	06/02/2026

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 au prix de 35 € HT environ en vue de la construction d'une manufacture d'environ 8 000 m² dans le secteur des savoir-faire et des métiers de la filière de la joaillerie traditionnelle, avec parking pour 170 véhicules légers.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Torcy, commune de 2 805 habitants appartenant à l'unité urbaine du Creusot, agglomération intra-départementale regroupant 6 communes.

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.

Réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricités amenés en limite de parcelle.

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° 172p	24 000 m ² environ

4.4. Descriptif

Terrain nu desservi par la rue de la Sapinette, qui fait l'objet d'un programme d'élargissement et d'enfouissement des réseaux .

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CUCM

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation

6 - URBANISME

Zone UXh du PLUi approuvé le 18/06/2020 : Il s'agit d'une zone réservée aux activités de bureaux ou de services.

La parcelle AO n° 172 est grevée d'une servitude T1 pour le chemin de fer, mais cette servitude ne concerne pas l'emprise du projet de la présente demande d'évaluation

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 de très grande superficie, de préférence dans le bassin de la CUCM.

En l'absence de telles mutations dans ce secteur, recherche étendue au département en raison de la rareté de ce type de mutation. Période 2022/2025.

N°1	Acte du 24/10/2023 2023P 4958	Virey-le-Grand, ZAC SaôneOr II Section AI n° 119/121/123/129 pour 25 606 m ²	640 150 € 25 € le m ²	Règlement de la ZAC
N°2	Acte du 20/07/2023 2023P 6470	Varennes Vauzelle, ZI 12 rue Denis Papin Section ZI n° 531 pour 15 681 m ²	308 916 € 20 € le m ²	Zone UI : espaces urbains économiques à vocation industrielle
N°3	Acte du 26/06/2023 2023P 12706	Virey-le-Grand, Terres du Pâquier Section AI n° 99/103/108/110/114/115 pour 26 867 m ²	644 808 € 24 € le m ²	Zone 1AUXs : zone à urbaniser structurante pour des activités industrielles et logistiques

N°4	Acte du 11/07/2025 2025P 12852	Fragnes-La Loyère, Bois de Menuse Section AD n° 211/213 pour 14 777 m²	369 425 € 25 € le m²	Zone 1AUXs
N°5	Acte du 10/01/2022 2022P 962	Dracy-le-Fort, ZA la Tuilerie Section AH n° 250/251 pour 31 817m²	740 000 € 23 € le m²	Zone UEh : zone urbaine dédiée aux équipements hospitaliers
N°6	Acte du 15/10/2025 2025P 19942	Sainte-Marie-la-Blanche(21),vers l'Etang Section ZD n° 111pour 10 470 m²	261 750 € 25 € le m²	Zone UX

Valeur unitaire moyenne : 24 € le m²

Valeur unitaire médiane : 24,50 € le m²

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

- un premier avis a été rendu le 04/03/2024 (2024-71540-14036) : estimation à 700 000 € pour une superficie de 35 000 m² soit 20 € le m².

- un deuxième avis a été rendu le 22/04/2025 (2025-71540-27131-rectificatif), le porteur de projet ayant décidé de faire appel à un crédit-bailleur immobilier, ce qui impliquait la prise d'une nouvelle délibération par le Conseil Communautaire ; estimation à 789 000 € soit 21 € le m².

- la présente demande d'avis domanial est motivée par le changement de superficie à céder, qui passe de 35 000 m² environ à 24 000 m² environ.

La demande intervient dans le délai de validité du précédent avis domanial (qui expire le 22/04/2026). Mais le consultant ayant précisé qu'une nouvelle délibération devrait être prise, et que le Conseil Communautaire ne se réunissait pas avant mai 2026 un nouvel avis est donc produit.

La valeur unitaire est fixée à 24,50 € le m² (valeur médiane de l'étude de marché).

Valeur vénale totale : 24,5 € X 24 000 m² = 588 000 €

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 **588 000 €**.

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 529 200 €.

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 des finances publiques de Saône-et-Loire
par délégation,

A handwritten signature in dark ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.

Manon THOMAS
Administratrice des Finances Publiques Adjointe