DEPARTEMENT DE SAONE-&-LOIRE COMMUNAUTE URBAINE CREUSOT MONTCEAU	**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS** **RAPPORT N° IV-8** **26SGADL0189**

SEANCE DU
12 NOVEMBRE 2026

Nombre de conseillers en exercice :
70

Nombre de conseillers présents :
58

Date de convocation :
6 novembre 2026

Date d'affichage :
16 novembre 2026

OBJET :
TORCY - Zone Coriolis - Vente d'un terrain à GCBAT HOLDING pour délocalisation de son siège social

Nombre de Conseillers ayant pris part au vote : 69

Nombre de Conseillers ayant voté pour : 69

Nombre de Conseillers ayant voté contre : 0

Nombre de Conseillers s'étant abstenus : 0

Nombre de Conseillers :

- **ayant donné pouvoir : 11**
- **n'ayant pas donné pouvoir : 1**

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX, le 12 novembre 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**

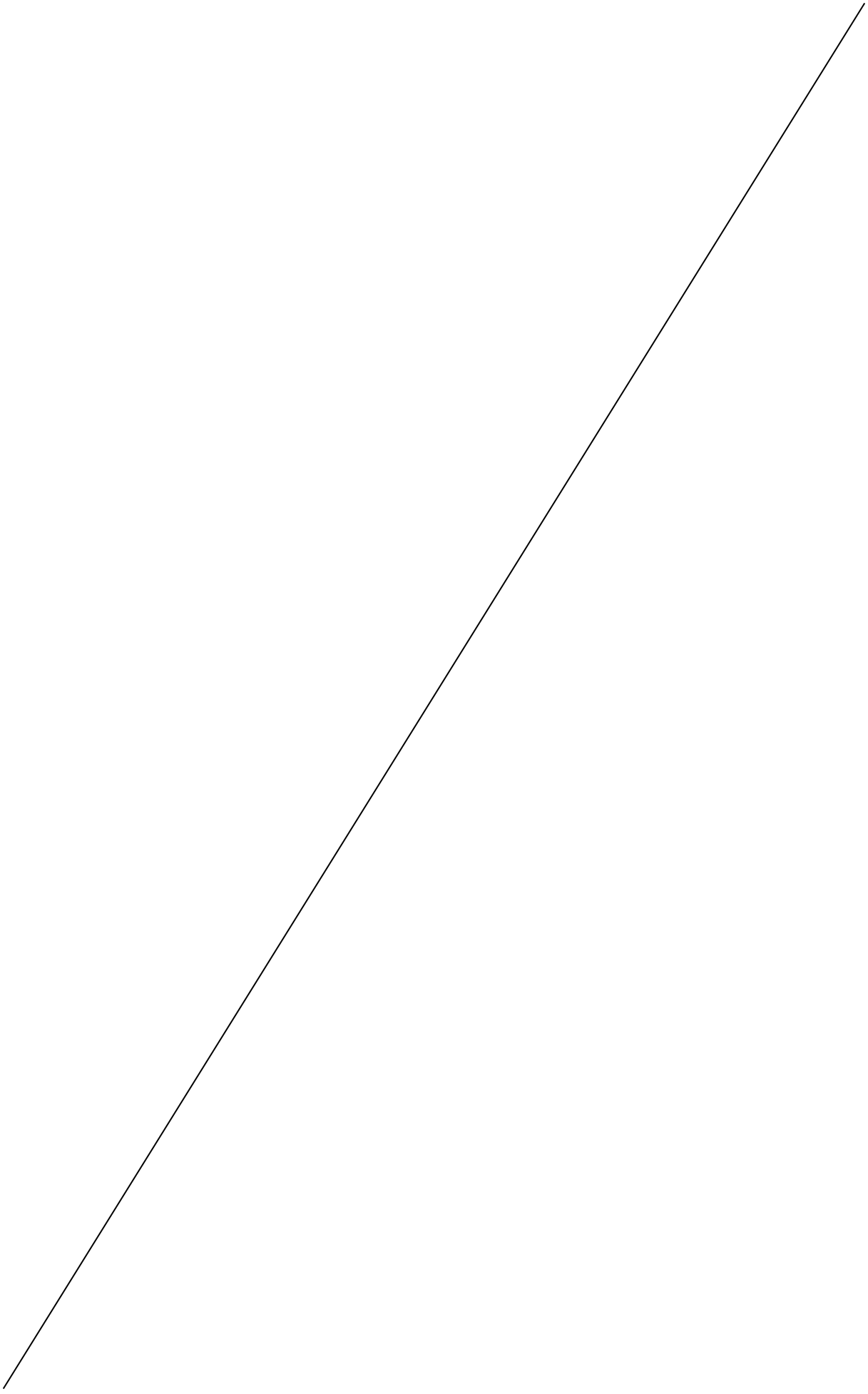
ETAIENT PRESENTS :
M. Nicolas BONNAND - M. Thierry BUISSON - M. Yohann CASSIER - Mme Chantal CORDELIER - M. Gérard DURAND - Mme Pascale FALLOURD - M. Guillain GILLIOT - M. Jean-François JAUNET - Mme Florence PAUCHARD - Mme Viviane PERRIN - M. Alain PHILIBERT - Mme Stéphanie PINTO PEREIRA - M. Cyrille POLITI - M. Marc REPY - Mme Anne SEVIN
VICE-PRESIDENTS

Mme Florence BARBERY - Mme Béatrice BARNAY - Mme Tifanny BEURIER - M. Frédéric BORNE - M. Samuel BRANDILY - Mme Solange CAPBER - M. Michel CHARDEAU - M. Michel CHAVOT - M. Christian DARROUX - Mme Magali DOUHERET - M. Christophe DUMONT - M. Rémi FALCAND - M. Frédéric FAUCHON - M. Thomas FOURRIER - M. Sébastien GAUTHERON - M. Jean GIRARDON - M. Christian GRAND - M. Gérard GRONFIER - Mme Céline JACQUET - Mme Marie-Claude JARROT - M. Dominique JOUANNE - M. Charles LANDRE - M. Jean-Paul LUARD - M. Daniel MARTINON - Mme Catherine MATRAT - Mme Alexandra MEUNIER - M. Mohamed MESSOUSSA - M. Guy MIKOLAJSKI - M. Laurent MILLIET - Mme Sandra OSMAN - Mme Anne PERNIN - M. Baptiste-Alexis PERRAUDIN - Mme Christine PLOCINICZAK - M. Alain ROBERT - M. Enio SALCE - M. Arnaud SANVERT - M. Florian SARTARIN - M. Stephan SAVETIER - Mme Aurélie SIVIGNON - Mme Carine TRAVERS - M. Noël VALETTE - M. Gaultier SEGUIN
CONSEILLERS

ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :
Mme Emilie NAUDIN
Mme BUFFENOIR THERY (pouvoir à Mme Anne SEVIN)
M. COULON (pouvoir à M. Frédéric BORNE)
M. DUFAUT (pouvoir à M. Laurent MILLIET)
Mme JETTE (pouvoir à Mme Anne PERNIN)
M. LATINO (pouvoir à M. Nicolas BONNAND)
Mme MAES (pouvoir à Mme Viviane PERRIN)
M. MARTI (pouvoir à Mme Florence PAUCHARD)
M. SAVETIER (pouvoir à Mme Stéphanie PINTO PEREIRA)
M. THOMASSET (pouvoir à M. Jean GIRARDON)
M. VESVRES (pouvoir à Mme Florence BARBERY)
M. WIECZOREK (pouvoir à M. Gaultier SEGUIN)

SECRETAIRE DE SEANCE :

Mme Solange CAPBER



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

Cette parcelle, originairement d'une superficie globale de 131 894 m², est destinée à être commercialisée pour des implantations à vocation économique. Elle a été divisée récemment pour permettre l'arrivée d'une manufacture joaillière, sur une emprise de 24 000 m².

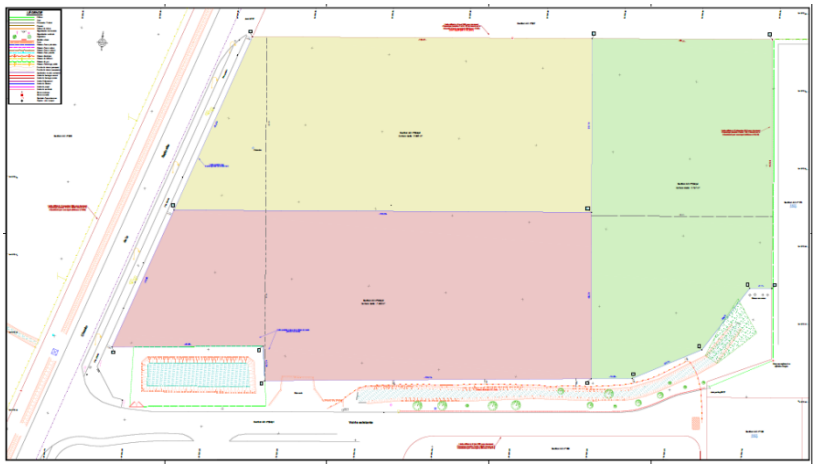
Madame LAUBERAT-JAVOUHEY, Géomètre-Expert sur la commune de LE CREUSOT, a ainsi dressé, en date du 18 mai 2026, un document modificatif du parcellaire cadastral, qui attribue de nouvelles références cadastrales sur cette section AO. Ce DMPC doit être publié et intégré au cadastre à l'occasion de la signature de l'acte authentique de vente du terrain destiné à la manufacture joaillière.

La parcelle cadastrée section AO n°172 a ainsi été divisée en 5 parcelles numérotées 224, 225, 226, 227 et 228. La parcelle AO n°227 est attribuée à l'implantation de la manufacture joaillière ; la parcelle AO n°228 est sous compromis de vente avec les propriétaires jouxtant chemin de la Sapinette et les parcelles AO n°224, 225 et 226 restent appartenir à la CUCM.

Par courrier en date du 9 février 2026, Monsieur Daniel DUBRESSON, Président de la GCBAT HOLDING, société mère et présidente pour le groupe opérationnel GCBAT, spécialisé dans le bâtiment, le gros-œuvre, le génie civil et la maçonnerie générale, dont les bureaux sont basés actuellement rue Henri-Paul Schneider, sur la commune de MONTCHANIN (71210), a confirmé son intérêt et sa demande d'acquisition d'un terrain d'environ 7000 m² sur la zone Coriolis, dans le but de délocaliser son siège social.

Un terrain lui a été proposé lieudit La Marquise, chemin de la Sapinette, face à la gare TGV, positionné en partie sud de la nouvelle parcelle cadastrée section AO n°224, d'une plus grande contenance (plus de 6 hectares).

Madame LAUBERAT-JAVOUHEY, Géomètre-Expert, est donc de nouveau intervenue et a établi en date du 25 juin 2026 un projet de division pour un terrain d'une superficie de 7488 m², à détacher de la parcelle section AO n°224 et correspondant au terrain en rose sur le plan ci-dessous :



Il est donc demandé au Conseil de Communauté d'approuver cette vente de terrain, d'une superficie de 7488m², au prix de vente de 42,00 € TTC le mètre carré, à la société GCBAT HOLDING, 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 actions simplifiée (Société à associé unique) GCBAT HOLDING, dont le siège social se situe rue Henri-Paul Schneider, sur la commune de MONTCHANIN (71210), représentée par M. Daniel DUBRESSON, son président, identifiée sous le numéro SIRET 919 555 508 00010 au RCS de Chalon-Sur-Saône, environ 7488 m² de terrain, à découper de la parcelle nouvellement cadastrée section AO n°224, sur la commune de TORCY ;

- de fixer le prix de cette vente à 42,00 € TTC. le mètre carré, soit un montant approximatif de 314 496,00 € TTC, TVA sur la marge incluse, à ajuster en fonction de la surface définitive à vendre d'après le document modificatif du parcellaire cadastral à intervenir, 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'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 Olivier MENTRE, notaire à MONTCEAU-LES-MINES représentant les intérêts de la Communauté Urbaine, en collaboration avec Me Xavier BLANQUINQUE, notaire à GEVREY-CHAMBERTIN, représentant les intérêts de la GCBAT HOLDING ;

- 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 16 novembre 2026
et publié, affiché ou notifié le 16 novembre 2026

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

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



La secrétaire de séance,
Solange CAPBER



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

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. DN : 32482272
Réf. OSE : 2026-71540-46368

Mâcon, le 26/07/2026

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

à

CUCM
MME NADIA BOGENEZ
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 :	Chemin de la Sapinette à Torcy
Valeur vénale :	**262 080 €** 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 :	07/07/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	07/07/2026

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 à la société GCBAT en vue de la construction de son siège social.

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, située à proximité immédiate de la gare TGV. Réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité 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° 224p	7 488 m² environ

4.4. Descriptif

Terrain nu situé à proximité de la gare TGV, desservi par le chemin 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 dont est issue la parcelle AO n° 224 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 mutations en nombre dans ce périmètre présentant ces caractéristiques, la recherche est étendue au Département.

Période 2022/2026.

N °1	Acte en cours (promesse de vente du 15/07/2026)	Torcy, chemin de la Sapinette Section AO n° 172p pour 24 000 m²	846 138 € 35 € le m²	Zone UXh du PLUi
N °2	Acte du 26/06/2024 2024P 12706	Torcy, Zone Industrielle Section C n° 1189/1246/1294 pour 9 328 m².	327 000 € 35 € le m²	Zone UX du PLUi
N °3	Acte du 24/10/2025 2025P 19818	Chagny, Aux Tierces Section AY n° 130 pour 7 010 m²	140 000 € 20 € le m²	Zone 1AUX du PLU
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 24/10/2023 2023P 4958	Virey-le-Grand, ZAC SaôneOr II Section AI n° 119/121/123/129 pour 25 606 m²	640 150 € 25 € le m²	Règlement de la ZAC

Valeur unitaire moyenne : 28 € le m²

Valeur unitaire médiane : 25 € le m²

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

Le terme de comparaison n° 1, est mitoyen du bien à évaluer et présente les mêmes caractéristiques.

Il est donc retenu comme terme de comparaison privilégié.

La valeur unitaire est donc fixée à 35 € le m².

Valeur vénale totale : 35 € X 7 488 m² = 262 080 €

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 **262 080 €.**

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 235 872 €.

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

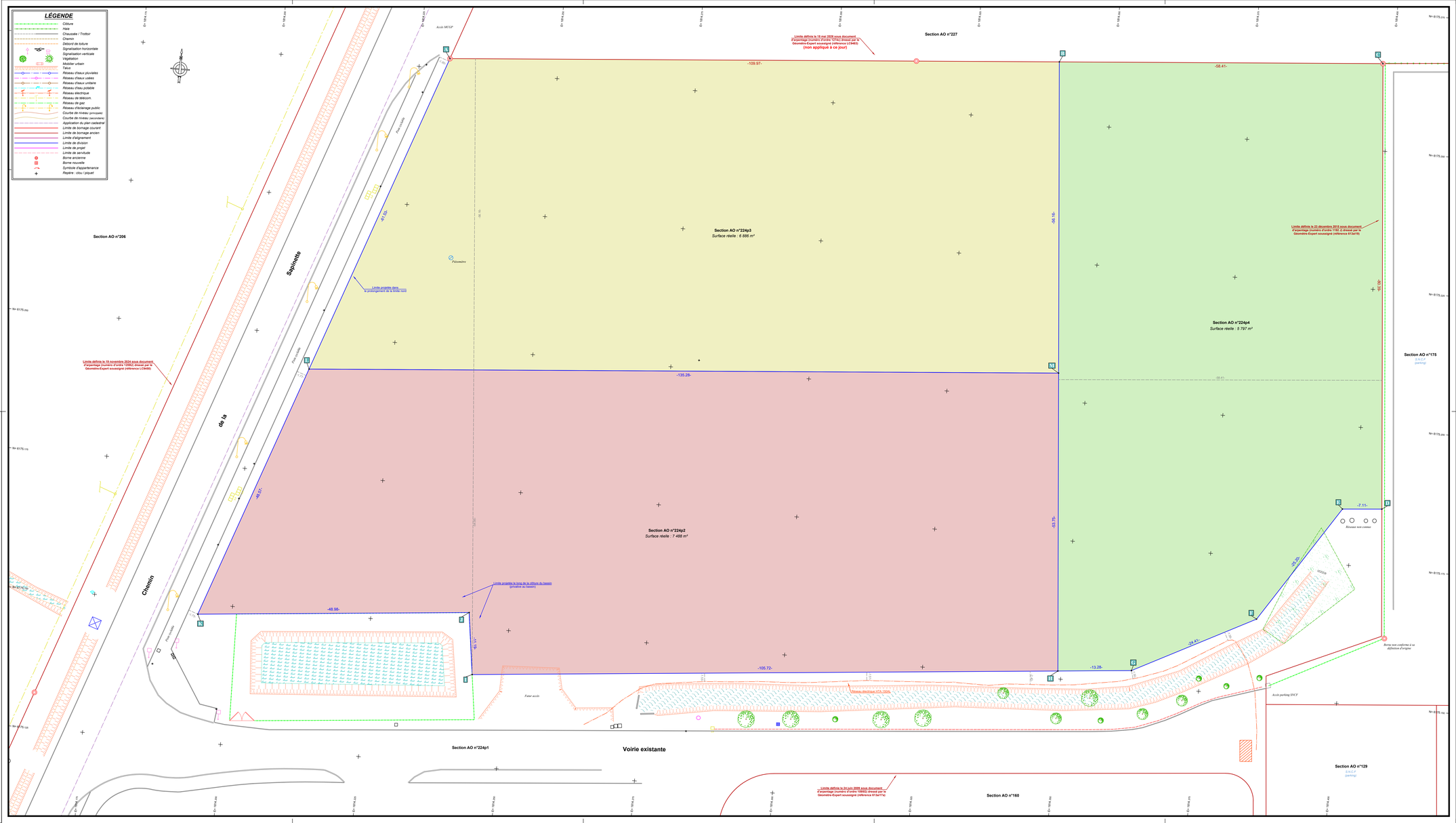
par délégation,



Maud Desmier

Responsable de la Division Missions Domaniales

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.



Département de Saône-et-Loire

Commune de Torcy

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Cabinet LAUBÉRAT-JAVOUHEY
- Géomètre-Expert D.P.L.G -

47, Rue des Martyrs de la Libération
- 71200 LE CREUSOT -
Tel : 03.85.77.46.20

15ter Boulevard Gibertstein
- 71400 AUTUN -
Tel : 03.85.54.04.05.18
cabinet.laubera@geometre-expert.fr

Creusot Montceau Communauté urbaine

PROJET DE DIVISION N°2

Zone d'activité Coriolis

Echelle : 1/250

RELEVES REALISES LE : 18 juin 2026

PLAN ETABLI LE : 18 juin 2026

PLAN MODIFIE LE : 25 juin 2026 (Nouveau projet)

SYSTEME GEODESIQUE : RGF93
SYSTEME DE COORDONNEES : CClitorres (CC47) (Zone 6)
SYSTEME ALTIMETRIQUE NORMALE : NGF-IGN69 (Grille RAF18)
SYSTEME ONSS DE GEOREFERENCEMENT : TERIA

SITUATION DU TERRAIN

Lieu-Dit : La Marquise

Chemin de la Sapinette

N° DE REFERENCE : LC9483c / PB