DEPARTEMENT DE SAONE-&-LOIRE COMMUNAUTE URBAINE CREUSOT MONTCEAU	**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS** **RAPPORT N° IV-9** **26SGADL0190**

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 :
LE CREUSOT - Vente de terrain à Safran Aircraft Engine pour la création de parcs de stationnement privatifs

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**

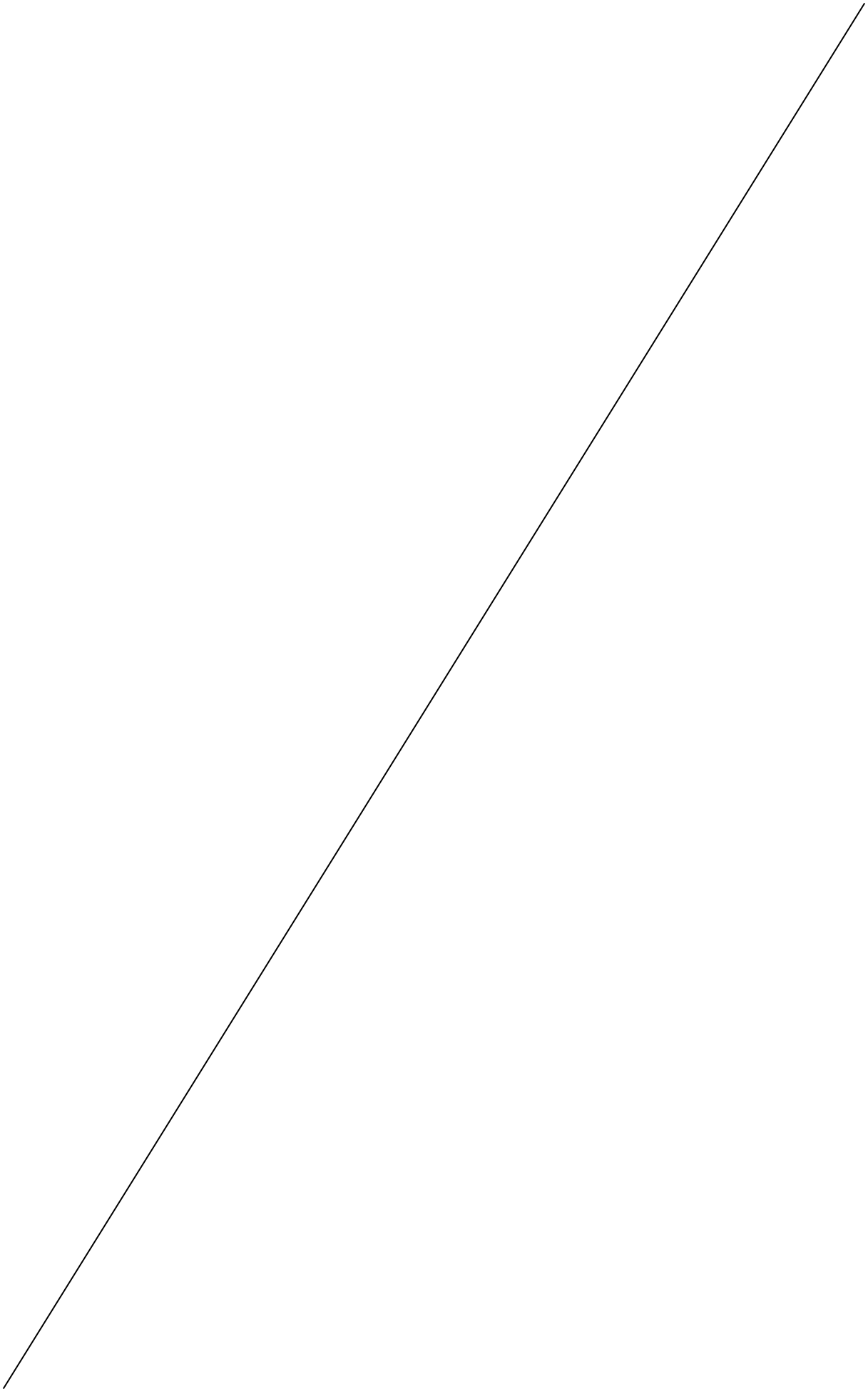
ETAIENT PRESENTS :
M. Nicolas BONNAND - M. Thierry BUISSON - M. Yohann CASSIER - Mme Chantal CORDELIER - M. Gérard DURAND - Mme Pascale FALLOURD - M. Guillain GILLIOT - M. Jean-François JAUNET - Mme Florence PAUCHARD - Mme Viviane PERRIN - M. Alain PHILIBERT - Mme Stéphanie PINTO PEREIRA - M. Cyrille 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 les avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat,

Le rapporteur expose :

« La Communauté Urbaine est encore propriétaire de quelques parcelles sur la zone d'activités des Riaux - MACH II, sur la commune de LE CREUSOT, classées en zone UF, qui correspond à des friches industrielles centrales en voie de mutation.

Ces terrains sont destinés à la commercialisation en direction d'acteurs économiques.

Par courrier en date du 15/10/2026, la société Safran Aircraft Engines, implantée sur la zone d'activités depuis de nombreuses années, dont le groupe présente un effectif consolidé de 100 000 personnes et évolue dans le secteur d'activité de la construction aéronautique et spatiale, a officialisé son intérêt pour l'acquisition de terrains à proximité immédiate de son site creusotin, dans le cadre de son programme de développement et du projet dénommé ZENITH.

Actuellement entièrement axé sur la fabrication de disques de réacteurs d'avions civils moyen-courrier, le site Safran Aircraft Engines va se développer sur la fabrication de la même typologie de produits pour des réacteurs d'avions civils long courrier et d'avions militaires. Pour le groupe Safran, il s'agit notamment de sécuriser les sources de fabrication actuelles de ces pièces et d'en augmenter la capacité globale.

Le programme immobilier se caractérise par une extension des bâtiments actuels, pour un montant des investissements d'environ 35 millions d'euros. Le programme de développement a démarré en septembre 2026 et devrait se poursuivre jusqu'en juin 2028.

L'acquisition des terrains de la Communauté Urbaine se place dans cette perspective et permet de projeter un développement en proximité immédiate de l'usine actuelle, à des fins d'accroissement des capacités de stationnement pour les salariés de l'entreprise.

Ainsi, la société Safran sollicite l'acquisition des terrains suivants :

- un terrain, sis avenue de l'Europe, destiné à la réalisation d'un premier parc de stationnement, à l'est du site Safran actuel, d'une surface approximative de 1772 m², à prendre sur les parcelles cadastrées section AI n°352 et n°379 de plus grandes contenances, pour lequel les travaux sont envisagés au premier semestre 2027. Un mesurage-bornage établi in situ par un Géomètre -Expert, précisera la surface exacte à prendre sur chacune de ces parcelles ;

- un terrain, sis avenue de l'Europe, destiné à la réalisation d'un second parc de stationnement pour approximativement 250 places, à l'ouest du site Safran, pour une superficie d'environ 8000 m², à prendre sur la parcelle cadastrée section AI n°368 d'une plus grande contenance, conformément au projet de division n°1 établi en date du 9 juin 2026 par le cabinet LAUBERAT-JAVOUHEY, Géomètre-Expert sur la commune de LE CREUSOT. Le démarrage des travaux pour ce parc de stationnement est envisagé à l'issue d'une étude quatre saisons, à l'horizon 2029-2030 ;

- un terrain, destiné à la réalisation d'un cheminement piétonnier pour relier l'actuelle parcelle cadastrée section AI n°368 au site de production de Safran, pour une superficie d'environ 600 m², correspondant aux parcelles cadastrées section AI n°218 pour partie et AI n°376 pour partie, conformément au projet de division n°1 établi en date du 9 juin 2026 par le cabinet LAUBERAT-JAVOUHEY :

Ce projet de division du cabinet LAUBERAT-JAVOUHEY précise les surfaces de chaque parcelle à découper dans ce secteur ouest ; il reste à fixer les surfaces définitives et solliciter l'attribution de nouvelles références cadastrales pour les parcelles à créer par l'établissement d'un document modificatif du parcellaire cadastral.

L'ensemble des frais de mission du Géomètre-Expert sont à la charge de la société SAFRAN.

Les prix proposés – et acceptés par la société Safran– sont les suivants :

- 20,40 € TTC/m², TVA sur la marge incluse, pour les parcelles, à diviser, cadastrées section AI n°352 et n°379, soit un montant approximatif de 36 148,80 € TTC pour une superficie d'environ 1772 m² ;
- 10,20 € TTC/m², TVA sur la marge incluse, pour les parcelles, à diviser, cadastrées section AI n°368, n°218 (457 m²) et n°376 (142 m²), soit un montant approximatif de 87 709,80 € TTC pour une superficie d'environ 8599 m² ;

Soit un montant global approximatif de vente de cent vingt-trois mille huit cent cinquante-huit euros et soixante centimes TTC (123 858,60 €, toutes taxes comprises), à réajuster en fonction des surfaces définitives.

Safran Aircraft Engines prendra à sa charge l'ensemble des droits, frais de mutation, et émoluments notariés.

Il est maintenant demandé au conseil de communauté d'approuver ces ventes 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 Safran Aircraft Engines, dont le siège social est à PARIS (75015), 2 bd du Général Martial-Valin, identifiée sous le numéro SIRET 414 815 217 00040, enregistrée au RCS de Paris et représentée par Monsieur Gilles POILVET (ou son délégataire éventuellement désigné pour l'acte), Directeur des Affaires Economiques et Financières :

    - un terrain, sis avenue de l'Europe, destiné à la réalisation d'un premier parc de stationnement, à l'est du site Safran actuel, d'une surface approximative de 1772 m², à prendre sur les parcelles cadastrées section AI n°352 et n°379 de plus grandes contenances ;

    - un terrain, sis avenue de l'Europe, destiné à la réalisation d'un second parc de stationnement pour approximativement 250 places, à l'ouest du site Safran, pour une superficie d'environ 8000 m², à prendre sur la parcelle cadastrée section AI n°368 d'une plus grande contenance ;

    - un terrain, destiné à la réalisation d'un cheminement piétonnier pour relier l'actuelle parcelle cadastrée section AI n°368 au site de production de Safran, pour une superficie d'environ 600 m², correspondant aux parcelles cadastrées section AI n°218 pour partie et AI n°376 pour partie :

- de fixer le prix de cette vente à :

    - 20,40 € TTC/m², TVA sur la marge incluse, pour les parcelles, à diviser, cadastrées section AI n°352 et n°379, soit un montant approximatif de 36 148,80 € TTC pour une superficie d'environ 1772 m² ;
    - 10,20 € TTC/m², TVA sur la marge incluse, pour les parcelles, à diviser, cadastrées section AI n°368, n°218 (457 m²) et n°376 (142 m²), soit un montant approximatif de 87 709,80 € TTC pour une superficie d'environ 8599 m² ;

  Soit un montant global approximatif de vente de cent vingt-trois mille huit cent cinquante-huit euros et soixante centimes TTC (123 858,60 €, toutes taxes comprises), à ajuster en fonction des surfaces effectives à céder d'après le document modificatif du parcellaire cadastral à intervenir ;

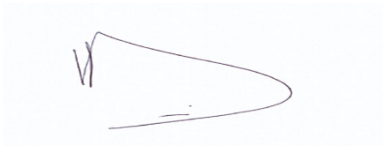
- d'autoriser Madame la Présidente, ou l'élu(e) ayant reçu délégation de signature, à signer la promesse de vente et l'acte authentique à intervenir, ainsi que toutes pièces afférentes à l'acte, en l'étude de Maître MARGUERON-DAMON, notaire à LE CREUSOT, étant précisé que tous les frais d'acte et les taxes seront à la charge de l'acquéreur ;

- d'inscrire les recettes sur le budget annexe des zones d'activités économiques.

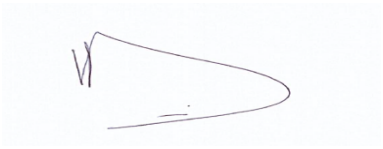
Certifié pour avoir été reçu
à la sous-préfecture le 16 novembre 2026
et publié, affiché ou notifié le 16 novembre 2026

POUR EXTRAIT CERTIFIE 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



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 : 33236360
Réf . OSE : 2026-71153-55996

Le 04/09/2026

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
Adresse du bien :	395 Avenue de l'Europe 71200 Le Creusot
Valeur vénale :	**72 530 €** 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 :	19/08/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	19/08/2026

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 l'entreprise Safran au prix négocié de 8,50 € HT, en vue de la création d'un parking de 250 places minimum .

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

Zone d'activités des Riaux.

Les parcelles sont concernées par une servitude d'assiette de Monument Historique des anciennes usines Schneider (AC1) et par une servitude de Sol « aléa effondrement localisation des puits faible ».

Réseaux en façade sur l'avenue des Riaux.

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
AI n° 368p	7 934 m² environ
AI n° 376p	142 m² environ
AI n° 218p	457 m² environ
Total	8 533 m² environ

4.4. Descriptif

Principales caractéristiques de l'emprise à céder :
- grand terrain en nature de friche industrielle situé derrière le bâtiment de l'ancienne usine EVAMET, qui devra être défriché (friche arborée).
Pour mémoire : sol pollué, ce qui en restreint les usages. (cf § 11)

- elle ne dispose d'aucune façade sur l'avenue de l'Europe.

- Les emprises à détacher des parcelles AI n° 376 et 218 forment une bande de 5 mètres de large (il s'agit de créer un cheminement piétonnier).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CUCM

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation

6 - URBANISME

Zone UF du PLUi approuvé le 18/06/2020 (dernière modification approuvée le 28/01/2026) : Zone mixte correspondant à des friches industrielles centrales en voie de mutation.
C'est une zone à vocation centrale destinée à recevoir tout type d'activité, de commerce, service ou d'habitat.

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 à usage commercial, artisanal ou industriel situés sur la commune du Creusot et les communes voisines (valeurs basses privilégiées) ; période 2021/2026 .

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

N° 1	Acte du 06/04/2021 2021P 2565	Montceau-les-Mines, rue de chez l'Ecuyer Section CI n° 443/445 pour 15 766 m²	144 460 € 9 € le m²	TAB zone UX du PLUi

N° 2	Acte du 18/10/2021 2021P 3363	Torcy, Bois du Roy Section C n° 1427/1425 pour 10 100 m²	125 500 € 12,50 € le m²	TAB zone UX du PLUi
N° 3	Acte du 30/05/2023 2023P 10562	Montceau-les-Mines, Ancien Puits Sainte Elisabeth Section AS n° 409 pour 7 019 m²	60 000 € 8,50 € le m²	TAB zone UX du PLUi Terrain éloigné de la voirie, partiellement en friche ; accès étroit par servitude de passage.
N° 4	Acte du 11/04/2024 2024P 7671	Le Creusot, 105 rue des Bruyères Section AY n° 514 pour 3 175 m²	40 000 € 12,50 € le m²	TAB zone UX du PLUi

Valeur unitaire moyenne arrondie : 11 € le m²

Valeur unitaire médiane arrondie : 11 € le m²

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

Compte tenu des éléments de moins-value (friche, aléa minier faible, éloignement de la voirie et des réseaux, partie en nature de talus), la valeur vénale unitaire est fixée au niveau du terme de comparaison le plus bas soit 8,50 € .

Valeur vénale totale : 8,50 € X 8 533 m² = 72 530,50 € arrondie à 72 530 €

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 **72 530 €.**

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 65 277 €.

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.

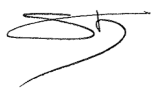
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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

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.

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 : 32400869
Réf . OSE : 2026-71153-45619

Le 15/07/2026

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
Adresse du bien :	Avenue de l'Europe 71200 Le Creusot
Valeur vénale :	**39 000 €** 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 :	03/07/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	03/07/2026

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 l'entreprise Safran en vue de la création d'un parking .

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

Zone d'activités des Riaux.
Passage en servitude d'une canalisation d'eaux pluviales (réseau gravitaire).
Présence des réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité sur l'Avenue de l'Europe.

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
AI n° 352p	992 m² environ
AI n° 379p	1 298 m² environ
Total	2 290 m² environ

4.4. Descriptif

Terrain de forme rectangulaire d'une largeur d'environ 16 mètres, actuellement en majeure partie enherbé et en partie gravillonné.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CUCM

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation

6 - URBANISME

- Zone UF du PLUi approuvé le 18/06/2020 (dernière modification approuvée le 28/01/2026) : Zone mixte correspondant à des friches industrielles centrales en voie de mutation.
C'est une zone à vocation centrale destinée à recevoir tout type d'activité, de commerce, service ou d'habitat.
- Servitudes : servitude d'assiette relative aux Monuments Historiques (AC1) .

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 mutations de terrains à bâtir à usage commercial, artisanal ou industriel situés sur la commune du Creusot et les communes voisines ; période 2021/2026 .

N° 1	Acte du 02/08/2022 2022P 8336	Le Creusot, rue Baptiste Marcet Section BH n° 536 pour 1 810 m²	29 865 € 16,5 € le m²	TAB zone UF du PLUi
N° 2	Acte du 04/02/2021 2021P 377	Le Creusot, 730 avenue Emiland Gauthey Section BE n° 211/587 pour 1 643 m²	24 645 € 15 € le m²	TAB zone UX du PLUi
N° 3	Acte du 31/03/2022 2022P 954	Le Creusot, Avenue de l'Europe Section AI n° 311 pour 1 432 m²	25 776 € 18 € le m²	TAB zone UF du PLUi
N° 4	Acte du 29/04/2022 2022P 1324	Torcy, Zone Industrielle Section C n° 1366/1360/1362/1364/1329 pour 3 440 m²	72 240 € 21 € le m²	TAB zone UX

Valeur unitaire moyenne : 18 € le m²
Valeur unitaire médiane : 17 € le m²

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 : 17 € X 2 290 m² = 38 930 € arrondie à 39 000 €

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 **39 000 €.**

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 35 100 €.

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.

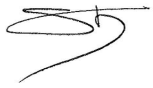
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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

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.

C2 - Confidential

SAFRAN

Site du Creusot
Avenue de l'Europe – BP 97
71203 Le Creusot Cedex – France

Courrier n°07-26
Chef de Projet : Sébastien GUEDON : 06.12.58.17.99 / sebastien.guedon@safrangroup.com

Communauté Urbaine Creusot Montceau
Château de la verrerie – BP 90069
71206 Le Creusot Cedex

Le Creusot, le 15/10/2026

Objet : Lettre d'intention d'achat de terrains de propriété CUCM

Madame la Présidente,

La société Safran Aircraft Engines (SIRET : 414 815 217 00040 / code NAF : 30.30Z), appartient au groupe Safran dont l'effectif consolidé à fin 2025 est de 110 000 personnes, dans le secteur d'activité de la construction aéronautique et spatiale.

Safran Aircraft Engines envisage un programme de développement de son site situé au Creusot et pour lequel elle souhaite se porter acquéreur de plusieurs parcelles appartenant à la CUCM autour de l'emprise foncière actuelle du site.

Les caractéristiques de ce projet sont les suivantes :

- Localisation du projet immobilier : Site Safran Aircraft Engines du Creusot
- Descriptif du programme immobilier : Extension
- Montant des investissements : environ 35M€ pour la partie immobilière
- Planning Prévisionnel du programme : du 01/09/2026 au 30/06/2028

Ce projet s'inscrit dans la stratégie de développement de Safran Aircraft Engines.

Actuellement entièrement axé sur la fabrication de disques de réacteurs d'avions civils moyen-courrier, le site du creusot va se développer sur la fabrication de la même typologie de produits pour des réacteurs d'avions civils long courrier et d'avions militaires. Il s'agit notamment de sécuriser les sources de fabrication actuelles de ces pièces et d'en augmenter la capacité globale pour la société Safran Aircraft Engines.

C2 - Confidential

Les parcelles dont nous souhaitons nous porter acquéreurs sont les suivantes :

- A l'ouest du site actuel (issues du bornage réalisé par le cabinet Géomètre Lauberat en Juin 2026) :
  - Section AI 218 P2 : 457 m²
  - Section AI 376 P2 : 142 m²
  - Section AI 368 P2 : 7934 m²

  Parcelles sur figure N°1 ci-dessous

- A l'est du site actuel (à borner) :1 parcelle avec emprise sur :
  - Section AI 352 & AI 379 : env 1772 m²

  Pour cette parcelle, il s'agit, sur la figure N°2 ci-dessous, de la bande de couleur jaune.

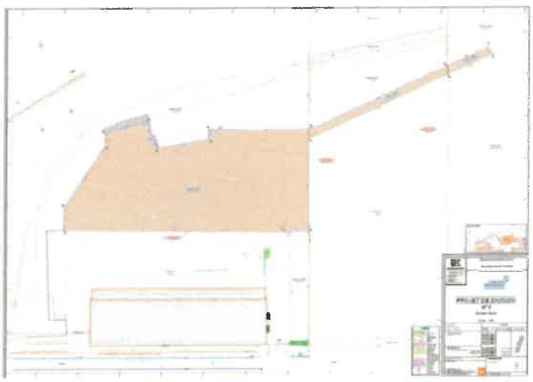


Figure N°1

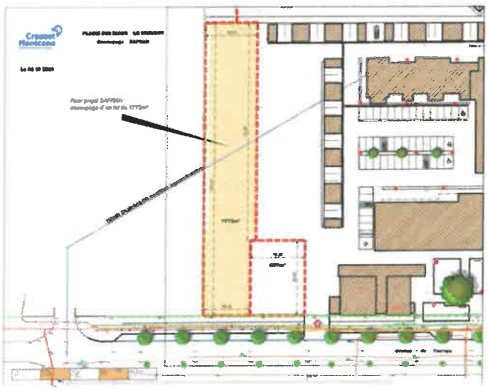


Figure N°2

Notre intention est d'acheter l'ensemble de ces terrains le plus rapidement possible afin d'assurer le bon déroulement de notre projet d'extension.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, en l'assurance de ma sincère considération.

Karine SOUDAN CRIADO
Directrice d'établissement

Safran Aircraft Engines
SAS au capital de 154 063 215 euros – 414815217 RCS Paris
2 Bd du Général Martial Valin – 75724 Paris Cedex 15- France

T +33 (0)3 85 77 77 12
F +33 (0)3 85 77 77 77
www.safran-aircraft-engines.com