DEPARTEMENT DE SAONE-&-LOIRE COMMUNAUTE URBAINE CREUSOT MONTCEAU	**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS** **RAPPORT N° IV-10** **26SGADL0191**

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 :
MONTCHANIN - Quartier de la gare - Implantation économique - Vente de terrain à M. DE SOUSA Jorge

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**

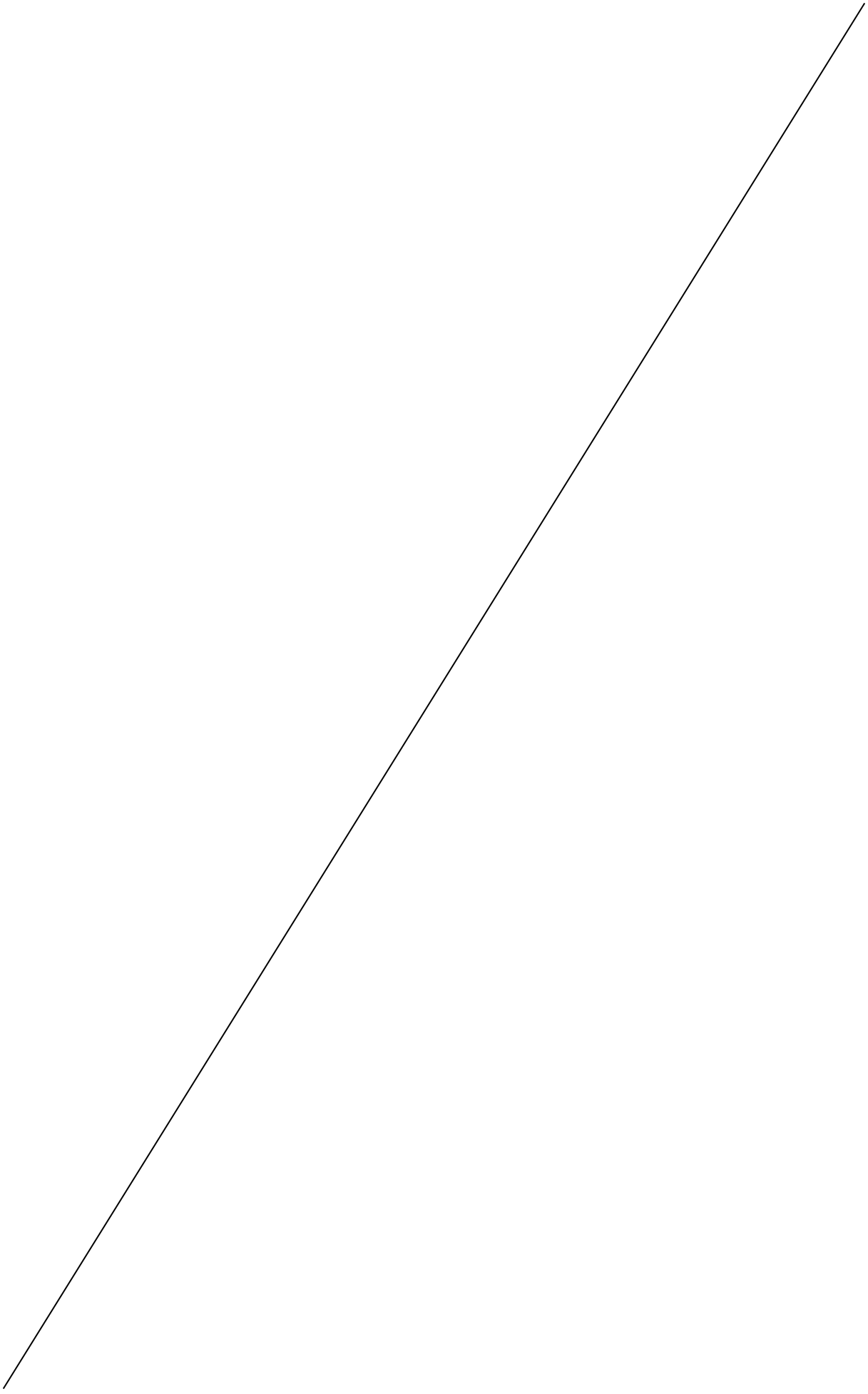
ETAIENT PRESENTS :
M. Nicolas BONNAND - M. Thierry BUISSON - M. Yohann CASSIER - Mme Chantal CORDELIER - M. Gérard DURAND - Mme Pascale FALLOURD - M. Guillain GILLIOT - M. Jean-François JAUNET - Mme Florence PAUCHARD - Mme Viviane PERRIN - M. Alain PHILIBERT - Mme Stéphanie PINTO PEREIRA - M. Cyrille 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 d'une parcelle de terrain nu, non viabilisée, cadastrée section F n°125, d'une superficie de 904 m², située lieudit La Gare, sur la commune de MONTCHANIN, classée en zonage UX au PLUIh.

Cette parcelle est située notamment à proximité d'un city stade, des vergers de sauvegarde de la commune, à proximité d'habitations et de voies de circulations douces, en bordure des terrains occupés par la gare SNCF.

Elle a été acquise par la Communauté Urbaine en mars 2026 auprès de l'ETAT, représenté par la Société Anonyme SNCF RESEAU, pour constituer de la réserve foncière, en vue du développement du quartier de la gare et favoriser le développement d'activités économiques et d'opérations d'habitat.

Par courriel en date du 22 avril 2026, Monsieur Jorge DE SOUSA, demeurant à proximité de la parcelle cadastrée section F n°125, 1 Bis route du Pont Jeanne Rose, 71210 MONTCHANIN, a manifesté son intérêt pour cette parcelle, afin d'y construire un bâtiment de stockage destiné à de la location professionnelle pour du matériel industriel.

Suite aux échanges avec les services communautaires, Monsieur DE SOUSA a été informé des obligations et contraintes particulières s'appliquant au bien, compte tenu de la proximité immédiate de l'infrastructure ferroviaire et de ses particularités environnementales, compte tenu de l'ancienne affectation de celui-ci, qui seront reprises dans l'acte de vente, ce qu'il a accepté.

La vente est également assortie d'une obligation de faire édifier, à la charge de l'acquéreur, une clôture défensive sur le bien vendu, aux fins de protection du domaine public ferroviaire et de l'entretenir jusqu'au déclassement du domaine public ferroviaire contigüe.

Il vous est donc proposé de vendre ce bien au prix de 17.00 € TTC le m², soit QUINZE MILLE TROIS CENT SOIXANTE-HUIT EUROS (15 368 € TTC), TVA sur la marge incluse, les frais de notaire étant à la charge de l'acquéreur, avec constitution d'une servitude de clôture de type défensif pour protéger le domaine public ferroviaire restant.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer ».

LE CONSEIL,
Après en avoir débattu,
Après en avoir délibéré,
DECIDE

- De vendre à Monsieur Jorge DE SOUSA, demeurant 1 Bis route du Pont Jeanne Rose, 71210 MONTCHANIN, la parcelle de terrain cadastrée section F n°125, en nature de terrain nu, non viabilisé, libre de toute occupation et d'une superficie de 904 m² ;

- De fixer le prix de cette acquisition à 17.00 € TTC le m², soit QUINZE MILLE TROIS CENT SOIXANTE-HUIT EUROS (15 368 € TTC), TVA sur la marge incluse ;

- De demander à l'acquéreur d'édifier sur la parcelle acquise une clôture défensive et de l'entretenir jusqu'au déclassement du domaine public ferroviaire contigüe, pour protéger le domaine public ferroviaire restant ;

- D'autoriser Madame la Présidente, ou l'élu(e) ayant reçu délégation de signature, à signer le compromis de vente, l'acte authentique à intervenir, ainsi que toutes pièces afférentes à l'acte, étant précisé que les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur ;

- D'inscrire la recette à l'imputation budgétaire correspondante du budget principal ;

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. DS : 31815395
Réf . OSE : 2026-71310-37888

Le 15/06/2026

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 constructible
Adresse du bien :	Route du Pont Jeanne Rose à Montchanin
Valeur vénale :	**9 940 €** 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 :	08/06/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	08/06/2026

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 la société IMCG pour la construction d'un bâtiment de stockage.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Montchanin, ville de 4 982 habitants, faisant partie selon l'INSEE de l'aire d'attraction du Creusot, dont elle une une ville de la couronne.

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

Situation dans le quartier de la Gare SNCF.

Réseau d'eau potable en façade ; pas de réseau d'assainissement à proximité immédiate.

4.3. Références cadastrales

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

Parcelles	Superficie
F n° 125	904 m²

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

4.4. Descriptif

Terrain non aménagé et enherbé, actuellement sans usage particulier (ancien jardin potager) . De configuration rectangulaire et plate, il est situé entre la route du Pont Jeanne Rose et les voies SNCF.
Il supporte 2 petites constructions légères en bois à usage de remises, très anciennes et sans valeur.

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

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 classés en zone UX ou en zone UF au PLUi , comportant des éléments de moins-value ou sélectionnés parmi les valeurs basses (en raison de l'équipement partiel) et situés à Montchanin ou dans les communes voisines.
Période 2022/2026 .

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

N° 1	Acte du 02/08/2022 2022P 8336	Le Creusot, rue Baptiste Marcet Section BH n° 297 pour 1 810 m²	29 865 € 16,5 € le m²	TAB zone UF du PLUi
N° 2	Acte du 27/01/2022 2022P 496	Le Creusot, rue de Brassac Section AY n° 482/505 pour 1 002 m²	11 022 € 11 € le m²	TAB zone UX/UE du PLUi
N° 3	Acte du 12/09/2022 2022P 10461	Montchanin, Tuilerie des Morands Section AC n° 24 /25 pour 5 000 m²	80 000 € 16 € le m²	Terrain à bâtir Zone UX du PLUi
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 € 12,5 € le m²	TAB zone UX du PLUi

Valeur unitaire moyenne arrondie : 14 € le m²
Valeur unitaire médiane arrondie : 14 € le m²

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

En raison de l'équipement partiel en réseaux, la valeur unitaire la plus basse est privilégiée.

Valeur vénale totale : 11 € X 904 m² = 9 944 € arrondie à 9 940 €

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 **9 940 €.**

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 8 946 €.

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.

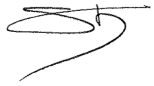
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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.