

REPUBLIQUE FRANCAISE

\*\*\*\*\*

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU

SYNDICAT MIXTE

SIZIAF

\*\*\*\*\*

SEANCE DU 26 JUIN 2024

\*\*\*\*\*

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-six juin à dix-huit heures trente, le Comité Syndical s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur André KUCHCINSKI, suite à la convocation qui lui a été faite le vingt juin, conformément à la loi, dont un exemplaire a été affiché à la porte du siège du Syndicat.

Etaient présents : M. André KUCHCINSKI, M. Philippe BOULERT, M. Jean-Luc BOULET, M. Sylvain COCQ, M. Sébastien DARRAS, M. Alain DE CARRION, M. Kevin DEGREAUX, M. Jérôme DEMULIER, M. Jean-Marie DOUVRY, M. Philippe DRUMÉZ, M. Jean-Michel DUPONT, Mme Joëlle FONTAINE, M. Hugues HOUZE DE L'AULNOIT, M. Stéphane POULET, M. Alain QUEVA, Mme Ewa VIVIER, M. Frédéric WALLET, M. Jean-François ANTONINI, Mme Carine BANAS, M. Geoffrey MATHON, M. Philippe DALLE, M. Paul DRON, M. Nicolas FRANCKE, M. Ludovic GAMBIEZ, M. Nicolas GODART, M. Bernard JASPART, M. Georges KOPROWSKI, M. Jean-Louis LEFEBVRE, M. Sébastien OGEZ, M. Marcel PART, M. Patrick PIQUET-BACQUET, Mme Monique ZARABSKI.

Etaient excusés : M. Sébastien DECARPENTRY, Mme Leslie DZIURLA, M. Olivier GACQUERRE, M. Sylvain ROBERT.

Ont donné procuration : Monsieur Dominique DELECOURT à Monsieur Philippe BOULERT, Monsieur Steve BOSSART à Monsieur Jean-Luc BOULET, Monsieur Patrice FRERE à Monsieur Alain DE CARRION, Madame Pascale JOURDAIN à Monsieur Jérôme DEMULIER, Monsieur Yves DUPONT à Monsieur Jean-Marie DOUVRY, Madame Anne-Sophie DUBOIS à Monsieur Philippe DRUMÉZ, Monsieur André GUILLOU à Madame Joëlle FONTAINE, Madame Véronique DERANSY à Monsieur Stéphane POULET, Madame Nathalie LIMEUX à Madame Ewa VIVIER, Madame Christine STIEVENARD à Monsieur Geoffrey MATHON, Madame Sandra BABLIN à Monsieur Nicolas FRANCKE, Monsieur Christophe DRUELLES à Monsieur Georges KOPROWSKI, Monsieur Sébastien MESSENT à Monsieur André KUCHCINSKI

Secrétaire de séance : Monsieur Patrick PIQUET-BACQUET

Par délibération en date du 24 février 2022, le comité syndical avait autorisé le Président à signer un protocole d'accord avec la société BARJANE pour réserver une parcelle d'environ 5 ha à la promotion et à la construction d'un immeuble industriel d'environ 20 000 m<sup>2</sup>.

Les conditions de ce protocole étaient les suivantes :

- Le SIZIAF réserve la parcelle en question à la société BARJANE pendant un délai maximal de 4 ans (1 an d'instruction et 3 ans de validité du P.C.)
- Le SIZIAF fixe un prix de vente maximum du terrain à 30 €/m<sup>2</sup> H.T.
- Le SIZIAF s'engage à défricher la parcelle
- BARJANE s'engage à déposer un Permis de construire pour un bâtiment d'environ 21 000 m<sup>2</sup> dès que la parcelle aura été déboisée,

Convocation adressée aux  
délégués le :

20 juin 2024

Délégués :

- En exercice : 49
- Présents : 32
- Votants : 45

Délibération

mise en ligne le :

5 juillet 2024

Délibération certifiée

exécutoire le :

5 juillet 2024

**2 - PROMOTEUR  
BARJANE :  
SIGNATURE D'UNE  
PROMESSE DE  
VENTE POUR UNE  
PARCELLE DE 5 HA  
POUR LA  
CONSTRUCTION D'UN  
BATIMENT A  
VOCATION  
INDUSTRIELLE  
D'ENVIRON 21 000 M<sup>2</sup>**

- BARJANE s'engage à accueillir une entreprise industrielle comptant un minimum de 100 emplois soit en tant que locataire, soit en vendant le bâtiment,
- BARJANE s'engage à construire le bâtiment dès qu'elle aura signé un bail en l'état futur d'achèvement ou une vente en l'Etat futur d'achèvement avec l'entreprise industrielle retenue par le SIZIAF et BARJANE.

Le SIZIAF n'a pas été autorisé à défricher la parcelle par les services de l'Etat. En effet, ces derniers demandent que l'impact du défrichement soit étudié en même temps que le projet de construction.

De ce fait, Barjane a fait réaliser sur la parcelle en question une étude faune flore 4 saisons en complément des données transmises par le SIZIAF provenant du diagnostic faune flore permanent réalisé par le CPIE La Chaine des terrils, et cela afin de préparer la demande de défrichement.

Barjane poursuit son travail sur l'élaboration de son permis de construire et son dossier d'étude d'impact environnemental.

Compte-tenu de l'avancement de ce dossier, il est proposé de signer une promesse de vente sur la parcelle en question avec la société Barjane.

Considérant que le SIZIAF accepte de vendre à la société Barjane la parcelle cadastrée AC 722 et telle que mentionnée sur le plan établi par Monsieur Jacky MEGRET, géomètre expert à Lens en mai 2024 d'une surface totale d'environ 49 283 m<sup>2</sup> et l'emprise du chemin séparant ces deux parcelles, le cas échéant après désaffectation et déclassement, pour construire un bâtiment à vocation industrielle (à savoir incluant un process industriel et/ou une activité de transformation et des activités logistiques au service de l'activité industrielle) de 21 000 m<sup>2</sup> environ, étant précisé que l'agrément de l'utilisateur final du bâtiment par le SIZIAF fera l'objet d'une condition suspensive, l'accord du SIZIAF étant lié au respect des deux conditions ci-après:

- Le ou les futures entreprises accueillies dans ce bâtiment apporte(nt) un minimum de 100 emplois sur ce nouveau site dans un délai de 3 ans après la mise en location du bâtiment.
- L'activité des entreprises accueillies est industrielle.

Vu l'estimation de France Domaine jointe en annexe 2,

Vu le prix de vente de la parcelle AC 722 et l'emprise du chemin séparant les deux parcelles, le cas échéant après désaffectation et déclassement, situées en zone UEpiaf du PLUi de 30 euros H.T. par m<sup>2</sup>, augmenté de la TVA au taux en vigueur,

Considérant la possibilité que l'opération requière la désaffectation et le déclassement du chemin séparant les deux parcelles susvisées si ce chemin est entré dans le domaine public,

Vu l'avis favorable du Bureau,

Le comité syndical, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- **Approuve** la vente à la société Barjane, ou à toute autre société du groupe Barjane créée pour les besoins de l'acquisition, (i) de la parcelle cadastrée AC 722 située en zone UEpiaf du PLUi de 30 euros H.T. par m<sup>2</sup>, augmenté de la TVA au taux en vigueur, et de l'emprise du chemin séparant les deux parcelles, le cas échéant après désaffectation et déclassement, situées en zone UEpiaf du PLUi, au prix de 30 € H.T. /m<sup>2</sup>, augmenté de la TVA au taux en vigueur,
- **Autorise** le Président à signer l'ensemble des actes de vente et, si besoin, les avant-contrats de vente,
- **Précise** que la rédaction de l'acte sera confiée à l'étude Confluence, notaire à Haisnes lez la Bassée.
- **Précise** qu'une promesse de vente devra être signée avant le 31 décembre 2024 et que passé ce délai cette délibération et le protocole d'accord signé en 2022 seront caduques.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdit,

Envoyé en préfecture le 09/07/2024

Reçu en préfecture le 09/07/2024

Publié le

ID : 062-256200742-20240626-DELIB20240602-DE



Le Président

André KUCHCINSKI

7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques  
Direction départementale des Finances Publiques  
du Pas de Calais  
Pôle d'évaluation domaniale de Arras  
5 rue du Docteur Brassart  
62 034 Arras Cedex  
Courriel : [ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le 29/04/2024

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Pas de Calais

à

**POUR NOUS JOINDRE**

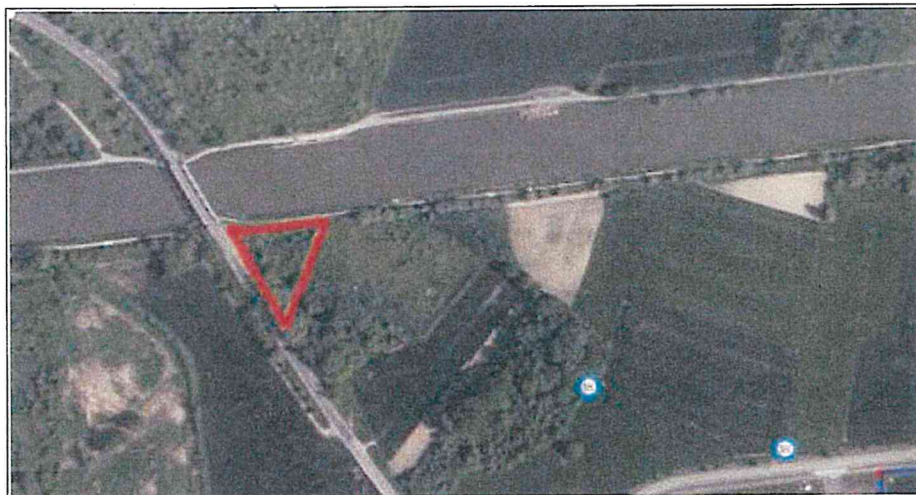
Affaire suivie par : S.CLABAUX  
Courriel : [sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 0321212743

Monsieur le Président  
du Syndicat Mixte du Parc des Industries  
Artois Flandres

Réf DS:16976325  
Réf OSE : 2024-62276-31590

## 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](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :*

Terrain nu

*Adresse du bien :*

Avenue de Londres, 62 138 Douvrin

*Valeur :*

**3 585€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme.Vitse.

vos réf : Ø

## 2 - DATES

de consultation :	23/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	23/04/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession envisagée d'un terrain nu à une entreprise pour son implantation, en complément de la parcelle riveraine AC722. Le SIZIAF est aménageur et gestionnaire d'une ZAC de 460 ha à vocation économique sur les communes de Douvrin et Billy-Berclau. Depuis sa création, le SIZIAF acquière du foncier pour le viabiliser et le revendre à des entreprises pour développer l'emploi et l'activité.

Les négociations ont été engagées sur le prix de 30€/m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune de Douvrin se situe dans le Département du Pas-de-Calais, en région Hauts de France. Elle est implantée au nord de la ville de Lens, à la limite territoriale avec le département du Nord.

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

Le bien évalué se situe au sein du parc d'activités des industries Artois Flandres, au nord de la commune de Douvrin.

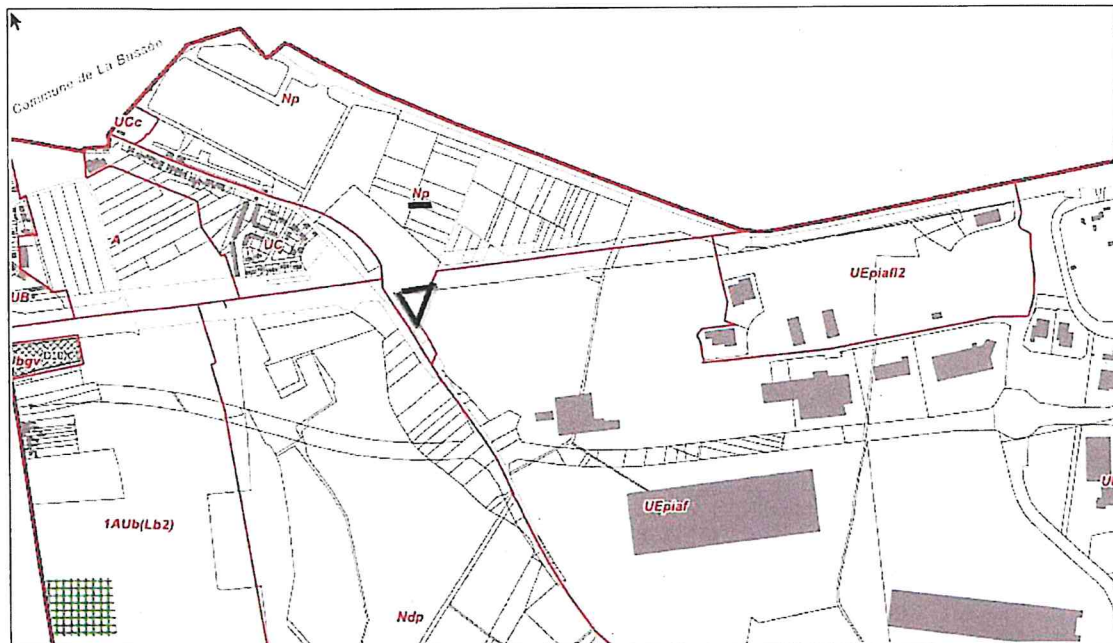
La saisine du consultant précise que le terrain est viabilisé (présence des réseaux eau, gaz, électricité) et desservi par des voiries.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
DOUVRIN	AC693	Le bois Pochon	2 186m <sup>2</sup>	Parcelle de terrain nu de forme triangulaire et en nature boisée, longeant le chemin du halage du canal d'Aire et située en contrebas de la route départementale 165 à Douvrin
TOTAL			2 186m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif



### 4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Syndicat Mixte du Parc des Industries Artois Flandres.

Origine de propriété disponible : ancienne, non répertoriée.

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1.règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme du Sivom de l'Artois.

Zone N: Il s'agit d'une zone naturelle de protection du paysage, des zones humides, d'éléments du patrimoine minier, et d'isolement par rapport aux nuisances industrielles.

Elle comprend un secteur Np, de protection des espaces sensibles correspondant aux zones humides, aux espaces boisés ainsi qu'aux zones de tamponnement activité/habitat.

Servitude administrative, publique ou de droit privé : non renseignées dans la saisine.

Périmètre de protection : non renseigné dans la saisine.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE


La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui à évaluer.




## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Des mutations à titre onéreux de terrains en zone naturelle, d'une superficie inférieure à 5 000m<sup>2</sup>, situés dans un rayon de 20km autour du bien évalué, entre janvier 2023 et mars 2024, ont été recherchées.

Bien non bâtis – terrains boisés-valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Superficie terrain	urbanisme	prix	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	27/11/23	Bouvigny Boyeffles, la tarte 	D243	646m <sup>2</sup>	N	947,82€	1,47€	Parcelle en nature de bois à proximité zone d'habitation

2	27/03/23	Hersin coupigny, le ritez de coupigny 	AS146	2 765m <sup>2</sup>	N	3 500€	1,27€	Parcelle taillis, à proximité zone d'habitation	
3	03/02/23	Ruitz, le rietz 	AE66	3 678m <sup>2</sup>	N	8 500€	2,31€	Parcelle en nature de bois taillis entourée par des habitations	
4	10/02/23	Gouy servins, le bosquet de gouy 	ZA77	3 000m <sup>2</sup>	N	4 500€	1,50€	Parcelle de bois à proximité de zones d'habitations	
							moyenne	1,64€	
							dominante	1,49€	

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

Il ressort des critères retenus une sélection de quatre mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix allant de 1,27€/m<sup>2</sup> à 2,31€/m<sup>2</sup>. Le terme 3 est un terrain bordant une zone urbaine d'habitations vendu à 2,31€/m<sup>2</sup> alors que les terrains à proximité de zones urbaines d'habitations se sont vendus à un prix plus bas entre 1,27€/m<sup>2</sup> et 1,50€/m<sup>2</sup> (termes 1-2-4).

Le bien évalué a vocation à accompagner la cession de la parcelle riveraine AC722 située en zone urbaine économique. Aussi la valorisation est fixée sur la moyenne de l'étude de marché soit 1,64€/m<sup>2</sup>.

## 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 **3 585€**(2 186x1,64) arrondie.

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 3 227€ arrondie.

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 18 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 et par délégation,



Sonia CLABAUX

Inspectrice des Finances Publiques

Envoyé en préfecture le 09/07/2024

Reçu en préfecture le 09/07/2024

Publié le

ID : 062-256200742-20240626-DELIB20240602-DE