



PARC DES INDUSTRIES
ARTOIS-FLANDRES

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU

SYNDICAT MIXTE

SIZIAF

SEANCE DU 26 JUIN 2024

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

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 WALLEY, 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

Lors du comité syndical du 4 octobre 2023, le comité syndical avait autorisé le Président à vendre une parcelle de 2 ha à la société Polygone pour accueillir la société Delviatek dans un nouveau bâtiment de 6 000 m² et ainsi répondre au besoin de développement de cette dernière.

Une promesse de vente sous divers conditions suspensives avait été signée le 16 novembre 2023.

L'engagement de Delviatek de louer ce nouveau bâtiment est dépendant des commandes des gigafactory de cellules de batteries. Cet engagement n'a pas pu être donné avant le 30 juin 2024 comme cela devait se faire.

Cependant, Delviatek reste confiant sur ces capacités de développement dans les prochaines années et souhaite signer un Bail en l'Etat Futur d'Achèvement d'ici la fin d'année 2024 avec la Société Polygone.

Ainsi, Polygone demande de proroger les délais des différentes conditions suspensives reprises dans la promesse de vente sus visée et par voie de conséquence le délai de

3 –

PROJET DELVIATEK :
VENTE D'UNE
PARCELLE DE 2 HA
AVENUE DE
LONDRES

réitération de la vente.

Il est demandé au comité syndical de se prononcer à nouveau sur les nouveaux délais, sur l'avenant à faire signer aux parties signataires de la promesse de vente sus visée.

La société DELVIATEK a été créée sur le Parc des industries Artois-Flandres en 2023. Elle conçoit les capots de cellules de batteries. Elle est détenue à 50 % par Delzen et à 50 % par Elvia Pcb.. Elle a obtenu un premier marché de 7 ans avec ACC.

Elle loue actuellement une cellule de 2 000 m² chez Aquarèse et envisage de faire construire un bâtiment de 6 000 m² pour répondre à une demande croissante du marché à partir de 2025.

Delviatek a sollicité le SIZIAF pour obtenir un foncier de 2 ha sur le Parc des industries. L'entreprise a choisi de faire porter son projet immobilier par le promoteur investisseur Polygone qui prendrait en charge la construction du bâtiment pour ensuite le louer à Delviatek. C'est dans ces conditions qu'une promesse de vente a été signée le 16 novembre 2023.

Considérant que cette entreprise entre dans l'écosystème de la batterie,

Considérant que ce projet est créateur de 25 emplois dès 2024,

Considérant que le SIZIAF a proposé une parcelle de 2 ha, située à côté du bâtiment Aquarèse, avenue de Londres, cadastrée AC734p sur le territoire de la commune de Douvrin,

Considérant que le projet immobilier sera porté par le promoteur immobilier Polygone pour répondre au besoin immobilier de Delviatek,

Vu le prix des terrains fixé à 30 euros/m² H.T.,

Vu l'estimation des domaines jointe en annexe n°3,

Vu l'avis favorable du Bureau,

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

- **Approuve et réitère le précédent engagement pris lors de la séance du 4 octobre 2023** de vente de ladite emprise foncière correspondant à la parcelle cadastrale nouvellement numérotée section AC 895 d'une contenance cadastrale de 2 hectares située sur le territoire de la commune de Douvrin à la société Polygone ou toute autre société représentant la société Polygone selon les conditions exposées ci-dessus au prix de 30 € H.T. /m²,
- **Autorise** le Président à signer l'ensemble des actes de vente et les avenants à la promesse de vente ayant pour objet de modifier les délais des différentes conditions suspensives savoir : Signature du Bail en état futur d'achèvement 31 décembre 2024, dépôt du permis de construire dans les 3 mois suivants : 31 mars 2025, obtention d'un permis définitif au 30 novembre 2025 et réitération de la vente au plus tard le 31 décembre 2025.
- **Précise** que la rédaction de l'acte sera confiée à l'étude Confluence, notaire à Haisnes lez La Bassée.
- **Précise** que la vente de la parcelle est conditionnée à la signature d'un bail de location entre Delviatek et Polygone, avant le 31 décembre 2024.
- **Précise** que si la vente définitive n'est pas signée avant le 30 décembre 2025, la présente délibération n'est plus applicable.

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


Le Président

André KUCHCINSKI



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 16/08/2023

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

**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

Téléphone : 0321212743

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

Réf DS:13242086

Réf OSE : 2023-62276-57962

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 :

995 050€, 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 :	26/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	07/08/2023
du dossier complet :	07/08/2023

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession envisagée d'une emprise de terrain nu à un promoteur investisseur Polygone qui prendra en charge la construction d'un bâtiment pour ensuite le louer à la société Delviatek. Le Siziaf aménage et viabilise des terrains pour accueillir des entreprises au sein d'une ZAC créée le 14/06/1971.

Les négociations ont été engagées sur le prix de 30€ H.T/m² conformément à la délibération du Siziaf du 04 juillet 2023.

¹ 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, au nord de la ville de Lens, et à limite territoriale avec le département du Nord.

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

Le terrain évalué se situe au sein du parc d'activités des industries Artois Flandres, au nord de la commune de Douvrin. Il est accessible par l'avenue de Londres et borde la RD941.

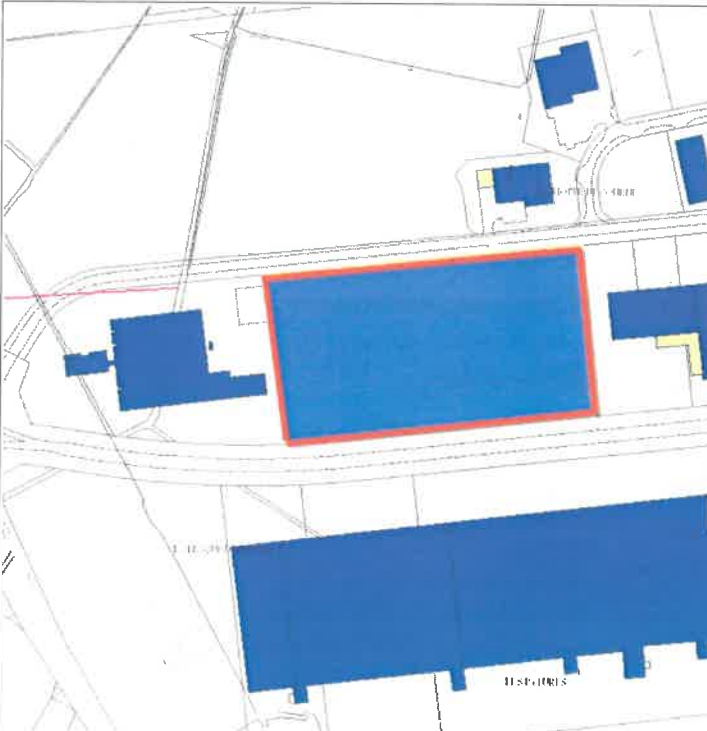
La saisine du consultant précise que les réseaux eau potable, assainissement, électricité, gaz et télécommunication sont présents avenue de Londres.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
DOUVRIN	AC734	La motte de Cohene	39 802m ²	Terrain nu de forme rectangulaire, en terre cultivée et au relief plat présentant une très grande façade à rue
TOTAL			39 802m²	

4.4. Descriptif



Détail

Parcelle AC0734

- Relève de biens :
- Relève de bien(s) d'une parcelle
- Relève de bien(s) pour un tiers
- Relève de bien(s) d'une parcelle, pour un tiers
- Renseignement d'Urbanisme

Commune : DOUVRIN (620276)
 Surface géographique : 39912 m²
 Contenance : 39802 m²
 Adresse : LA MOTTE DE COHENE (B050)
 Bâti : Non
 Urbaine : Non
 Date de mutation : 18/11/2019

Compte +00308

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
SYNDICAT MIXTE DU PARC DES INDUSTRIES ARTOIS FLANDRES		0064 RUE MARCEL CABIDDU 62138 DOUVRIN		propriétaire

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

Considérée libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.règles actuelles

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

Zone Uepiaf : cette zone correspond au parc des industries Artois Flandres sur les communes de Billy Berclau et Douvrin à vocation économique.

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 à bâtir en zone économique d'une superficie inférieure à 50 000m², situés au sein du parc d'activités des industries Artois Flandres sur Billy Berclau et Douvrin, entre janvier 2020 et juillet 2023, ont été recherchées.

Terrains à bâtir – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Superficie terrain	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	11/01/23	Billy Berclau, rue de Varsovie 	AE490	5 080m ²	UEpiafl	127 000€	25,00€	Terrain avec façade de 36m à côté d'une zone d'habitations

2	09/11/22	Billy Berclau, rue de Varsovie 	AE492	3 082m ²	UEpiafl	77 050€	25,00€	Terrain avec façade de 49m à côté d'une zone d'habitations	
3	24/06/22	Billy Berclau, rue de Varsovie 	AS420-AE493	2 865m ²	UEpiafl	71 625€	25,00€	Terrain avec façades de 54m et 44m à côté d'une zone d'habitations	
4	30/04/20	Douvrin, rue de Madrid 	AH366	3 720m ²	UEpiafl	93 000€	25,00€	Terrain rectangulaire avec façade à rue de 52m à côté d'une zone d'habitations	
5	14/01/20	Douvrin, rue de Cardiff 	AC736	10 000m ²	UEpiaf12	200 000€	20,00€	Terrain avec façade à rue de 94m, en second rideau de l'avenue de Londres	
							moyenne	24,00€	
							dominante	25,00€	

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 cinq mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix allant de 20,00€/m² à 25,00€/m² avec un prix dominant de 25,00€/m² quelque soit la configuration ou l'emplacement géographique du terrain.

Compte tenu des caractéristiques du terrain évalué, la valorisation est fixée à 25,00€/m².

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

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 **995 050€**(39 802x25).

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 895 545€.

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,

La Directrice du Pôle Etat, Stratégie et Ressources,



Isabelle Ortiz,

Administratrice Générale des Finances Publiques

Envoyé en préfecture le 09/07/2024

Reçu en préfecture le 09/07/2024

Publié le

ID : 062-256200742-20240626-DELIB20240603-DE