



PARC DES INDUSTRIES  
ARTOIS-FLANDRES

REPUBLIQUE FRANCAISE

\*\*\*\*\*

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU

SYNDICAT MIXTE

SIZIAF

\*\*\*\*\*

SEANCE DU 06 NOVEMBRE 2024

\*\*\*\*\*

Convocation adressée aux  
délégués le :

29 octobre 2024

Délégués :

- En exercice : 49
- Présents : 30
- Votants : 42

Délibération

mise en ligne le :

15 novembre 2024

Délibération certifiée

exécutoire le :

15 novembre 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le six novembre 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-neuf octobre, conformément à la loi, dont un exemplaire a été affiché à la porte du siège du Syndicat.

Etaient présents : M. André KUCHCINSKI, M. Jean-Luc BOULET, M. Sylvain COCQ, M. Sébastien DARRAS, M. Alain DE CARRION, M. Dominique DELECOURT, M. Jérôme DEMULIER, M. Philippe DRUMÉZ, M. Jean-Michel DUPONT, M. Yves DUPONT, Mme Joëlle FONTAINE, M. Patrice FRERE, M. Hugues HOUZE DE L'AULNOIT, Mme Nathalie LIMEUX, M. Stéphane POULET, Mme Ewa VIVIER, M. Frédéric WALLET, M. Jean-François ANTONINI, Mme Carine BANAS, M. Philippe DALLE, M. Paul DRON, M. Nicolas FRANCKE, M. Nicolas GODART, M. Bernard JASPART, M. Georges KOPROWSKI, M. Jean-Louis LEFEBVRE, M. Sébastien OGEZ, M. Patrick PIQUET-BACQUET, Mme Christine STIEVENARD, Mme Monique ZARABSKI.

Etaient excusés : M. Sébastien DECARPENTRY, M. Kévin DEGREAUX, Mme Anne-Sophie DUBOIS, Mme Leslie DZIURLA, M. Olivier GACQUERRE, M. Marcel PART, M. Sylvain ROBERT.

Ont donné procuration : Monsieur Steve BOSSART à Monsieur Jean-Luc BOULET, Monsieur Philippe BOULERT à Monsieur Dominique DELECOURT, Madame Pascale JOURDAIN à Monsieur Jérôme DEMULIER, Monsieur Jean-Marie DOUVRY à Monsieur Philippe DRUMÉZ, Monsieur André GUILLOU à Madame Joëlle FONTAINE, Madame Véronique DERANSY à Monsieur Stéphane POULET, Monsieur Alain QUEVA à Mme Ewa VIVIER, Monsieur Christophe DRUELLES à Monsieur Jean-François ANTONINI, Madame Sandra BABLIN à Monsieur Nicolas FRANCKE, Monsieur Sébastien MESSENT à Georges KOPROWSKI, Monsieur Ludovic GAMBIEZ à Monsieur Sébastien OGEZ, Monsieur Geoffroy MATHON à Madame Christine STIEVENARD

Secrétaire de séance : Monsieur Patrick PIQUET-BACQUET

Par délibération en date du 4 octobre 2023, le comité syndical avait autorisé la vente d'une parcelle de 4 450 m<sup>2</sup> à la société ETBH pour la réalisation d'un bâtiment de 900 m<sup>2</sup> extensible à 1 200 m<sup>2</sup>. Cette première délibération avait une durée de validité jusqu'au 30 juin 2024.

Le projet a pris du retard mais reste d'actualité. Il est de ce fait nécessaire de reprendre une délibération pour autoriser la vente de la parcelle.

La société ETBH est spécialisée dans l'enveloppe thermique des bâtiments : isolation par l'extérieur et sous dalle. Elle est actuellement basée à Santes et comprend 45 salariés. Cette société a 10 ans d'existence et présente un chiffre d'affaires annuel de 9.3 millions d'euros.

Les locaux que cette société loue à Santes ne sont plus adaptés à son activité.

Elle souhaite acquérir une parcelle pour construire un bâtiment de 900 m<sup>2</sup> extensible à 1 200 m<sup>2</sup>.

Une parcelle d'environ 4 450 m<sup>2</sup> a été proposée rue de Glasgow derrière le bâtiment REGAIN.

3 –

**SOCIETE ETBH :  
VENTE D'UNE  
PARCELLE DE 4 450  
M<sup>2</sup> RUE DE GLASGOW**

Considérant que le projet immobilier présenté par ETBH répond aux attentes de qualité architecturale et environnementale du Parc des industries Artois-Flandres,

Considérant que le permis de construire a été accordé et est purgé de tout recours,

Considérant la parcelle proposée d'environ 4 450 m<sup>2</sup> correspond aux parcelles AD 675 et AC 699 sur le territoire de la commune de Douvrin,

Vu le prix des terrains fixé à 30 euros/m<sup>2</sup> H.T.,  
Vu l'estimation des domaines jointe en annexe,

Le Comité Syndical, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- **Approuve** la vente de ladite emprise foncière d'une surface arpentée totale d'environ 4 450 m<sup>2</sup> correspondant aux parcelles cadastrées AD 675 et AC 699 situées sur le territoire de la commune de Douvrin à la société ETBH ou tout partenaire bancaire dans le cadre du financement du bâtiment au travers d'un contrat de crédit-bail immobilier selon les conditions exposées ci-dessus au prix de 30 € H.T. /m<sup>2</sup>,
- **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** que si la promesse de vente n'est pas signée avant le 30 juin 2025, la présente délibération n'est plus applicable.

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



Le Président

André KUCHOŃSKI



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 22/05/2024

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 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:17881329

Réf OSE : 2024-62276-36366

## 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 :*

Terrains nus

*Adresse du bien :*

Rue de Londres, 62 138 Douvrin

*Valeur :*

**5 807 625€, 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 :	15/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	15/05/2024

## 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

*Demande d'actualisation de l'avis domanial 2022-62276-64944/DS9703863 émis en date du 05/10/2022 pour un montant de 5 807 625€ concernant un ensemble de terrains nus cadastrés AC699-719-722-730-735-AD590p-675-676p d'une superficie totale de 232 305m<sup>2</sup>.*

Cession envisagée de terrains nus à plusieurs entreprises. Le SIZIAF est aménageur et gestionnaire d'une ZAC de 460 hectares à vocation économique sur les communes de Douvrin et Billy-

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

Berclau. Depuis sa création, le SIZIAF acquiert du foncier pour les entreprises pour développer l'emploi et l'activité.

Les négociations sont envisagées sur le prix de 25€/m<sup>2</sup>.

## 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

Les terrains évalués se situent au sein du parc d'activités des industries Artois Flandres, au nord de la commune de Douvrin. Ils sont accessibles par l'avenue de Londres, le boulevard Ouest, la rue de Glasgow et la rue d'Oslo.

La saisine du consultant précise que les terrains sont viabilisés (présence des réseaux eau potable, gaz, électricité) et sont desservis par une voirie.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
DOUVRIN	AC719	La motte de cohene	947m <sup>2</sup>	Unité foncière de terrains agricoles, et/ou enherbés, arbustifs comprenant majoritairement une façade à rue sur l'avenue de Londres
	AC722	Le bois pochon	73 858m <sup>2</sup>	
	AC735	La motte de cohene	58 047m <sup>2</sup>	
	AC730	La motte de cohene	23 610m <sup>2</sup>	
	AD675	Le haut marais à gauche	2 367m <sup>2</sup>	
	AD676p	Avenue de Londres	70 800m <sup>2</sup>	
	AC699	La motte de cohene	2 011m <sup>2</sup>	
	AD590p	Le haut marais à gauche	665m <sup>2</sup> environ	
TOTAL			<b>232 305m<sup>2</sup></b>	

#### 4.4. Descriptif



#### 4.5. Surfaces du bâti

Sans objet pour l'estimation présente. Pour information, un immeuble bâti et un transformateur électrique sont présents sur la parcelle AD676.

### 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 selon la saisine.

### 6 - URBANISME

#### 6.1. règles actuelles

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

-Zone Uepiaf (parcelles AC719-722-730-735p-AD590p) : cette zone correspond au parc des industries Artois Flandres sur les communes de Billy Berclau et Douvrin à vocation économique.

-Zone Uepiaf12 (parcelles AD675-676-699-AC735p) : Le secteur Uepiaf12 est destiné à l'accueil d'entreprises de taille moyenne.

Servitudes administratives, publiques 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

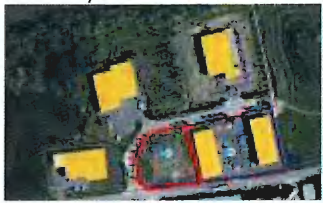



La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée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

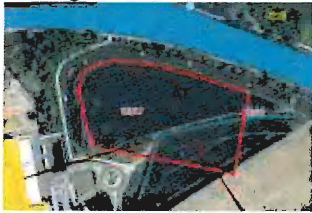
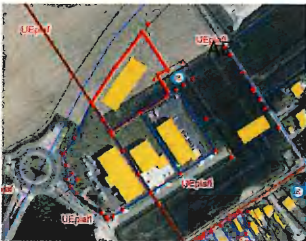
## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 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 100 000m<sup>2</sup>, situés au sein du parc d'activités des industries Artois Flandres sur les communes de Billy Berclau et Douvrin, entre janvier 2023 et avril 2024, ont été recherchées.

Terrains à bâtir – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Superficie terrain	urbanisme	prix	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	20/12/23	Douvrin, avenue de Londres 	AC725	4 151m <sup>2</sup>	UEpiafl2	103 775€	<b>25,00€</b>	Terrain avec façade de 66m
2	18/12/23	Douvrin, rue de Tallin 	AD739	16 237m <sup>2</sup>	UEpiaf	331 307,65€	<b>20,40€</b>	Terrain avec un pylône électrique haute tension au centre de sa partie la plus développée
3	29/06/23	Douvrin, rue de Bruxelles 	AD760	888m <sup>2</sup>	UEpiaf	17 760€	<b>20,00€</b>	Une parcelle de terrain nu formant un espace vert destinée à former une voie d'attente pour poids lourds et à être rattachée à la parcelle contigüe cadastrée section AD numéro 703 formant la plateforme de distribution COLISSIMO
4	11/05/23	Billy Berclau, le bois d'Honguelle sud 	AE512	3 018m <sup>2</sup>	UEpiafl	90 540€	<b>30,00€</b>	Terrain avec façade de 49m à côté d'une zone d'habitations

5	20/04/23	Billy Berclau, le bois d'Honguelle sud 	AT153-AS434-AE510	35 063m <sup>2</sup>	UEpiaf	757 474,50€	<b>21,60€</b>	Terrain accessible par un giratoire Déduction sur le prix de base de 22,50€/m <sup>2</sup> du coût des études pyrotechniques et de pollution (31 443€)
6	11/01/23	Billy Berclau, rue de Varsovie 	AE490	5 080m <sup>2</sup>	UEpiafl	127 000€	<b>25,00€</b>	Terrain avec façade de 36m à côté d'une zone d'habitations
							moyenne	<b>23,67€</b>
							dominante	<b>23,30€</b>

### 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 six mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix allant de 20,00€/m<sup>2</sup> à 30,00€/m<sup>2</sup>. On constate que les terrains comprenant des contraintes techniques (termes 2-3-5) se sont vendus en dessous de 22,00€/m<sup>2</sup> et les terrains sans contraintes particulières entre 25,00€/m<sup>2</sup> et 30,00€/m<sup>2</sup> (termes 1-4-6). Sur la commune de Douvrin, le terme 1 (25,00€/m<sup>2</sup>) jouxte le périmètre des terrains évalués et la transaction immobilière a été réalisée il y a moins de six mois. Les termes 4 et 6 sont situés sur la commune voisine de Billy Berclau.

Compte tenu des dernières transactions immobilières enregistrées sur le parc des Industries Artois Flandres et de l'emplacement géographique des terrains évalués, la valorisation est fixée à 25,00€/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 **5 807 625€** (232 305x25).

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 5 226 863€ 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 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.

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 062-256200742-20241106-DELIB20241103-DE

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent 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,  
La Directrice du Pôle Etat, Stratégie et Ressources,



Isabelle Ortiz

Administratrice de l'Etat