



REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU

SYNDICAT MIXTE

SIZIAF

SEANCE DU 05 MARS 2025

Convocation adressée aux
délégués le :

27 février 2025

Délégués :

- En exercice : 48
- Présents : 31
- Votants : 41

Délibération

mise en ligne le :

20 mars 2025

Délibération certifiée

exécutoire le :

20 mars 2025

3 –

**VENTE D'UNE
PARCELLE RUE DE
CARDIFF A AÏNOWA**

L'an deux mil vingt-cinq, le cinq mars 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-sept février, conformément à la loi, dont un exemplaire a été affiché à la porte du siège du Syndicat.

Etai ent présents : M. André KUCHCINSKI, M. Steve BOSSART, M. Philippe BOULERT, M. Sylvain COCQ, M. Sébastien DARRAS, M. Alain DE CARRION, M. Jérôme DEMULIER, Mme Véronique DERANSY, M. Jean-Marie DOUVRY, M. Philippe DRUMEZ, M. Jean-Michel DUPONT, M. Yves DUPONT, Mme Joëlle FONTAINE, M. Hugues HOUZE DE L'AULNOIT, Mme Pascale JOURDAIN, M. Stéphane POULET, Mme Ewa VIVIER, M. Jean-François ANTONINI, Mme Sandra BABLIN, Mme Carine BANAS, M. Geoffrey MATHON, M. Philippe DALLE, M. Nicolas FRANCKE, M. Ludovic GAMBIEZ, M. Nicolas GODART, M. Bernard JASPART, M. Jean-Louis LEFEBVRE, M. Sébastien MESSANT, M. Sébastien OGEZ, M. Patrick PIQUET-BACQUET, Mme Monique ZARABSKI.

Etai ent excusés : M. Sébastien DECARPENTRY, Mme Leslie DZIURLA, M. André GUILLOU, M. Frédéric WALLET, M. Paul DRON, M. Marcel PART, M. Sylvain ROBERT.

Ont donné procuration : Monsieur Alain QUEVA à Monsieur Steve BOSSART, Monsieur Dominique DELECOURT à Monsieur Philippe BOULERT, Monsieur Kevin DEGREAUX à Monsieur Sébastien DARRAS, Monsieur Patrice FRERE à Monsieur Alain DE CARRION, Madame Nathalie LIMEUX à Monsieur Philippe DRUMEZ, Monsieur Olivier GACQUERRE à Monsieur Jean-Michel DUPONT, Madame Anne-Sophie DUBOIS à Monsieur Stéphane POULET, Monsieur Jean-Luc BOULET à Mme Ewa VIVIER, Monsieur Georges KOPROWSKI à Monsieur Sébastien MESSANT, Madame Christine STIEVENARD à Madame Monique ZARABSKI

Secrétaire de séance : Monsieur Patrick PIQUET-BACQUET

Le promoteur Aïnowa a eu une commande pour construire et louer un bâtiment de 1 800 m² à une société spécialisée dans la prestation de santé à domicile. Cette société souhaite quitter son site actuel situé dans la métropole lilloise afin de s'implanter sur le Parc des industries Artois-Flandres et y transférer les 100 salariés concernés.

Les besoins en bâtiment sont de 978 m² d'activité et de 800 m² de bureau.

Considérant que la parcelle proposée se situe rue de Cardiff à côté de l'entreprise Promatec et fait une surface de 4 933 m²,

Considérant que le prix de la parcelle proposé est de 30 €/m² H.T. (Prix proposé en 2024),

Considérant que l'activité de la société provient d'un secteur en développement,

Considérant que le projet relève d'une activité tertiaire fortement pourvoyeur d'emplois (100 emplois concernés),

Considérant que le projet de bâtiment est de type tertiaire avec une grande surface de bureau,

Considérant que le promoteur Aïnowa propose un bâtiment de qualité qui reprendra l'aspect bois et s'intégrera parfaitement avec les bâtiments voisins,

Considérant que le bâtiment doit être livré en juillet 2026 et que le projet de bail est déjà signé entre Aïnowa et l'entreprise utilisatrice,

Vu l'estimation des domaines jointe en annexe,

Vu l'avis favorable du bureau émis lors de sa réunion du 24 janvier 2025,

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

- **Approuve** la vente de ladite emprise foncière d'une surface arpentée totale de 4933 m², parcelle cadastrée AC 737 située rue de Cardiff sur le territoire de la commune de Douvrin à la société Aïnowa portant un projet immobilier pour l'accueil d'une société spécialisée dans la prestation de santé à domicile au prix de 30 € H.T. /m²,
- **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.

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


Le Président
PARC DES INDUSTRIES
ARTOIS-FLANDRES


André KUCHCINSKI



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
du Pas de Calais

Le 22/05/2024

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: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 ¹ :	<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 305m².

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-

¹ 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€/m².

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 ²	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 ²	
	AC735	La motte de cohene	58 047m ²	
	AC730	La motte de cohene	23 610m ²	
	AD675	Le haut marais à gauche	2 367m ²	
	AD676p	Avenue de Londres	70 800m ²	
	AC699	La motte de cohene	2 011m ²	
	AD590p	Le haut marais à gauche	665m ² environ	
TOTAL			232 305m²	

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 Uepiafl2 (parcelles AD675-676-699-AC735p) : Le secteur Uepiafl2 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 000m², 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 ²	Observations
1	20/12/23	Douvrin, avenue de Londres 	AC725	4 151m ²	UEpiafl2	103 775€	25,00€	Terrain avec façade de 66m
2	18/12/23	Douvrin, rue de Tallin 	AD739	16 237m ²	UEpiaf	331 307,65€	20,40€	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 ²	UEpiaf	17 760€	20,00€	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 ²	UEpiafl	90 540€	30,00€	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 ²	UEpiaf	757 474,50€	21,60€	Terrain accessible par un giratoire Dédution sur le prix de base de 22,50€/m ² du coût des études pyrotechniques et de pollution (31 443€)
6	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
							moyenne	23,67€
							dominante	23,30€

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€/m² à 30,00€/m². On constate que les terrains comprenant des contraintes techniques (termes 2-3-5) se sont vendus en dessous de 22,00€/m² et les terrains sans contraintes particulières entre 25,00€/m² et 30,00€/m² (termes 1-4-6). Sur la commune de Douvrin, le terme 1 (25,00€/m²) 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€/m².

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 20/03/2025

Reçu en préfecture le 20/03/2025

Publié le

ID : 062-256200742-20250305-DELIB20250303-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