



PARC DES INDUSTRIES  
ARTOIS-FLANDRES

Envoyé en préfecture le 08/02/2023

Reçu en préfecture le 08/02/2023

Affiché le

ID : 062-256200742-20230201-DELIB20230204-DE

REPUBLIQUE FRANCAISE

\*\*\*\*\*

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU

SYNDICAT MIXTE

SIZIAF

\*\*\*\*\*

SEANCE DU 1<sup>ER</sup> FEVRIER 2023

\*\*\*\*\*

L'an deux mil vingt-trois, le premier février 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 26 janvier, 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. 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, M. Yves DUPONT, Mme Leslie DZIURLA, M. Patrice FRERE, M. André GUILLOU, M. Hugues HOUZE DE L'AULNOIT, Mme Nathalie LIMEUX, M. Stéphane POULET, Mme Ewa VIVIER, M. Frédéric WALLEY, Mme Carine BANAS, M. Philippe DALLE, M. Paul DRON, M. Ludovic GAMBIEZ, M. Nicolas GODART, M. Georges KOPROWSKI, M. Jean-Louis LEFEBVRE, M. Patrick PIQUET BACQUET.

Etaient excusés : M. Jean-Luc BOULET, M. Manuel LENGAGNE, M. Sylvain ROBERT, Mme Monique ZABARSKI.

Ont donné procuration : Monsieur Marcel PART à Monsieur Patrice FRERE, Monsieur Sébastien OGEZ à Madame Carine BANAS, Madame Anne-Sophie DUBOIS à Madame Nathalie LIMEUX, Monsieur Dominique DELECOURT à Monsieur Philippe BOULERT, Madame Christine STIEVENARD à Monsieur Nicolas GODART, Monsieur Sébastien MESSENT à Monsieur André KUCHCINSKI, Monsieur Christophe DRUELLES à Monsieur Philippe DALLE, Monsieur Nicolas FRANCKE à Monsieur Ludovic GAMBIEZ, Monsieur Jean-François ANTONINI à Monsieur Georges KOPROWSKI, Madame Pascale JOURDAIN à Monsieur Jérôme DEMULIER, Madame Joëlle FONTAINE à Monsieur André GUILLOU, Monsieur Sébastien DECARPENTRY à Monsieur Frédéric WALLEY, Madame Véronique DERANSY à Monsieur Stéphane POULET, Monsieur Alain QUEVA à Monsieur Alain DE CARRION, Monsieur Steve BOSSART à Monsieur Jean-Marie DUPONT, Monsieur Bernard JASPART à Monsieur Jean-Louis LEFEBVRE, Monsieur Jean François CARON à Monsieur Patrick PIQUET BACQUET, Monsieur Olivier GACQUERRE à Monsieur Philippe DRUMÉZ.

Secrétaire de séance : Monsieur Patrick PIQUET BACQUET

Aïnowa est une société de promotion immobilière créée en 2017 en région Hauts-de-France. Elle développe des immeubles de bureaux à taille humaine, à l'architecture durable et soignée et positionnés au cœur de parcs d'activité de haute qualité. Ces immeubles de bureaux répondent aux besoins des PME locales et régionales souhaitant des parkings VL : expert-comptable, géomètres, bureaux d'études... Plusieurs projets sont en cours à Bailleul, Saint Quentin, Arras, Douai, Valenciennes.

Pour réaliser ce projet, une parcelle d'environ 23 454 m<sup>2</sup> située devant le bâtiment REGAIN a été proposée. Cette parcelle est située en entrée de Parc et bénéficie d'une visibilité depuis la RN 47.

Convocation adressée aux

délégués le :

26 janvier 2023

Délégués :

- En exercice : 49
- Présents : 27
- Votants : 45

Délibération affichée le :

8 février 2023

Délibération certifiée

exécutoire le :

8 février 2023

4 –

AÏNOWA

VENTE D'UNE  
PARCELLE POUR UN  
PROJET IMMOBILIER  
DE BUREAU

Le programme immobilier proposé par Aïnowa est de construire 11 bâtiments de bureaux en R+1 divisibles en unités de bureaux de 150 à 500 m<sup>2</sup>. Les bureaux peuvent être loués ou achetés.

Considérant que le projet peut se faire en deux phases :

Une première phase sur une parcelle de 13 092 m<sup>2</sup> pour construire 6 bâtiments et une deuxième phase sur une parcelle de 10 362 m<sup>2</sup> permettant de construire 5 bâtiments. La durée totale maximale du programme sera de 3 ans.

Considérant que ce projet immobilier permettra de créer une offre de bureaux sur le Parc des industries, offre actuellement inexistante,

Considérant la qualité architecturale et paysagères de ce projet qui contribuera à l'image qualitative du parc des industries,

Vu le prix de la parcelle proposé à 30 €/m<sup>2</sup> H.T.,

Vu l'estimation de France Domaine,

Vu l'avis favorable du Bureau,

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

- **Approuve** la vente de ladite emprise foncière d'une surface d'environ 23 500 m<sup>2</sup> correspondant à une partie de la parcelle cadastrée AD 676 située à l'intersection de l'Avenue de Londres et du boulevard de l'Ouest sur le territoire de la Commune de Douvrin à la société Aïnowa ou tout autre société portant le projet immobilier pour la société Aïnowa 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 la validité de cette délibération court jusqu'au 30 juin 2024.

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

Le Président  
  
André KUCHCINSKI 

Envoyé en préfecture le 08/02/2023

Reçu en préfecture le 08/02/2023

Affiché le

ID : 062-256200742-20230201-DELIB20230204-DE



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances Publiques du

Pas de Calais

Pôle d'évaluation domaniale- Immeuble Foch  
5, rue du Docteur Brassart  
62034 ARRAS Cedex

téléphone : 03 21 23 68 00

mél. : [ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : S.CLABAUX

téléphone : 03 21 27 27 43

courriel : [sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. DS : 9703863

Réf OSE : 2022-62276-64944

le **05 OCT. 2022**

Le Directeur à

*MONSIEUR LE PRESIDENT*

*DU SYNDICAT MIXTE DU PARC*

*DES INDUSTRIES ARTOIS FLANDRES*

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Terrains nus

Adresse du bien :

Rue de Glasgow, avenue de Londres, 62 138 Douvrin

Valeur vénale :

5 807 625€ H.T

*Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.*

## 1 – SERVICE CONSULTANT

Syndicat Intercommunal de la Zone Industrielle Artois-Flandres(SIZIAF).

Affaire suivie par : Mme.Vitse.

## 2 – DATE

de consultation : 29/08/2022

de réception : 29/08/2022

de visite : 12/09/2022

de dossier en état : 16/09/2022

## 3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession envisagée de plusieurs terrains nus destinés à des projets d'implantation d'entreprises. Le Siziaf aménage et viabilise des terrains pour accueillir des entreprises au sein d'une ZAC créée le 14/06/1971.

## 4 – DESCRIPTION DU BIEN



Suite à une modification de la superficie et du périmètre d'un ensemble de terrains, le SIZIAF demande l'actualisation de l'avis domanial 2020-276v0024 en date du 13 janvier 2021 pour un montant de 3 283 580€ H.T concernant les parcelles de terrains nus cadastrées AC722-AC728-AC725-AD676p-AC699-AD675 .

Au sein du parc des industries Artois Flandres à Douvrin, un ensemble de parcelles de terrains nus cadastré AC719(947m<sup>2</sup>)-722(73 858m<sup>2</sup>)-735(58 047m<sup>2</sup>)-730(23 610m<sup>2</sup>)-AD675(2 367m<sup>2</sup>)-676p(70 800m<sup>2</sup>)-AC699(2011m<sup>2</sup>)-AD590p(665m<sup>2</sup> environ), pour une superficie totale de 232 305m<sup>2</sup>, en nature herbeuse, arbustive et au relief plat comprenant une belle façade à rue sur l'avenue de Londres. Pour information, la parcelle AD676 est composée en partie de la voirie du Boulevard Est et d'un giratoire.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom des propriétaires : Syndicat Mixte du Parc des Industries Artois Flandres.

Situation d'occupation : considérée libre d'occupation.

## **6 - URBANISME - RÉSEAUX**

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. Le secteur UEpiaf2 est destiné à l'accueil d'entreprises de taille moyenne.

Servitude administrative ou de droit privé : non renseignée dans la saisine.

Périmètre de protection : non renseigné dans la saisine.

Présence des réseaux : électricité, gaz, télécommunication, assainissement, eau potable.

Surface de plancher maximale autorisée : non renseignée dans la saisine.

## **7 - DATE DE RÉFÉRENCE**

Sans objet.

## **8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison directe avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

La valeur vénale du bien est estimée à 5 807 625€ H.T pour une superficie totale de 232 305m<sup>2</sup>. Une marge d'appréciation de 10 % permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est octroyée.

## **9 - DURÉE DE VALIDITÉ**

Une nouvelle consultation du service sera nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de 18 mois ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

## **10 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques

La Directrice du Pôle Etat, Stratégie et Ressources,



Isabelle Ortiz,

Administratrice Générale 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.