Envoyé en préfecture le 01/04/2022
Reçu en préfecture le 01/04/2022
Affiché le
ID : 062-256200742-20220330-DELIB20220304-DE

PARC DES INDUSTRIES
ARTOIS·FLANDRES

REPUBLIQUE FRANCAISE

******

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU

SYNDICAT MIXTE

SIZIAF

******

SEANCE DU 30 MARS 2022

******

Convocation adressée aux délégués le :

24 Mars 2022

Délégués :

- **En exercice : 49**
- **Présents : 30**
- **Votants : 43**

Délibération affichée le :

1er Avril 2022

Délibération certifiée exécutoire le :

1er Avril 2022

L'an deux mil vingt-deux, le trente 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-quatre mars, 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 CARION, M. Dominique DELECOURT, M. Jérôme DEMULIER, Mme Véronique DERANSY, M. Jean-Marie DOUVRY, M. Philippe DRUMEZ, M. Jean Michel DUPONT, Mme Leslie DZIURLA, Mme Pascale JOURDAIN, Mme Nathalie LIMEUX, M. Stéphane POULET, M. Alain QUEVA, Mme Ewa VIVIER, M. Frédéric WALLET, M. Jean François ANTONINI, Mme Carine BANAS, M. Philippe DALLE, M. Paul DRON, M. Nicolas FRANCKE, M. Ludovic GAMBIEZ, M. Georges KOPROWSKI, M. Jean Louis LEFEBVRE, M. Manuel LENGAIGNE, M Sébastien OGEZ, M. Marcel PART.

Etaient excusés : M. Sylvain ROBERT, M. Yves DUPONT, M. Sébastien DECARPENTRY, M. Patrick PIQUET-BACQUET, Mme Christine STIEVENARD, Mme Monique ZARABSKI.

Ont donné procuration : Monsieur Jean François CARON à Monsieur Philippe DALLE, Monsieur André GUILLOU à Monsieur Philippe DALLE, Monsieur Steve BOSSART à Monsieur Alain QUEVA, Monsieur Kévin DEGREAUX à Monsieur Sébastien DARRAS, Monsieur Patrice FRERE à Madame Nathalie LIMEUX, Monsieur Hugues HOUZE DE L'AULNOIT à Madame Ewa VIVIER, Monsieur Nicolas GODART à Monsieur André KUCHCINSKI, Madame Anne Sophie DUBOIS à Monsieur André KUCHCINSKI, Monsieur Sébastien MESSENT à Monsieur Gorges KOPROWSKI, Monsieur Olivier GACQUERES à Monsieur Jean Michel DUPONT, Madame Joëlle FONTAINE à Monsieur Stéphane POULET, Monsieur Bernard JASPART à Monsieur Jean Louis LEFEBVRE, Monsieur Christophe DRUELLES à Monsieur Marcel PART.

Secrétaire de séance : M. Jean Michel DUPONT

4 –

PROLOGIS PARK : VENTE D'UNE PARCELLE D'ENVIRON 10 HA A PROLOGIS POUR LA CONSTRUCTION D'UN BATIMENT DE 43 759 M² EN BLANC (DC3)

La société Prologis est spécialisée dans l'immobilier logistique. Elle construit des bâtiments d'activités logistiques qu'elle garde dans son patrimoine et qu'elle met en location.

En 2017, le SIZIAF a réservé 45 ha à la société Prologis pour construire 4 bâtiments à vocation logistique sous condition que les entreprises locataires des bâtiments apportent un minimum de 20 emplois par hectares vendus sur le site. Deux bâtiments sont actuellement en exploitation. Il s'agit d'un bâtiment de 70 000 m² (DC1) sur une parcelle de 15.5 ha loué actuellement à Géodis qui assure la logistique de plusieurs grandes marques et d'un bâtiment de 28 000 m² (DC2) sur une parcelle de 10 ha loué à la société Poste Immo pour l'exploitation d'une plateforme de distribution de colis pour

Envoyé en préfecture le 01/04/2022
Reçu en préfecture le 01/04/2022
Affiché le
ID : 062-256200742-20220330-DELIB20220304-DE

Colissimo. A ce jour, nous pouvons recenser 500 emplois sur ces deux sites en dehors des périodes de forte activité qui peuvent faire monter les effectifs jusque 800 salariés.

Deux autres bâtiments sont en projet, soit un bâtiment de 43 759 m² (DC3) et un bâtiment de 25 734 m² (DC4). Les autorisations de permis de construire et d'exploiter ont été acquises et Prologis recherche des locataires pour ces deux projets.

Le contexte économique actuel amène deux évolutions :

- Les bâtiments logistiques peuvent intéresser des projets industriels qui recherchent des solutions en location clef en main,
- Les projets logistiques et industriels sont de plus en plus urgents et nécessitent d'avoir des locaux déjà construits.

Face à ce constat, Prologis propose de construire le bâtiment de 43 759 m² (DC3) sur une parcelle de 97 607.50 m² avant d'avoir un contrat de location avec un client. La construction de ce bâtiment « en blanc » pourrait débuter en début d'année 2022 pour une livraison en fin d'année 2022.

Pour ce faire, le SIZIAF doit vendre la parcelle d'environ 97 608 m² à la société Prologis en sachant que le prix proposé est de 20 €/m² H.T.

Considérant que le SIZIAF accepte de vendre les parcelles cadastrées AC n°738, AD n°716 et 717 et AE n°1053 d'une surface totale d'environ 97 527 m² à la société Prologis pour construire un bâtiment de 43 759 m² aux conditions que :

- Le ou les futurs locataires du bâtiment DC3 apporte un minimum de 200 emplois sur ce nouveau site dans un délai de 3 ans après la mise en location du bâtiment.
- L'activité industrielle soit privilégiée à l'activité logistique.

Considérant que ces conditions seront reprises dans l'acte de vente et seront assorties de pénalité sur le prix de vente en cas de non-respect,

Considérant que la vente de cette parcelle est prévue au mois d'avril pour un début de chantier en juin 2022.

Vu l'estimation de France Domaine jointe en annexe,

Vu le prix de vente des parcelles AC n°738, AD n°716 et 717 et AE n°1053 en partie au prix de 20 euros H.T. par m²,

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 arpentée totale d'environ 97 608 m² correspondant aux parcelles cadastrées AC n°738, AD n°716 et 717 et AE n°1053 situées sur le territoire de la commune de Douvrin à la société Prologis ou à toute autre société du groupe Prologis créée pour les besoins de l'acquisition au prix de 20 € 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.

La présente délibération annule et remplace la délibération n°1 du 20 octobre 2021

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

Le Président

André KUCHCINSKI

PARC DES INDUSTRIES ARTOIS-FLANDRES

Envoyé en préfecture le 01/04/2022
Reçu en préfecture le 01/04/2022
Affiché le
ID : 062-256200742-20220330-DELIB20220304-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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : S.CLABAUX
téléphone : 03 21 27 27 43
courriel : sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 5548336

Réf OSE : 2021-62276-65933

le 15 OCT. 2021

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 Bruxelles, 62 138 Douvrin
Valeur vénale :	3 400 000€ H.T

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

Envoyé en préfecture le 01/04/2022
Reçu en préfecture le 01/04/2022
Affiché le
ID : 062-256200742-20220330-DELIB20220304-DE

1 – SERVICE CONSULTANT

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

Affaire suivie par : Mme.Vitse.

2 – DATE

de consultation : 06/09/2021

de réception : 06/09/2021

de visite : 05/10/2021

de dossier en état : 05/10/2021

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

Cession de terrains nus à un investisseur pour la construction de bâtiments. Le SIZIAF aménage et viabilise des terrains pour accueillir des entreprises au sein d'une ZAC créée le 14/06/1971 sur les communes de Douvrin et Billy Berclau.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Ensemble de différentes parcelles de terrain nu et d'emprises de terrain nu pour une superficie totale de 17 hectares, sous réserve d'arpentage, situées au sein de la zone industrielle Artois Flandres à Douvrin, comprenant :
-parcelle AC714(1657m²) : terrain nu en nature de terre,de forme triangle rectangle présentant une façade à rue de près de 30m environ.
-unité foncière formée par les parcelles AD707(4 662m²)-AD701(65 011m²) et emprise non définie par le consultant, de la parcelle AD704p d'une superficie totale de 2141m² : terrains nus en nature de friche ceinturés par plusieurs voies routières et présentant des façades à rue de 267m, 207m et 330m environ.
-parcelle AD709(5 568m²) : terrain nu en nature de terre situé au bout du giratoire de la rue de Bruxelles sur une façade à rue de 60m environ et bordé par le chemin des pâtures.
-unité foncière formée par les parcelles AC715(78 042m²) et emprise non définie de la parcelle AE1029p d'une superficie totale de 28 216m² : terrains nus en nature de terre agricole, sans titre d'occupation, bordés par le chemin des pâtures et une voie routière.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom des propriétaires : SIZIAF
Situation d'occupation : libre d'occupation.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Plan Local d'Urbanisme du Sivom de l'Artois approuvé en juin 2006 modifié en juin 2015.
Zone UEpiaf : cette zone correspond au parc des industries Artois Flandres sur les communes de Billy Berclau et Douvrin à vocation économique.
Servitude administrative ou de droit privé : non renseignée dans la saisine.
Périmètre de protection éloignée : non renseigné dans la saisine.
Réseaux et voiries : électricité, gaz, télécommunication, assainissement, eau potable-rue de Bruxelles.
Surface de plancher maximale autorisée : non renseignée dans la saisine.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Envoyé en préfecture le 01/04/2022
Reçu en préfecture le 01/04/2022
Affiché le
ID : 062-256200742-20220330-DELIB20220304-DE

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 3 400 000€ H.T pour une superficie totale de terrains de 170 000m² dont :

-parcelle AC714(1 657m²) : 33 140€ H.T.
-parcelle AC715(78 042m²) : 1 560 840€ H.T
-parcelle AD707(4 662m²) : 93 240€ H.T
-parcelle AD701(65 011m²) : 1 300 220€ H.T.
-parcelle AD709(5 568m²) : 111 360€ H.T.

Total de ces cinq parcelles : 3 098 800€ H.T

-parcelles AD704p et AE1029p(emprises de terrain non définies) : 20€ H.T/m²

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.