



PARC DES INDUSTRIES  
ARTOIS-FLANDRES

Envoyé en préfecture le 04/04/2023

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Affiché le

ID : 062-256200742-20230329-DELIB20230304-DE

REPUBLIQUE FRANCAISE

\*\*\*\*\*

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU

SYNDICAT MIXTE

SIZIAF

\*\*\*\*\*

SEANCE DU 29 MARS 2023

\*\*\*\*\*

L'an deux mil vingt-trois, le vingt-neuf 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 23 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. Sébastien DARRAS, Mme Véronique DERANSY, M. Philippe DRUMÉZ, M. Jean-Michel DUPONT, M. Yves DUPONT, Mme Leslie DZIURLA, Mme Joëlle FONTAINE, M. André GUILLOU, M. Hugues HOUZE DE L'AULNOIT, 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. Bernard JASPART, M. Georges KOPROWSKI, M. Jean-Louis LEFEBVRE, M. Sébastien MESSENT, M. Sébastien OGEZ, M. Marcel PART, M. Patrick PIQUET BACQUET, Mme Christine STIEVENARD.

Etaient excusés : M. Kevin DEGREAUX, M. Dominique DELECOURT, M. Patrice FRERE, M. Sylvain ROBERT.

Ont donné procuration : Monsieur Steve BOSSART à Monsieur Jean-Luc BOULET, Monsieur Sylvain COCQ à Monsieur Sébastien DARRAS, Monsieur Jean-Marie DOUVRY à Monsieur Philippe DRUMÉZ, Madame Nathalie LIMEUX à Monsieur Philippe BOULERT, Madame Pascale JOURDAIN à Monsieur Hugues HOUZE DE L'AULNOIT, Madame Anne-Sophie DUBOIS à Monsieur Stéphane POULET, Monsieur Olivier GACQUERRE à Monsieur Jean-Michel DUPONT, Monsieur Alain DE CARRION à Madame Leslie DZIURLA, Monsieur Jérôme DEMULIER à Madame Ewa VIVIER, Monsieur Sébastien DECARPENTRY à Monsieur Frédéric WALLET, Madame Sandra BABLIN à Monsieur Nicolas FRANCKE, Monsieur Nicolas GODART à Monsieur André KUCHCINSKI, Madame Monique ZARABSKI à Monsieur Patrick PIQUET BACQUET, Monsieur Christophe DRUELLES à Monsieur Sébastien MESSENT, Monsieur Ludovic GAMBIEZ à Monsieur Sébastien OGEZ, Monsieur Jean-François CARON à Madame Christine STIEVENARD.

Secrétaire de séance : Monsieur Patrick PIQUET BACQUET

La société Vanheede est une société belge spécialisée dans le traitement des déchets : collecte, tri et valorisation (matière et énergétique) des déchets.

Cette société est implantée sur le Parc des industries Artois-Flandres depuis 2009 sur une parcelle de 4 ha étendue à 4.5 ha en 2017 pour la création d'un parking P.L.

Elle compte actuellement une cinquantaine de salariés.

Cette implantation fut un choix stratégique pour le SIZIAF car elle permet d'offrir aux entreprises du Parc la possibilité de se faire accompagner par un expert de la valorisation des déchets industriels sur un site de haute qualité environnementale par une entreprise certifiée ISO 14001.

Convocation adressée aux  
délégués le :

23 mars 2023

Délégués :

- En exercice : 49
- Présents : 29
- Votants : 45

Délibération mise en ligne  
le :

4 avril 2023

Délibération certifiée  
exécutoire le :

4 avril 2023

4 –

**SOCIETE VANHEEDE :  
VENTE D'UNE  
PARCELLE DE 3 HA  
POUR L'EXTENSION  
DE L'ACTIVITE**

La société Vanheede est organisée en 9 Business unit allant de la gestion, l'enlèvement, le tri des déchets à la transformation de déchets en matière première ou énergie.

Le projet d'extension de la société Vanheede France comporte plusieurs volets :

1. Améliorer la qualité et le rendement du tri en l'automatisant,
2. Investir dans la transformation des déchets pour créer des C.S.R. (Combustibles Solides de Récupération) sur le site de Billy-Berclau.
3. Investir dans le déconditionnement des produits alimentaires issus de la grande distribution et de l'industrie agroalimentaire pour alimenter des unités de méthanisation.

Ces nouveaux investissements représentent un coût d'environ 50 millions d'investissement et nécessitent d'étendre le site sur 3 ha à l'arrière du site actuel.

Ce projet permettrait également de doubler les effectifs du site pour passer de 50 à 100 salariés.

La demande de permis de construire a été déposée et l'entreprise nous sollicite pour la vente d'une parcelle de 3 ha.

Compte-tenu de la valeur environnementale du projet et du montant des investissements,

Vu le nombre de création d'emplois qui permettrait à terme d'atteindre le ratio de 20 emplois/ha,

Vu le prix de la parcelle proposé à 25 €/m<sup>2</sup> H.T. suite à la demande d'extension faite par l'entreprise en 2021,

Vu l'estimation de France Domaine joint en annexe,

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 30 000 m<sup>2</sup> correspondant aux parcelles cadastrées AT 141 et AT 147 en partie situées sur le territoire de la commune de Billy-Berclau à la société Vanheede ou tout autre société du groupe Vanheede ou crédit bailleur portant le projet immobilier pour le compte de l'entreprises au prix de 25 € 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 les éléments actés dans cette présente délibération sont valables jusqu'au 31 mars 2024.

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

  
Le Président  
PARC DES INDUSTRIES  
ARTOIS-FLANDRES  
  
André KUCHCINSKI

Direction Générale des Finances Publiques  
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-valuation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip62.pole-valuation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le 09/02/2023

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Pas de Calais

à

Monsieur le Président  
du Syndicat Mixte du Parc des Industries  
Artois Flandre

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : S.CLABAUX  
Courriel : [sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 0321212743

Réf DS:11329279  
Réf OSE : 2023-62132-08274

**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 Sofia, 62 138 Billy Berclau

*Valeur :*

**400 000€, 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 :	31/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	31/01/2023

## 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 <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 2021-132v0022 émis le 15/01/21 pour un montant de 360 000€ H.T(18€/m<sup>2</sup>) concernant la parcelle de terrain cadastrée AT141 sur Billy Berclau .*

Cession envisagée d'un terrain nu à la société riveraine Vanheede Environnement pour une extension de bâtiment et process à l'arrière de son site existant. Le Siziaf aménage et viabilise des terrains pour accueillir des entreprises au sein d'une ZAC créée le 14/06/1971.

Le prix demandé ou négocié est de 25€/m<sup>2</sup>.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune de Billy Berclau se situe dans le Département du Pas-de-Calais, au nord de la ville de Lens, et à limite départementale avec le département du Nord.

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

Le terrain évalué se situe dans le parc d'activités des industries Artois Flandres, derrière les parcelles de terrain bâties AT373-AT140 qui bordent l'avenue de Sofia.

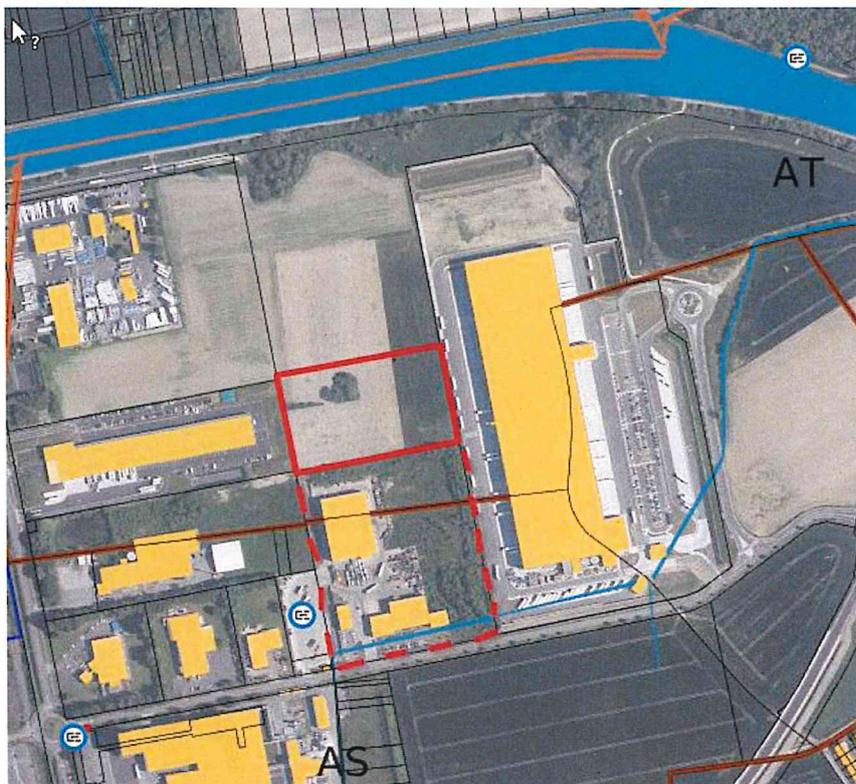
La saisine du consultant précise que les réseaux eau potable, assainissement, électricité, gaz et télécommunication sont présents avenue de Sofia.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BILLY BERCLAU	AT141	Avenue de Sofia	20 000m <sup>2</sup>	Terre agricole
TOTAL			20 000m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif



### 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

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 : canalisation de transport de gaz située à l'ouest de la parcelle AT141.

Périmètre de protection : périmètre de captage d'eau potable du Siden de Salomé.

## 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 au sein du parc d'activités des industries Artois Flandres, entre janvier 2019 et décembre 2022, 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	12/05/22	Douvrin, rue de Bruxelles 	AC738-AD716-717-AE1053	97 527m <sup>2</sup>	UEpiaf	1 950 540€	<b>20,00€</b>	Terrain desservi par deux giratoires à chaque extrémité de l'unité foncière, en second rideau de la RD941

2	30/04/20	Douvrin, rue de Madrid 	AH366	3 720m <sup>2</sup>	UEpiaf1	93 000€	<b>25,00€</b>	Terrain rectangulaire avec façade à rue de 52m à côté d'une zone d'habitations
3	14/01/20	Douvrin, rue de Cardiff 	AC736	10 000m <sup>2</sup>	UEpiaf2	200 000€	<b>20,00€</b>	Terrain avec façade à rue de 94m, en second rideau de l'avenue de Londres
4	18/10/19	Billy Berclau, avenue de Berlin 	AT148	30 450m <sup>2</sup>	UEpiaf	609 000€	<b>20,00€</b>	Terrain avec façade à rue de 102m, sur le Bld Est
5	13/08/19	Douvrin, lieu la motte cohene 	AC570-628-732	38 444m <sup>2</sup>	UEpiaf	768 700€	<b>20,00€</b>	Parcelle située devant la RD941 et accessible par la rue de martyrs par un giratoire
6	30/04/19	Billy Berclau, rue de Varsovie 	AE483	3 320m <sup>2</sup>	UEpiaf	56 440€	<b>17,00€</b>	Parcelle en second rideau à proximité d'une zone d'habitations

7	22/02/19	Douvrin, avenue de Londres 	AC733	9 734m <sup>2</sup>	UEpiaf	146 010€	<b>15,00€</b>	Parcelle avec façade à rue de 22m sur l'avenue de Londres	
8	14/01/19	Douvrin, avenue de Londres et rue de Cardiff 	AC724	7 886m <sup>2</sup>	UEpiaf	157 720€	<b>20,00€</b>	Parcelle avec accès rue de cardiff et avec façade à rue de 105m sur l'avenue de Londres	
							moyenne	<b>19,63€</b>	
							dominante	<b>20,00€</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 une sélection de huit mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix allant de 15,00€/m<sup>2</sup> à 25,00€/m<sup>2</sup> soit un prix moyen et dominant de 20,00€/m<sup>2</sup>. La parcelle AT148 de la transaction n°4, se situe à côté du bien évalué et a été cédée par le SIZIAF sur le prix de 20,00€/m<sup>2</sup>.

Compte tenu des caractéristiques du terrain évalué, la valorisation est fixée à 20,00€/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 **400 000€**(20x20 000).

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 360 000€.

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.

Envoyé en préfecture le 04/04/2023

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Affiché le

ID : 062-256200742-20230329-DELIB20230304-DE

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 et par délégation,



Sonia CLABAUX  
Inspectrice des Finances Publiques