



REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU

SYNDICAT MIXTE

SIZIAF

SEANCE DU 4 JUILLET 2023

L'an deux mil vingt-trois, le quatre juillet 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 28 juin, 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, M. Kevin DEGREAUX, M. Dominique DELECOURT, M. Jérôme DEMULIER, M. Jean-Marie DOUVRY, M. Jean-Michel DUPONT, M. Patrice FRERE, M. André GUILLOU, M. Hugues HOUZE DE L'AULNOIT, Mme Pascale JOURDAIN, M. Stéphane POULET, M. Alain QUEVA, M. Frédéric WALLET, M. Jean-François ANTONINI, M. Philippe DALLE, M. Paul DRON, M. Nicolas FRANCKE, M. Ludovic GAMBIEZ, M. Bernard JASPART, M. Georges KOPROWSKI, M. Jean-Louis LEFEBVRE, M. Sébastien MESSENT, M. Sébastien OGEZ, M. Patrick PIQUET BACQUET, Mme Christine STIEVENARD, Mme Monique ZARABSKI.

Etaient excusés : M. Sébastien DECARPENTRY, M. Philippe DRUMETZ, M. Sylvain ROBERT.

Ont donné procuration : Monsieur Steve BOSSART à Monsieur Jean-Luc BOULET, Monsieur Sylvain COCQ à Monsieur Dominique DELECOURT, Madame Nathalie LIMEUX à Monsieur Alain QUEVA, Madame Anne-Sophie DUBOIS à Monsieur Jean-Marie DOUVRY, Madame Ewa VIVIER à Monsieur Hugues HOUZE DE L'AULNOIT, Madame Joëlle FONTAINE à Monsieur André GUILLOU, Madame Véronique DERANSY à Monsieur Stéphane POULET, Monsieur Olivier GACQUERRE à Monsieur Jean-Michel DUPONT, Monsieur Alain DE CARRION à Monsieur Patrice FRERE, Monsieur Marcel PART à Monsieur Jean-François ANTONINI, Monsieur Nicolas GODART à Monsieur Frédéric WALLET, Madame Sandra BABLIN à Monsieur Nicolas FRANCKE, Monsieur Yves DUPONT à Monsieur André KUCHCINSKI, Madame Leslie DZIURLA à Monsieur Philippe BOULERT, Monsieur Christophe DRUELLES à Monsieur Sébastien MESSENT, Madame Carine BANAS à Monsieur Sébastien OGEZ, Monsieur Jean-François CARON à Madame Christine STIEVENARD.

Secrétaire de séance : Monsieur Patrick PIQUET BACQUET

L'arrivée de la gigafactory des cellules de batteries ACC, le développement des entreprises industrielles présentes sur le Parc des industries et la demande d'implantation de sous-traitants des gigafactory des cellules de batteries concourent à une forte pression sur l'immobilier d'entreprises.

Les bâtiments d'activité en location sur le Parc industriel (hors bâtiment logistique) représentent une surface de 27 000 m² répartis sur 9 bâtiments. Depuis mai 2022, l'ensemble de ces surfaces est loué et des demandes d'implantation arrivent chaque semaine.

Face à ce constat de pénurie de surface d'activité, le SIZIAF a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt pour choisir un promoteur investisseur afin de livrer un bâtiment industriel de 5000 m² sur une parcelle de 1 ha.

Convocation adressée aux
délégués le :

28 juin 2023

Délégués :

- En exercice : 49
- Présents : 29
- Votants : 46

Délibération mise en ligne le :

12 juillet 2023

Délibération certifiée
exécutoire le :

12 juillet 2023

3 –

**PROJET IMMOBILIER
POLYGONE : VENTE
D'UNE PARCELLE DE
1 HA AVENUE DE
PARIS**

Ce bâtiment sera situé avenue de Paris à Douvrin, sur une parcelle comprise entre l'entrée d'ACC et la RN47. Cette parcelle bénéficie d'un cahier de prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères qui permettra d'accroître la qualité architecturale et paysagère des projets immobiliers afin de créer une vitrine industrielle le long de la RN 47.

Dans le cadre de cette procédure, le promoteur immobilier Polygone a été retenu car il présentait le projet optimisant au mieux la parcelle proposée tout en présentant un projet de qualité environnemental et architectural.

Considérant que le promoteur Polygone s'engage à construire le projet immobilier avant de signer les contrats de location,

Considérant que la société Polygone étudie la possibilité d'implanter la société Delviatek sur la parcelle lot n°4 avenue de Paris afin de construire un ensemble immobilier locatif sur les deux parcelles,

Considérant la parcelle proposée d'environ 10 155 m², correspondant au lot n° 5 du plan joint en annexe n°2, cadastrée AD691p sur le territoire de la commune de Douvrin,

Vu le prix des terrains fixé à 30 euros/m² H.T.,

Vu l'estimation des domaines jointe 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 10 155 m² correspondant à la parcelle cadastrée AD691p située sur le territoire de la commune de Douvrin à la société SPII Polygone ou toute autre société représentant la société SPII Polygone selon les conditions exposées ci-dessus 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.
- **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 KUHCINSKI





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 12/07/2023
Reçu en préfecture le 12/07/2023
Publié le 7300 - SD
ID : 062-256200742-20230704-DELIB20230703-DE



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 : 7784769

Réf OSE : 2022-62132-12930

le

07 MARS 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 : Avenue de Paris, rue de Tallin, 62 138 Douvrin
Valeur vénale : 5 903 700€ 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 : 17/02/2022

de réception : 17/02/2022

de visite : 20/07/2021(avis 2021-62276-53802)

de dossier en état : 24/02/2022

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

Cession envisagée de parcelles de terrain nus. 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

Dans le cadre de cette convention opérationnelle, l'Etablissement Public Foncier Hauts de France a acquis fin 2016 un ensemble immobilier correspondant à la bande Ouest du site de la Française Mécanique, se composant de bâtiments d'activités, de bureaux, d'une piste de karting, d'un terrain de football et d'un étang de pêche, d'une parcelle nue, cadastré AD691-AH362-AD541 sur Douvrin et AO346 sur Billy Berclau pour une superficie totale après arpentage de 23ha61a48ca, et un montant de 3 259 500€ H.T. Cette bande Ouest est accessible depuis la RD47 par deux échangeurs situés au nord et au sud du périmètre. L'avenue de Paris constitue l'axe de desserte principale entre l'échangeur nord et l'échangeur sud. Au nord, la rue de Tallin permet de rejoindre le boulevard nord et le canal d'Aire.

Conformément à la convention opérationnelle signé avec l'EPF, le SIZIAF s'est engagé à acheter ou à faire acheter par un ou des tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF au plus tard le 14 juillet 2022.

Le SIZIAF a procédé le 10 janvier 2022 à l'acquisition de cet ensemble immobilier cadastré AD691-AH362-AD541 sur Douvrin et AO346 sur Billy Berclau pour un montant de 2 665 645€ H.T. Pour rappel, cet ensemble immobilier constituant un ensemble de terrains nus suite à la démolition des bâtis par l'EPF, a été évalué par le service des domaines le 5 août 2021 à 1 686 358€ H.T(avis référencé 2021-62276-53802) avec une visite sur place le 20 juillet 2021.

A cette date, le SIZIAF avait précisé qu'il allait démarrer les travaux de viabilisation des terrains dès octobre 2021. Par courriel du 24/02/2022, le SIZIAF a indiqué que les travaux de viabilisation de ces terrains nus avoisinaient 6 millions d'euros. Le SIZIAF envisage de revendre ces terrains viabilisés à différentes sociétés au prix de 30€ H.T/m². Le site étant connu, il n'est pas procédé à ~~de~~ nouvelle visite sur place pour l'estimation présente.

Les parcelles de terrain objet de l'évaluation présente sont reprises ci-dessous.

NATURE DU BIEN	COMMUNE	REF CADASTRALE	SUPERFICIE EN M²
Terrain nu	Douvrin	AH362	120 766
Terrain nu	Douvrin	AD541	16 307
Terrain nu	Douvrin	AD691	95 271
Terrain nu	Billy Berclau	AO346	3 804
		TOTAL	236 148

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom des propriétaires : Syndicat Mixte du Parc des Industries Artois Flandres.
Situation d'occupation : libre d'occupation.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Nom des propriétaires : Syndicat Mixte du Parc des Industries Artois Flandres.
Origine de propriété : pas d'information à ce jour dans BNDP- le consultant vient d'acquérir le 10/01/2022(acte non publié) cet ensemble immobilier(bâti et non bâti) auprès de l'Etablissement Public Foncier Hauts de France suivant la convention de portage foncier, cadastré AD691-AH362 sur Douvrin, AO346 sur Billy Berclau, AD541 sur Douvrin, montant 2 665 645€ H.T.
Situation d'occupation : libre d'occupation.

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 5 903 700€ H.T. 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

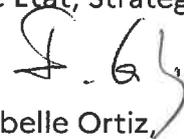
Une nouvelle consultation du service sera nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de 18 mois ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

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

Envoyé en préfecture le 12/07/2023

Reçu en préfecture le 12/07/2023

Publié le

ID : 062-256200742-20230704-DELIB20230703-DE