

REPUBLIQUE FRANCAISE

\*\*\*\*\*

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU

SYNDICAT MIXTE

SIZIAF

\*\*\*\*\*

SEANCE DU 4 OCTOBRE 2023

\*\*\*\*\*

L'an deux mil vingt-trois, le quatre octobre 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 septembre, 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. Sébastien DARRAS, M. Alain DE CARRION, M. Dominique DELECOURT, M. Jérôme DEMULIER, Mme Véronique DERANSY, M. Jean-Marie DOUVRY, M. Yves DUPONT, M. Hugues HOUZE DE L'AULNOIT, Mme Pascale JOURDAIN, M. Stéphane POULET, Mme Ewa VIVIER, Mme Carine BANAS, M. Geoffrey MATHON, M. Philippe DALLE, M. Paul DRON, M. Christophe DRUELLES, M. Nicolas FRANCKE, M. Ludovic GAMBIEZ, M. Bernard JASPART, M. Georges KOPROWSKI, M. Jean-Louis LEFEBVRE, M. Sébastien OGEZ, M. Marcel PART, M. Sylvain ROBERT, Mme Monique ZARABSKI.

Etaient excusés : M. Steve BOSSART, M. Sébastien DECARPENTRY, M. Kévin DEGREAUX, M. Philippe DRUMEZ, Mme Anne-Sophie DUBOIS, Mme Leslie DZIURLA, M. Olivier GACQUERRE, M. Alain QUEVA, M. Frédéric WALLET, M. Patrick PIQUET-BACQUET, Madame Christine STIEVENARD.

Ont donné procuration : Monsieur Patrice FRERE à Monsieur Alain DE CARRION, Monsieur Sylvain COCQ à Monsieur Dominique DELECOURT, Madame Nathalie LIMEUX à Madame Véronique DERANSY, Monsieur Jean-Michel DUPONT à Madame Ewa VIVIER, Monsieur Jean-Luc BOULET à Monsieur Stéphane POULET, Madame Sandra BABLIN à Madame Carine BANAS, Madame Joëlle FONTAINE à Monsieur Nicolas FRANCKE, Monsieur Nicolas GODART à Monsieur Ludovic GAMBIEZ, Monsieur Sébastien MESSENT à Monsieur Georges KOPROWSKI, Monsieur André GUILLOU à Monsieur André KUCHCINSKI, Monsieur Jean-François ANTONINI à Monsieur Marcel PART.

Secrétaire de séance : Monsieur Hugues HOUZE DE L'AULNOIT

Le SIZIAF - SYNDICAT MIXTE DU PARC DES INDUSTRIES ARTOIS-FLANDRES et l'Etablissement Public Foncier de Hauts de France (EPF) ont signé le 14/12/2022 une convention définissant les conditions d'intervention de l'EPF et les modalités de cession des biens objet de l'opération dénommée « Terrains industriels, boulevard Nord ».

Dans le cadre de cette opération, le SIZIAF a sollicité l'EPF pour procéder à l'acquisition des 34 hectares constituant les terrains nord du site historique de la Française de Mécanique (FM). Parmi ces 34 hectares, figure le lot 1 correspondant à la parcelle AD 739.

Cette parcelle d'une surface de 16 237 m<sup>2</sup> est localisée à l'extrémité ouest du périmètre des terrains nord et en particulier à l'ouest du poste Lestarqui du site FM. Elle se situe de fait dans le prolongement des terrains de la bande ouest, pour lesquels le SIZIAF est devenu propriétaire début 2022 après intervention de l'EPF de 2016 à 2021 et sur lesquels les travaux d'aménagement et de viabilisation ont été finalisés par le SIZIAF.

La parcelle AD739 – le lot 1 – fait partie du secteur 1 correspondant à un secteur situé au sein du périmètre ICPE ne nécessitant pas de travaux de remise en état par la FM. L'entrée

Convocation adressée aux  
délégués le :

28 septembre 2023

Délégués :

- En exercice : 49
- Présents : 27
- Votants : 38

Délibération mise en ligne

le :

12 octobre 2023

Délibération certifiée

exécutoire le :

12 octobre 2023

4 –

**ACHAT D'UNE  
PARCELLE A L'EPF**

**LOT 1 DE 16 000 M<sup>2</sup>,  
RUE DE TALLIN**

en jouissance par l'EPF est effective depuis le 30 juin 2023. S'agissant d'un terrain non bâti, l'EPF ne réalisera pas de travaux sur cette parcelle AD739.

Le SIZIAF ayant poursuivi à compter du 2ème trimestre 2023 les travaux d'aménagement sur ce lot 1 (espaces publics dont pistes cyclables), l'acte de vente entre la FM et l'EPF autorise déjà le SIZIAF à réaliser ces travaux.

Afin de permettre l'implantation d'entreprises dès la fin des travaux d'aménagement du SIZIAF et conformément à ce qui est prévu à la convention opérationnelle, le SIZIAF s'est engagé à acheter la parcelle AD 739 sur cette année 2023.

Considérant que le prix de cession correspond au prix de revient du portage foncier, lequel est constitué :

- Des prix et indemnités de toute nature payés lors de l'acquisition aux propriétaires et aux ayants-droits, des frais divers d'acte et de procédure d'acquisition,
- Des charges supportées pendant la durée de détention des immeubles (impôts fonciers, charges d'entretien, de surveillance et de gardiennage...),
- Des frais accessoires liés à la cession des biens par l'EPF,
- Sous déduction des produits perçus par l'EPF.

Auquel il y a lieu d'ajouter un forfait destiné au règlement des frais engagés par l'EPF entre le jour où le prix a été calculé et le jour de signature de l'acte de vente.

Ceci exposé, il convient d'autoriser l'acquisition par le SIZIAF - SYNDICAT MIXTE DU PARC DES INDUSTRIES ARTOIS-FLANDRES, de la parcelle décrite à l'annexe n°4 au prix de 397 569 ,18 € TTC dont 66 261,53 € de TVA. Le prix est annexé à la présente délibération. Etant ici précisé que, sauf si elles sont issues d'un bornage et d'un arpentage, les surfaces des parcelles reprises à l'annexe n°4 sont des surfaces cadastrales. L'EPF ne prend aucun engagement sur la contenance réelle de ces parcelles.

Considérant que ce prix est payable à la signature de l'acte,

Vu l'estimation de France Domaine jointe en annexe,

Le Comité Syndical, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- **Autorise** l'acquisition de la parcelle ci-dessus désignée aux conditions et modalités décrites ci-dessus,
- **Autorise** Monsieur le Président ou son représentant à intervenir et à signer l'acte de cession.

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

Le 05/09/2023

Pôle d'évaluation domaniale de Arras  
5 rue du Docteur Brassart  
62 034 Arras Cedex  
Courriel : [ddfip62.pole-  
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto: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](mailto:sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 0321212743

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

Réf DS:13324037  
Réf OSE : 2023-62132-58225

**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 Tallin, 62 138 Douvrin

*Valeur :*

**244 905€, 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 :	26/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	04/09/2023
du dossier complet :	04/09/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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

Acquisition amiable envisagée d'un terrain nu auprès de l'Etablissement Public Foncier Hauts de France. Le Siziaf aménage et viabilise des terrains pour accueillir des entreprises au sein d'une ZAC créée le 14/06/1971. Une partie de la parcelle de terrain est destinée à la commercialisation et une partie sera consacrée à de l'aménagement urbain (création de pistes cyclables).

Pas de négociations engagées sur le prix.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

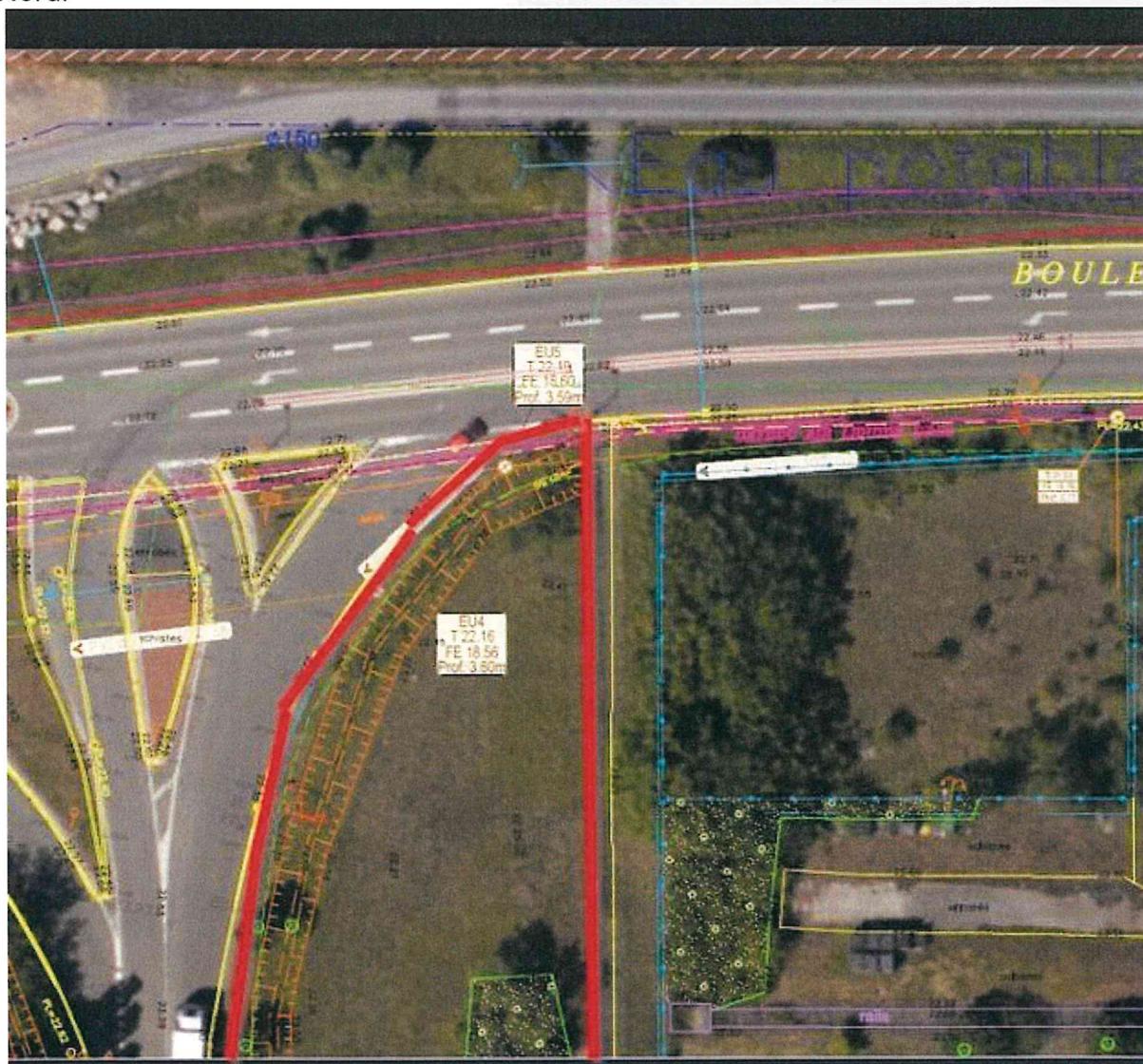
### 4.1. Situation générale

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

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

Le bien évalué se situe sur le site de la Française Mécanique, au sein du parc d'activités des industries Artois Flandres sur la commune de Douvrin. Il est accessible par le Boulevard Nord longeant le canal d'Aire et par le parking bordant l'avenue de Paris.

La saisine du consultant précise que les réseaux eau potable, assainissement, électricité, gaz et télécommunication sont présents. Par courriel du 27/07/23, le consultant a précisé que les réseaux étaient présents Boulevard Nord et non pas rue de Tallin. Puis par courriel du 31/08/23, à la demande du PED62, le consultant a indiqué que le réseau eau potable était bien présent Boulevard Nord.



### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Douvrin	AD739	Rue de Tallin	16 327m <sup>2</sup>	Terrain nu enherbé, légèrement arbustif, en sol de schiste et au relief plat comprenant une petite façade à rue Bld Nord avec une piste cyclable, longeant la rue de Tallin et bordant un ancien parking, avenue de Paris. La parcelle est traversée en partie par une ligne haute tension dans sa partie la plus large.
TOTAL			16 327m <sup>2</sup>	

#### 4.4. Descriptif



#### 4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Etablissement Public Foncier Hauts de France.

Origine de propriété disponible : ancienne, non répertoriée.

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

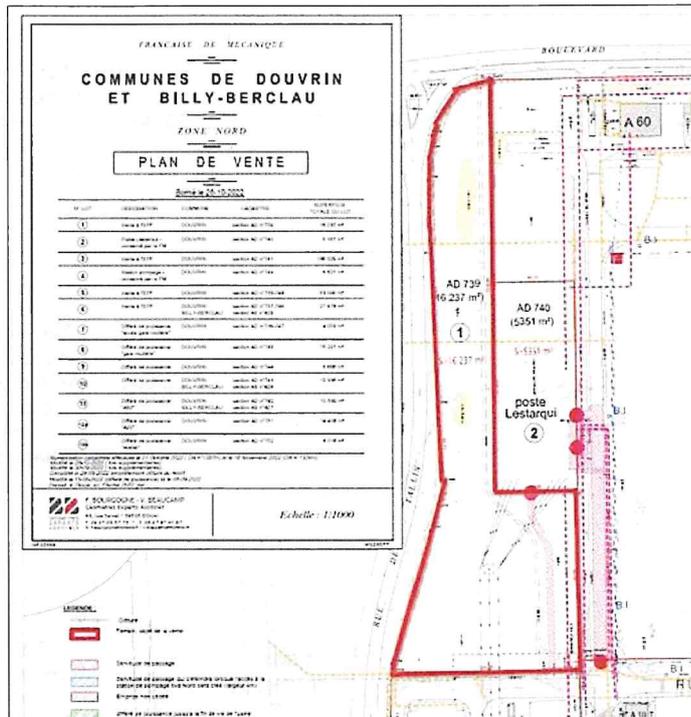
### 6.1. règles actuelles

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. .

Servitudes administratives, publiques ou de droit privé : servitude de passage au poste Lestarqui sur la parcelle AD740.

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 20 000m<sup>2</sup>, situés au sein du parc d'activités des industries Artois Flandres sur Billy Berclau et Douvrin, entre janvier 2020 et août 2023, 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	11/01/23	Billy Berclau, rue de Varsovie 	AE490	5 080m <sup>2</sup>	UEpiafl	127 000€	<b>25,00€</b>	Terrain avec façade de 36m à côté d'une zone d'habitations

2	09/11/22	Billy Berclau, rue de Varsovie 	AE492	3 082m <sup>2</sup>	UEpiafl	77 050€	<b>25,00€</b>	Terrain avec façade de 49m à côté d'une zone d'habitations
3	24/06/22	Billy Berclau, rue de Varsovie 	AS420-AE493	2 865m <sup>2</sup>	UEpiafl	71 625€	<b>25,00€</b>	Terrain avec façades de 54m et 44m à côté d'une zone d'habitations
4	24/06/22	Billy Berclau, rue Samuel Billet 	AP601	864m <sup>2</sup>	UEpiaf	<b>1,00€</b> CSI 12 960€ H.T	<b>15,00€</b>	Terrain formant la voie d'accès à la ZAC Pasteur
5	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
6	30/04/20	Douvrin, rue de Madrid 	AH366	3 720m <sup>2</sup>	UEpiafl	93 000€	<b>25,00€</b>	Terrain rectangulaire avec façade à rue de 52m à côté d'une zone d'habitations
7	14/01/20	Douvrin, rue de Cardiff 	AC736	10 000m <sup>2</sup>	UEpiafl2	200 000€	<b>20,00€</b>	Terrain avec façade à rue de 94m, en second rideau de l'avenue de Londres
							moyenne	<b>22,14€</b>
							dominante	<b>25,00€</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 sept mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix allant de 15,00€/m<sup>2</sup> à 25,00€/m<sup>2</sup>.

Le bien évalué comprend une configuration irrégulière et un pylône haute tension est érigé sur la partie la plus large du terrain. Compte tenu de ces caractéristiques, la valorisation est fixée à 15,00€/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 **244 905€**(15x16 327).

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 220 415€ 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 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.

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

**PRIX DE CESSION**

PPI 2020-2024  
 Convention opérationnelle signée avec SIZIAF  
 Site Terrains industriels à Douvrin (OP 2442 - OT -)  
 Fiche cession n°1550

Fin de portage : 14/12/2030  
 Etat financier arrêté à la date du : 12/04/2023  
 Etabli le : 05/05/2023  
 Valable jusqu'au : 04/05/2024



Envoyé en préfecture le 12/10/2023  
 Reçu en préfecture le 12/10/2023  
 Publié le  
 ID : 062-256200742-20231004-DELIB20231004B-DE

			CESSION par l'EPF à SIZIAF	base TVA/marge	base TVA/prix total
Identification des biens	N° Bien	13389	Un terrain à bâtir  situé à Douvrin  cadastré Section AD N° 739  d'une superficie de 16237 m²		
	Changement de nature ?	Non			
	Acquisition soumise à TVA ?	oui			
	Nature du bien	TAB			
	Cession du bien	Partielle			
		Dans l'année			
	Cession à quel prix ?	Au prix de revient			
	Cadastré	Section AD N° 739			
	Superficie	16237			
Commune de	Douvrin				
Rue	Boulevard Sud				
Date de l'acquisition	22/12/2022				
Prix de l'acquisition	324 740,00 €	324 740,00 €	- €	324 740,00 €	
Frais d'acquisition	3 291,83 €	3 291,83 €	- €	3 291,83 €	
Frais de portage	- €	- €	- €	- €	
Produits (601119)	- €	- €	- €	- €	
Prix de revient du portage foncier HT (A)	328 031,83 €	328 031,83 €	- €	328 031,83 €	
Forfait frais complémentaires* (B)	3 275,82 €	3 275,82 €	- €	3 275,82 €	
<b>Sous total : Prix de revient du foncier avec frais complémentaires (G)</b>	<b>331 307,65 €</b>	<b>331 307,65 €</b>	- €	<b>331 307,65 €</b>	
Montant des travaux (C)	- €	- €	- €	- €	
<b>Prix de revient TOTAL HT (G + C)</b>	<b>331 307,65 €</b>	<b>331 307,65 €</b>	- €	<b>331 307,65 €</b>	
Allègement du coût du portage foncier (D) **	- €	- €	- €	- €	
Allègement du coût des travaux (E)	- €	- €	- €	- €	
<b>Prix de vente total HT (Foncier + travaux) (F)</b>	<b>331 307,65 €</b>	<b>331 307,65 €</b>	- €	<b>331 307,65 €</b>	
Base TVA = Prix de cession HT	331 307,65 €	331 307,65 €	- €	331 307,65 €	
Base TVA = Marge (TAB)	- €	- €	- €	- €	
<b>TVA sur Prix total 20%</b>	<b>66 261,53 €</b>	<b>66 261,53 €</b>	- €	<b>66 261,53 €</b>	
<b>TVA sur Marge 20%</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	- €	<b>- €</b>	
<b>Prix de cession TTC</b>	<b>397 569,18 €</b>	<b>397 569,18 €</b>	- €	<b>397 569,18 €</b>	

\* Les frais complémentaires sont les frais et dépenses engagés par l'EPF ou mis à sa charge entre le jour où le prix de revient a été arrêté et le jour de signature de l'acte de vente estimés au réel sur la base de la taxe foncière 2022

\*\* Vente au prix de revient

**Site Terrains industriels à Douvrin (OP 2442 - OT -)**  
**Fiche cession n°1550**



**Répartition du prix de vente HT(%)**

