

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU

SYNDICAT MIXTE

SIZIAF

SEANCE DU 7 FEVRIER 2024

Convocation adressée aux
délégués le :

1^{er} février 2024

Délégués :

- En exercice : 49
- Présents : 31
- Votants : 42

Délibération

mise en ligne le :

15 février 2024

Délibération certifiée

exécutoire le :

15 février 2024

3 –

**EXTENSION DE
L'IMPLANTATION
FINISSADE : VENTE
D'UN TERRAIN RUE
DE VARSOVIE A
BILLY-BERCLAU**

L'an deux mil vingt-quatre, le 7 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 1^{er} février, 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. Jérôme DEMULIER, Mme Véronique DERANSY, M. Jean-Marie DOUVRY, M. Philippe DRUMEZ, M. Jean-Michel DUPONT, M. Yves DUPONT, Mme Pascale JOURDAIN, M. Stéphane POULET, Mme Ewa VIVIER, M. Frédéric WALLET, M. Jean-François ANTONINI, Mme Carine BANAS, M. Geoffrey MATHON, M. Philippe DALLE, M. Christophe DRUELLES, M. Nicolas FRANCKE, M. Ludovic GAMBIEZ, M. Nicolas GODART, M. Bernard JASPART, M. Georges KOPROWSKI, M. Jean-Louis LEFEBVRE, M. Sébastien MESSANT, M. Sébastien OGEZ, M. Marcel PART, M. Patrick PIQUET-BACQUET, Mme Monique ZARABSKI.

Etaient excusés : M. Sébastien DECARPENTRY, M. Kévin DEGREAUX, Mme Anne-Sophie DUBOIS, Mme Leslie DZIURLA, M. Olivier GACQUERRE, Mme Sandra BABLIN, M. Sylvain ROBERT.

Ont donné procuration : Monsieur Steve BOSSART à Monsieur Philippe DRUMEZ, Monsieur Dominique DELECOURT à Monsieur Philippe BOULERT, Monsieur Alain QUEVA à Monsieur Jean-Luc BOULET, Monsieur Alain DE CARRION à Monsieur Sylvain COCQ, Monsieur Patrice FRERE à Monsieur Jérôme DEMULIER, Monsieur Hugues HOUZE DE L'AULNOIT à Monsieur Jean-Michel DUPONT, Madame Joëlle FONTAINE à Monsieur Stéphane POULET, Madame Nathalie LIMEUX à Madame Ewa VIVIER, Madame Christine STIEVENARD à Monsieur Geoffrey MATHON, Monsieur Paul DRON à Monsieur Ludovic GAMBIEZ, Monsieur André GUILLOU à Monsieur André KUCHCINSKI.

Secrétaire de séance : Monsieur Patrick PIQUET-BACQUET

Lors de sa réunion du 29 mars 2023, le comité syndical avait approuvé la vente et la réservation d'une parcelle totale de 7 900 m² pour répondre à une société de bâtiment de regrouper ses 4 entreprises sur un même site :

- KREABAT (Activité : Voiries, Réseaux, Aménagements Paysagers / Siège actuel : LA BASSEE / 10 salariés)
- FINISSADE (Activité : Travaux de façade et d'isolation thermique par l'extérieur / Siège actuel : HALLENES LEZ HAUBOURDIN / 10 salariés)
- CAN CONSTRUCTION (Activité : Maçons / Siège actuel : LESQUIN / 40 salariés)
- ATB CONSTRUCTION (Activité : Gros œuvre / Siège actuel : LESQUIN / 50 salariés)

Considérant que cette implantation était prévue en deux temps :

- Implantation des sociétés Kreabat et Finissade sur un terrain de 3 000 m² pour construire un nouveau bâtiment comprenant 300 m² de bureaux et 600 m² d'atelier

en 2023. La parcelle a été achetée en 2023 et ce bâtiment est sur le point d'être livré.

- Achat d'une parcelle de 4 886 m² attenante pour les activités CAN construction et ATB Construction afin de construire un nouveau bâtiment en 2024.

Considérant que la société souhaite acheter la parcelle lot 4 de la rue de Varsovie, cadastrée AE 511 sur Billy-Berclau et d'une surface de 4 886 m² pour réaliser la deuxième phase du projet,

Considérant que le prix de vente proposé est de 30 €/m² H.T.,

Considérant que le permis de construire est sur le point d'être déposé pour la construction de l'ensemble immobilier,

Considérant que la qualité architecturale et environnementale du projet permet d'intégrer le bâtiment dans son environnement proche,

Considérant que l'activité de l'entreprise est en lien avec les besoins du territoire et complète l'écosystème des entreprises du bâtiment présentes sur le Parc des industries.

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 de 4886 m² correspondant au lot n°4 du plan de division et de bornage du Parc Tertiaire Est, parcelle cadastrée AE 511 situées sur le territoire de la commune de Billy-Berclau à la SCI COHATIM portant le projet immobilier pour le compte des entreprises Finissade, Kreabat, Can Construction et ATB Construction 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.

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


Le Président
PARC DES INDUSTRIES
ARTOIS-FLANDRES



André KUCHCINSKI



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 22/02/2023

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-
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

Téléphone : 0321212743

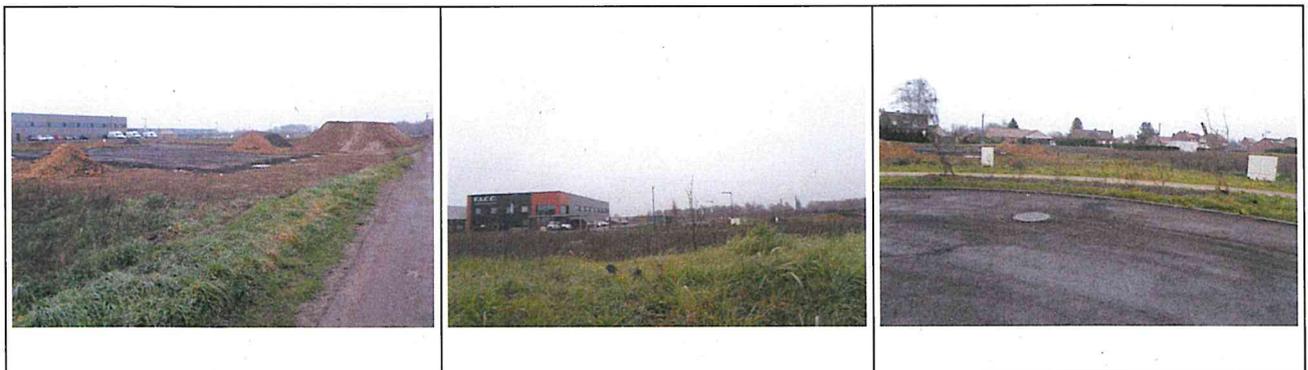
Monsieur le Président
du Syndicat Mixte du Parc des Industries
Artois Flandre

Réf DS:11367984

Réf OSE : 2023-62132-10935

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



Nature du bien :

Terrains nus

Adresse du bien :

Rue du Bois, rue Maurice Thorez 62 138 Billy Berclau

Valeur :

385 550€, 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 :	09/02/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	21/02/2023
du dossier complet :	21/02/2023

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 ¹ :	<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 2021-132v0023 émis le 20/01/21 pour un montant de 709 019€ H.T(17€/m²) concernant la parcelle de terrain cadastrée AE485(41 707m²) sur Billy Berclau .

Cession envisagée de terrains nus pour la construction de nouveaux bâtiments. Le Siziaf aménage et viabilise des terrains pour accueillir des entreprises au sein d'une ZAC créée le 14/06/1971.

Le prix négocié est de 30€/m².

¹ 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 bien évalué se situe à côté d'une zone d'habitations, au sein du parc d'activités des industries Artois Flandres.

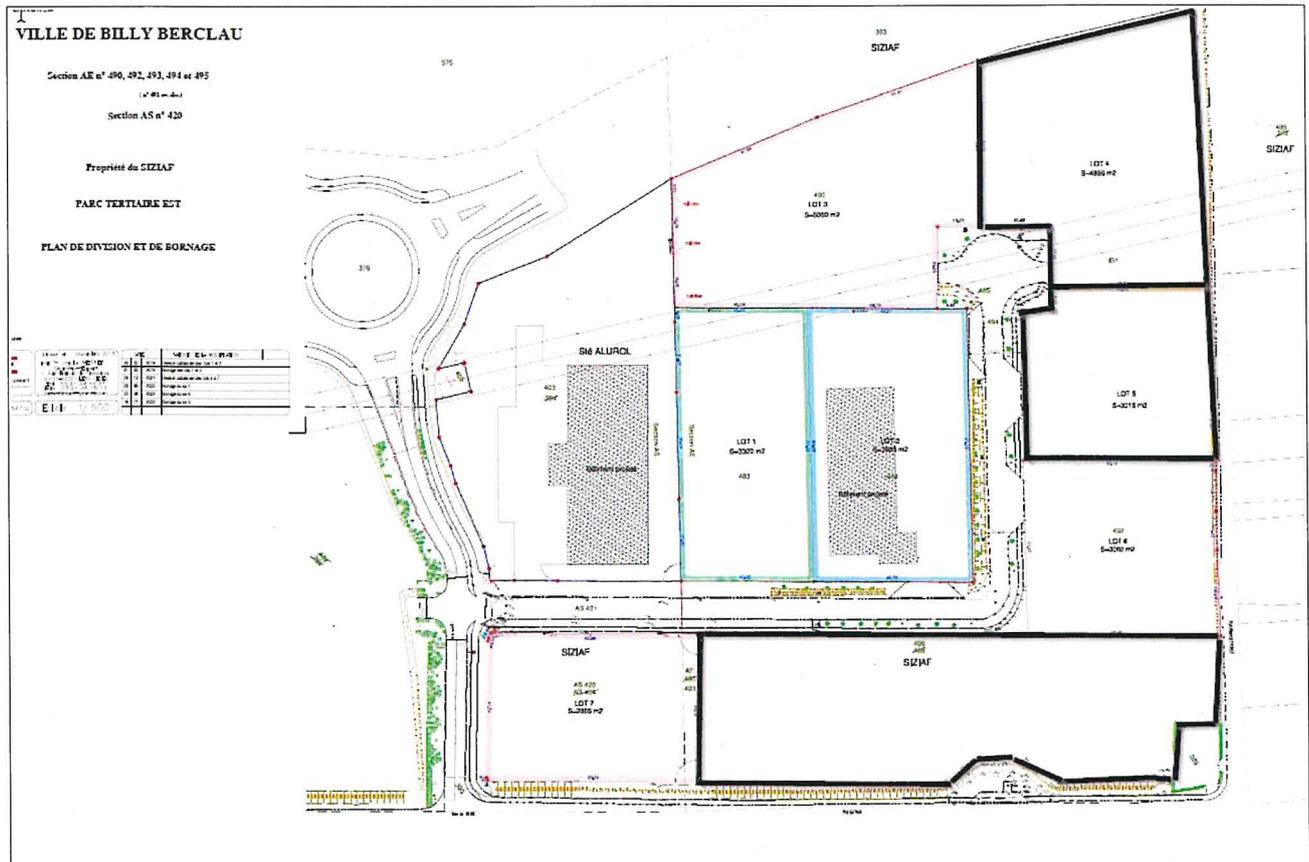
La saisine du consultant précise que les réseaux eau potable, assainissement, électricité, gaz et télécommunication sont présents.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BILLY BERCLAU	AE491	Rue Maurice Thorez	7 904m ²	Terrain nu
	AE496	Rue du Bois	7 518m ²	
TOTAL			15 422m ²	

4.4. Descriptif



La parcelle de terrain AE485 en nature principale de terre et au relief plat, comprenant une façade à rue de 50m environ sur la rue F.Mitterand, une façade à rue de 205m environ sur la rue du Bois et une façade à rue de 62m environ sur la rue Maurice Thorez, a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles le 21 décembre 2021 :

-parcelle AE490(5080m²)-parcelle AE491(7 904m²)-parcelle 492(3082m²)-parcelle AE493(209m²)-parcelle AE494(3843m²)-parcelle AE495(14 054m²)-parcelle AE496(7518m²).

Selon le projet défini par le SIZIAF, la parcelle AE491 comprend deux lots : lot 4(4886m²) et lot 5 (3018m²).

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. Le secteur Uepiafl s'applique pour les parties du parc en frange du tissu urbain mixte des communes.

Servitudes administratives, publiques ou de droit privé : présence d'une ligne à haute tension.

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 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 ²	Observations
1	24/06/22	Billy Berclau, rue de Varsovie 	AS420 AE493	2 865m ²	UEpiaf	71 625€	25,00€	Division cadastrale à publier des parcelles AS404 et AE485
2	12/05/22	Douvrin, rue de Bruxelles 	AC738- AD716- 717- AE1053	97 527m ²	UEpiaf	1 950 540€	20,00€	Terrain desservi par deux giratoires à chaque extrémité de l'unité foncière, en second rideau de la RD941
3	30/04/20	Douvrin, rue de Madrid 	AH366	3 720m ²	UEpiafl	93 000€	25,00€	Terrain rectangulaire avec façade à rue de 52m à côté d'une zone d'habitations
4	14/01/20	Douvrin, rue de Cardiff 	AC736	10 000m ²	UEpiaf2	200 000€	20,00€	Terrain avec façade à rue de 94m, en second rideau de l'avenue de Londres
5	18/10/19	Billy Berclau, avenue de Berlin 	AT148	30 450m ²	UEpiaf	609 000€	20,00€	Terrain avec façade à rue de 102m, sur le Bld Est

6	13/08/19	Douvrin, lieu la motte cohene 	AC570-628-732	38 444m ²	UEpiaf	768 700€	20,00€	Parcelle située devant la RD941 et accessible par la rue de martyrs par un giratoire
7	30/04/19	Billy Berclau, rue de Varsovie 	AE483	3 320m ²	UEpiafl	56 440€	17,00€	Parcelle en second rideau à proximité d'une zone d'habitations
8	22/02/19	Douvrin, avenue de Londres 	AC733	9 734m ²	UEpiaf	146 010€	15,00€	Parcelle avec façade à rue de 22m sur l'avenue de Londres
9	14/01/19	Douvrin, avenue de Londres et rue de Cardiff 	AC724	7 886m ²	UEpiaf	157 720€	20,00€	Parcelle avec accès rue de cardiff et avec façade à rue de 105m sur l'avenue de Londres
							moyenne	20,22€
							dominante	20,00€

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 neuf mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix allant de 15,00€/m² à 25,00€/m² soit un prix moyen et dominant de 20,00€/m².

La transaction 1 correspond à la division parcellaire de la parcelle AS404 et de la parcelle AE485, objet de l'estimation présente. Les premières emprises des parcelles AE485-AS404 ont ainsi été cédées par le SIZIAF sur le prix de 25,00€/m² en juin 2022.

En conséquence, la valorisation, des parcelles AE491-496 issues de la division de la parcelle AE485, est fixée à 25,00€/m².

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 **385 550€**(25x15 422).

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 346 995€.

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