

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

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 DRUMET, 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 DEGREUX, 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 DRUMET, 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

4 –

**CREATION D'UN
CENTRE DE
FORMATION
ATLANTIC : VENTE
D'UNE PARCELLE
RUE DE MADRID A
DOUVRIIN**

Atlantic recherche un terrain d'environ 3 000 m² pour construire un centre de formation au plus proche de son usine de production

Le SIZIAF peut proposer une parcelle de 3 739 m² située rue de Madrid en face de l'AST. Cette parcelle est grevée d'une servitude liée à la présence d'une canalisation de gaz qui empêche toute construction sur une surface de 568 m².

Considérant que le prix de cession est de 95 130 € H.T. soit un prix de 30 €/m² H.T. portant sur la partie constructible hors canalisation de gaz,

Considérant que ce projet contribue au développement du site Atlantic et permet de répondre aux besoins de formation des entreprises de chauffage locales à la mise en place et au fonctionnement des Pompes à chaleur,

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 3 739 m² parcelle cadastrée AH 269, 317 et 354 situées sur le territoire de la commune de Douvrin à la Société Industrielle de Chauffage portant le projet immobilier de création d'un centre de formation pour le compte de la société Atlantic au prix de 95 130 € H.T.,
- **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

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-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : S.CLABAUX

Courriel : sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 0321212743

Réf DS:14738565

Réf OSE : 2023-62276-83306

Le 04/12/2023

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas de Calais

à

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

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 de Madrid, 62 138 Douvrin

Valeur :

112 170€, 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 :	26/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	26/10/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession envisagée de terrains nus à une entreprise pour son développement. Le SIZIAF est aménageur et gestionnaire d'une ZAC de 460 ha à vocation économique sur les communes de Douvrin et Billy-Berclau. Depuis sa création, le SIZIAF acquière du foncier pour le viabiliser et le revendre à des entreprises pour développer l'emploi et l'activité.

Pas de négociations engagées sur le prix.

¹ 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, en région Hauts de France. Elle est implantée au nord de la ville de Lens, à la limite territoriale avec le département du Nord.

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

Les terrains évalués se situent au sein du parc d'activités des industries Artois Flandres, au nord de la commune de Douvrin. Ils sont accessibles par le Boulevard Ouest et la rue de Bruxelles.

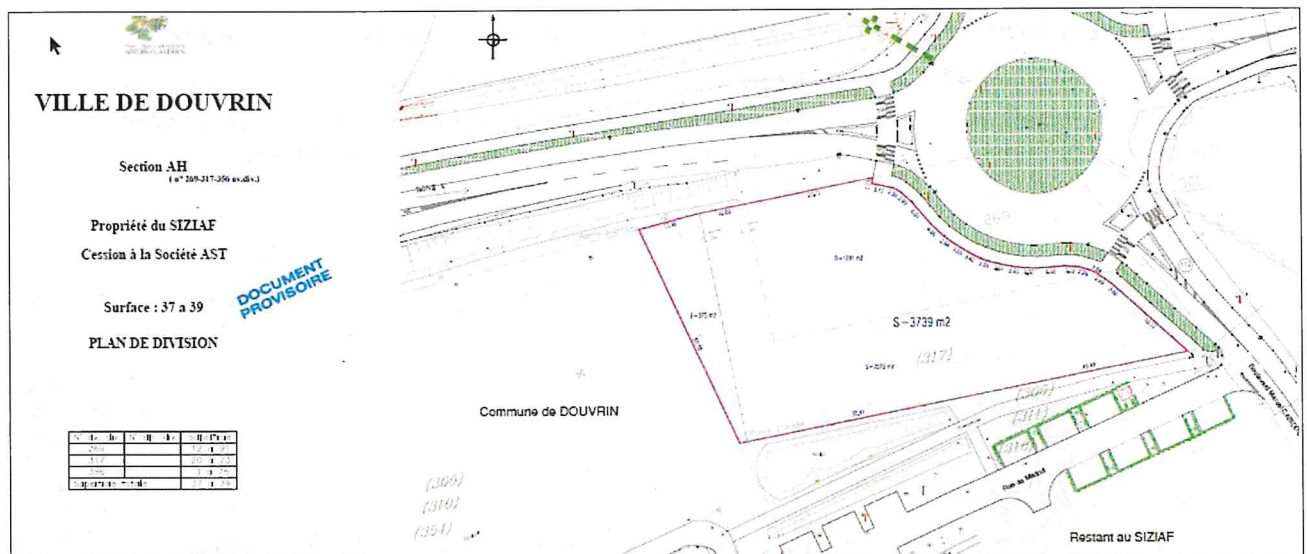
La saisine du consultant précise que les terrains sont viabilisés (présence des réseaux eau, gaz, électricité) et desservis par une voirie.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
DOUVRIN	AH269p	64 rue Marcel Cabiddu	3 739m²	Unité foncière bordant un giratoire
	AH317p	La ferme breton		
	AH368p			
TOTAL			3 739m²	

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 : non renseignées dans la saisine.

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 100 000m², situés au sein du parc d'activités des industries Artois Flandres sur les communes de Billy Berclau et Douvrin, entre janvier 2022 et octobre 2023, ont été recherchées.

Terrains à bâtir – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Superficie terrain	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	29/06/23	Douvrin, rue de Bruxelles 	AD760	888m ²	UEpiaf	17 760€	20,00€	Une parcelle de terrain nu formant un espace vert destinée à former une voie d'attente pour poids lourds et à être rattachée à la parcelle contigüe cadastrée section AD numéro 703 formant la plateforme de distribution COLISSIMO

2	11/05/23	Billy Berclau, le bois d'Honguelle sud 	AE512	3 018m ²	UEpiafl	90 540€	30,00€	Terrain avec façade de 49m à côté d'une zone d'habitations
3	20/04/23	Billy Berclau, le bois d'Honguelle sud 	AT153-AS434-AE510	35 063m ²	UEpiaf	757 474,50€	21,60€	Terrain accessible par un giratoire Dédution sur le prix de base de 22,50€/m ² du coût des études pyrotechniques et de pollution(31 443€)
4	11/01/23	Billy Berclau, rue de Varsovie 	AE490	5 080m ²	UEpiafl	127 000€	25,00€	Terrain avec façade de 36m à côté d'une zone d'habitations
5	09/11/22	Billy Berclau, rue de Varsovie 	AE492	3 082m ²	UEpiafl	77 050€	25,00€	Terrain avec façade de 49m à côté d'une zone d'habitations
6	24/06/22	Billy Berclau, rue de Varsovie 	AS420-AE493	2 865m ²	UEpiafl	71 625€	25,00€	Terrain avec façades de 54m et 44m à côté d'une zone d'habitations
7	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,
							moyenne	23,80€
							dominante	25,00€

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 sept mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix allant de 20,00€/m² à 30,00€/m². Les prix sont en constante augmentation depuis l'année 2022, passant de 20,00€/m² puis à 25,00€/m², et à 30,00€/m² en 2023, quelque soit la configuration ou l'emplacement géographique des terrains (termes 7-6-5-4-2). En 2023, les terrains cédés à un prix plus bas, entre 20,00€/m² et 22,00€/m² (termes 1-3) représentent des terrains de forme peu avantageuse ou nécessitant des études complémentaires de sol.

Compte tenu des caractéristiques du terrain évalué et des dernières transactions immobilières enregistrées sur le parc des Industries Artois Flandres, la valorisation est fixée à 30,00€/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 **112 170€** (3 739x30).

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 100 953€.

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

Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

ID : 062-256200742-20240207-DELIB20240204-DE