

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. Kevin 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 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

5A –

**LOGISTIQUE ACC :
AUTORISATION DE
CESSION DES BIENS
EPF A UN TIERS :
VENTE D'UN TERRAIN
DE 10 HA A LA SDAN**

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 les lots 5, 6, 7, 8 et 9 correspondants aux parcelles AD 735, AD736, AD 748, AD 747, AD 745, AD 746 et AD 744 sur Douvrin et AS 429 sur Billy-Berclau (cf. plan en annexe).

La Société de Développement Axe Nord (SDAN) est un promoteur investisseur spécialisé dans la décarbonation de la chaîne logistique. Cette société a investi récemment dans des bâtiments logistiques sur le port de Dunkerque pour favoriser les flux containers maritimes. Elle s'est portée également candidate pour investir dans un quai fluvial sur le Parc des industries Artois-Flandres qui pourrait être situé à l'extrémité de la rue de Berlin.

La société ACC a retenu les solutions logistiques proposées par cette société pour organiser la logistique d'ACC au niveau européen.

La SDAN demande au SIZIAF de pouvoir bénéficier de 10 ha pour réaliser un bâtiment logistique de 42 000 m² qui devra se situer entre ACC et le futur quai prévu à l'extrémité de l'Avenue de Berlin.

Le terrain convoité se situe sur une partie des terrains Nord de la Française de Mécanique appartenant actuellement à l'Etablissement Public Foncier qui assure le portage foncier et la préparation des terrains à aménager pour le compte du SIZIAF. L'EPF ne réalisera pas de travaux sur ces parcelles.

Ce terrain ne nécessite pas de travaux de remise en état.

Sur la partie plus au sud du terrain, Stellantis bénéficie d'un différé de jouissance pour l'utilisation de la gare routière et une zone d'effet d'une canalisation de gaz. Ces deux différends de jouissance pourraient s'arrêter en 2025.

Considérant que ce projet est nécessaire au développement de la gigafactory ACC,

Considérant que ce projet permet d'optimiser les flux logistiques et ainsi d'en réduire leurs impacts carbone et notamment avec l'utilisation d'un futur quai,

Considérant que la SDAN peut réaliser son projet en deux phases pour respecter la libération des différends de jouissance par Stellantis,

Considérant la parcelle proposée d'environ 99 838 m², cadastrée AD 735, AD736, AD 748, AD 747, AD 745, AD 746 et AD 744 sur Douvrin et AS 429 sur Billy-Berclau sur le territoire de la commune de Douvrin correspondant aux lots 5, 6, 7, 8 et 9 du plan joint en annexe,

Considérant qu'il convient d'autoriser la cession du foncier décrit en annexe par l'EPF au profit de la SOCIETE DE DEVELOPPEMENT AXE NORD - SDAN. Le repreneur ainsi désigné aura la faculté de substituer toute personne morale de son choix dans le bénéfice d'une promesse de vente ou d'une vente mais seulement pour la totalité des biens désignés, et à condition que la société substituée soit une société contrôlée par lui ou par ses associés actuels. Il est convenu de retenir comme définition de la notion de contrôle celle visée à l'article L233-3 du code de commerce.

Vu l'avis favorable du Bureau,

Le comité syndical, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- **Autorise** la vente par l'EPF au profit de la SDAN ou toute société s'y substituant des biens désignés aux conditions et modalités décrites dans la convention opérationnelle susvisée.
- **Autorise** le cas échéant 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,


PARC DES INDUSTRIES
ARTOIS-FLANDRES
Le Président



André KUCHCINSKI

PRIX DE CESSION

PPI 2020-2024
Convention opérationnelle signée avec SIZIAF
Site Terrains Industriels à BILLY-BERCLAU et DOUVIRIN (OP 2442 - OT -)
Fiche cession n°1565

Fin de portage : 14/12/2030
Etat financier arrêté à la date du : 31/10/2023
Etabli le : 24/01/2024
Valable jusqu'au : 17/01/2025



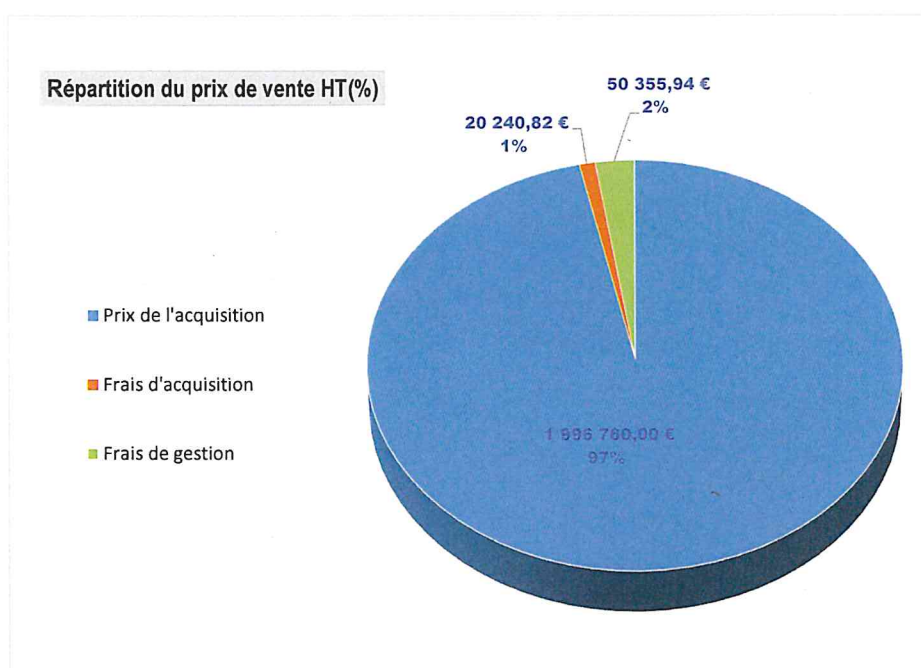
Identification des biens		N° bien	13389	13389	13389	CESSION par l'EPF à SDAN (Société Développement Ave Nord)
Changement de nature ?			Non	Non	Non	Bâti de plus de 5 ans et TAB
Acquisition soumise à TVA ?			Oui	Oui	Oui	
Nature du bien			TAB	TAB	Bâti + Sans	Sur les communes de BILLY-BERCLAU et DOUVIRIN
Cession du bien			Partielle	Partielle	Partielle	Lieudit "Boulevard Sud"
Cession à quel prix ?			Dans l'année	Dans l'année	Dans l'année	
			Au prix de revient	Au prix de revient	Au prix de revient	
Cadastré			Section AS n° 429	Section AD n° 735-737-746-748	Section AD n° 736-744-745-747	cadastéré - sur la commune de Billy Berclau - section AS n° 429 - sur la commune de Douvrin - section AD n° 735-736-737-744-745-746-747-748
Superficie			4503	70465	24870	d'une superficie de 99 838 m²
Commune de			BILLY-BERCLAU	DOUVIRIN	DOUVIRIN	
Rue			Lieudit "La Française de Mécanique"	Lieudit "Boulevard Sud"	Lieudit "Boulevard Sud"	
Date de l'acquisition			22/12/2022	22/12/2022	22/12/2022	
Prix de l'acquisition			90 060,00 €	1 409 300,00 €	497 400,00 €	1 996 760,00 €
Frais d'acquisition			912,92 €	14 285,84 €	5 042,06 €	20 240,82 €
Frais de gestion			- €	- €	- €	- €
Produits			- €	- €	- €	- €
Remunération			- €	- €	- €	- €
Actualisation			- €	- €	- €	- €
Prix de revient du portage foncier HT			90 972,92 €	1 423 585,84 €	502 442,06 €	2 017 000,82 €
Forfait frais complémentaires*			2 271,21 €	35 540,89 €	12 543,84 €	50 355,94 €
Sous total : Prix de revient du foncier avec frais complémentaires			93 244,13 €	1 459 126,73 €	514 985,90 €	2 067 356,76 €
Montant des travaux			- €	- €	- €	- €
Prix de revient TOTAL HT			93 244,13 €	1 459 126,73 €	514 985,90 €	2 067 356,76 €
Allègement du coût du portage foncier **			- €	- €	- €	- €
Allègement du coût des travaux			- €	- €	- €	- €
Prix de vente total HT (Foncier + Travaux)			93 244,13 €	1 459 126,73 €	514 985,90 €	2 067 356,76 €
Base TVA = Prix de cession HT			93 244,13 €	1 459 126,73 €	514 985,90 €	2 067 356,76 €
Base TVA = Marge (TAB)			- €	- €	- €	- €
TVA sur Prix total 20%			18 648,83 €	291 825,35 €	102 997,18 €	413 471,36 €
TVA sur Marge 20%			- €	- €	- €	- €
Prix de cession TTC			111 892,96 €	1 750 952,08 €	617 983,08 €	2 480 828,12 €

* 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. Ils sont estimés au réel sur la base de la taxe foncière 2022 pour les années 2023, 2024, et le 1er semestre 2025, la cession étant prévue à ce jour pour le 30 juin 2025. La taxe foncière pour l'année 2025 sera due par l'acquéreur à compter de son entrée en jouissance.

** Vente au prix de revient

Julie
REVAUX
Signature numérique
de Julie REVAUX
Date : 2024.01.24
17:29:38 +01'00'

Site Terrains industriels à BILLY-BERCLAU et DOUVIRIN (OP 2442 - OT -)
 Fiche cession n°1565



SYNTHESE FINANCIERE DE L'INTERVENTION DE L'EPF

Acquisition	2 017 000,82 €
Indemnité de délocalisation et/ou d'éviction commerciale	- €
Frais de gestion	50 355,94 €
Travaux	- €
PRIX DE REVIENT HT	2 067 356,76 €
Décote additionnelle / minoration foncière	- €
Aide travaux	- €
PRIX DE CESSION HT	2 067 356,76 €
TVA	413 471,36 €
PRIX DE CESSION TTC	2 480 828,12 €

Montant de l'aide accordée par l'EPF	- €
soit une décote foncière de	0%
soit une décote travaux de	0%