



PARC DES INDUSTRIES
ARTOIS-FLANDRES

Envoyé en préfecture le 05/04/2024

Reçu en préfecture le 05/04/2024

Publié le

ID : 062-256200742-20240327-DELIB20240306-DE

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU

SYNDICAT MIXTE

SIZIAF

SEANCE DU 27 MARS 2024

Convocation adressée aux
délégués le :

15 mars 2024

Délégués :

- En exercice : 49
- Présents : 30
- Votants : 40

Délibération

mise en ligne le :

5 avril 2024

Délibération certifiée

exécutoire le :

5 avril 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-sept mars 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 quinze mars, conformément à la loi, dont un exemplaire a été affiché à la porte du siège du Syndicat.

Étaient présents : M. André KUCHCINSKI, M. Steve BOSSART, M. Philippe BOULERT, M. Jean-Luc BOULET, M. Sylvain COCQ, M. Sébastien DARRAS, M. Alain DE CARRION, M. Dominique DELECOURT, M. Jérôme DEMULIER, M. Jean-Marie DOUVRY, M. Philippe DRUMÉZ, M. Jean-Michel DUPONT, M. Yves DUPONT, Mme Joëlle FONTAINE, M. André GUILLOU, M. Hugues HOUZE DE L'AULNOIT, M. Alain QUEVA, Mme Ewa VIVIER, M. Jean-François ANTONINI, M. Philippe DALLE, M. Paul DRON, M. Ludovic GAMBIEZ, M. Nicolas GODART, M. Bernard JASPART, M. Georges KOPROWSKI, M. Jean-Louis LEFEBVRE, M. Sébastien MESSENT, M. Sébastien OGEZ, M. Marcel PART, Mme Monique ZARABSKI.

Étaient excusés : M. Sébastien DECARPENTRY, M. Kévin DEGREAUX, Mme Véronique DERANSY, Mme Anne-Sophie DUBOIS, Mme Leslie DZIURLA, M. Olivier GACQUERRE, M. Christophe DRUELLES, M. Patrick PIQUET-BACQUET, M. Sylvain ROBERT.

Ont donné procuration : Madame Nathalie LIMEUX à Monsieur Alain DE CARRION, Monsieur Patrice FRERE à Monsieur Dominique DELECOURT, Madame Pascale JOURDAIN à Monsieur Jérôme DEMULIER, Monsieur Frédéric WALLET à Monsieur Jean-Michel DUPONT, Madame Sandra BABLIN à Monsieur Ludovic GAMBIEZ, Monsieur Nicolas FRANCKE à Monsieur Jean-Louis LEFEBVRE, Madame Christine STIEVENARD à Monsieur André KUCHCINSKI, Madame Carine BANAS à Monsieur Sébastien MESSENT, Monsieur Stéphane POULET à Monsieur Sébastien OGEZ, Monsieur Geoffrey MATHON à Madame Monique ZARABSKI.

Secrétaire de séance : Monsieur Hugues HOUZE DE L'AULNOIT

La société Prologis est spécialisée dans l'immobilier logistique. Elle construit des bâtiments d'activités logistiques qu'elle garde dans son patrimoine et qu'elle met en location.

En 2017, le SIZIAF a réservé 45 ha à la société Prologis pour construire 4 bâtiments à vocation logistique sous condition que les entreprises locataires des bâtiments apportent un minimum de 20 emplois par hectares vendus sur le site. Trois bâtiments sont actuellement en exploitation. Il s'agit d'un bâtiment de 70 000 m² (DC1) sur une parcelle de 15.5 ha, loué actuellement à Géodis qui assure la logistique de plusieurs grandes marques, d'un bâtiment de 28 000 m² (DC2) sur une parcelle de 10 ha, loué à la société Poste Immo pour l'exploitation d'une plateforme de distribution de colis pour Colissimo et d'un bâtiment de 40 000 m² (DC3) sur une parcelle de 10 ha louée à la société Bils Deroo pour assurer une partie de la logistique d'Atlantic. A ce jour, nous pouvons recenser 650 emplois sur ces trois sites en dehors des périodes de forte activité qui peuvent faire monter les effectifs jusque 900 salariés.

6 –

PROLOGIS DC4 :
VENTE D'UNE
PARCELLE POUR LA
CONSTRUCTION D'UN
BATIMENT DE 25 000
M²

Un dernier bâtiment de 25 734 m² (DC4) est en projet. Les autorisations de permis de construire et d'exploiter ont été acquises et sont valables jusqu'au 8 août 2024.

Le contexte économique actuel amène deux évolutions :

- Les bâtiments logistiques peuvent intéresser des projets industriels qui recherchent des solutions en location clef en main,
- Les projets logistiques et industriels sont de plus en plus urgents et nécessitent d'avoir des locaux déjà construits.

Face à ce constat, Prologis propose de construire le bâtiment DC4 sur une parcelle de 71 698 m² avant d'avoir un contrat de location avec un client. La construction de ce bâtiment « en blanc » pourrait débuter en juin 2024 pour une livraison courant 2025.

Pour ce faire, le SIZIAF doit vendre la parcelle d'environ 71 698 m² à la société Prologis en sachant que le prix proposé est de 22.5 €/m² H.T.

Considérant que le SIZIAF accepte de vendre les parcelles cadastrées AC 714, AD 693, AD 694, AD 701 et AD 707 d'une surface totale d'environ 71 698 m² à la société Prologis pour construire un bâtiment de 25 734 m² aux conditions que :

- Le ou les futurs locataires du bâtiment DC4 apporte un minimum de 140 emplois sur ce nouveau site dans un délai de 3 ans après la mise en location du bâtiment,
- L'activité industrielle soit privilégiée à l'activité logistique.

Considérant que ces conditions seront reprises dans l'acte de vente et seront assorties de pénalité sur le prix de vente en cas de non-respect,

Vu l'estimation de France Domaine jointe en annexe,

Vu le prix de vente des parcelles AC 714, AD 693, AD 694, AD 701 et AD 707 de 22.5 euros H.T. par m²,

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 71 698 m² correspondant aux parcelles cadastrées AC 714, AD 693, AD 694, AD 701 et AD 707 situées sur le territoire de la commune de Douvrin à la société Prologis ou à toute autre société du groupe Prologis créée pour les besoins de l'acquisition au prix de 22.5 € 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
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:14651284

Réf OSE : 2023-62276-81397

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrains nus

Adresse du bien :

Rue de Bruxelles, 62 138 Douvrin

Valeur :

1 426 600€, 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 :	19/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	19/10/2023

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

Cession envisagée de terrains nus. 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 acquiert du foncier pour le viabiliser et le revendre à des entreprises pour développer l'emploi et l'activité. Le SIZIAF aménage une parcelle de 45 ha pour accueillir un Parc logistique comprenant 4 bâtiments de 26 000 m² à 70 000 m². La présente demande concerne le terrain qui va accueillir le quatrième bâtiment (DC4). Les négociations ont été engagées sur le prix de 20€ H.T/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 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.

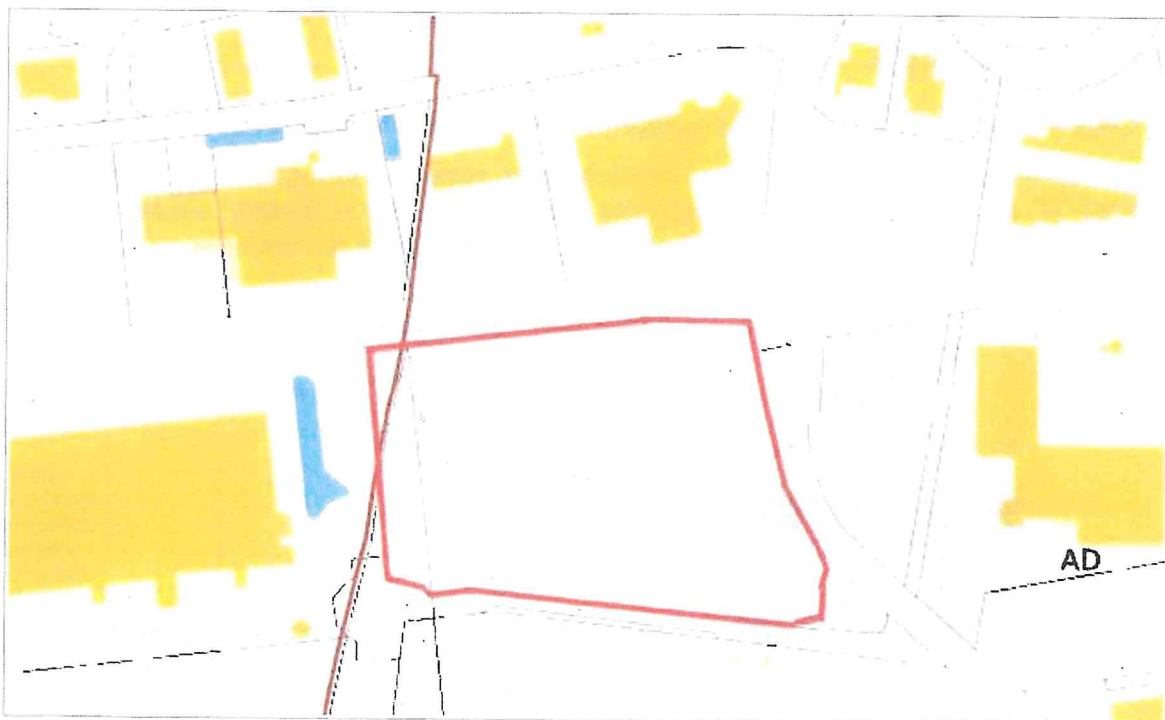
La saisine du consultant précise que les terrains sont viabilisés et desservis par des voiries.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
DOUVRIN	AD701	Bld Ouest	65 011m ²	Unité foncière de forme rectangulaire, située à l'angle de deux voies routières avec des façades à rue de 194m et 306m environ. Selon la saisine du consultant, sur la parcelle AD701 subsistent des pieux de fondation en sous sol liés à l'ancien bâtiment Filartois.
	AD707		4 662m ²	
	AC714	La motte de cohene	1 657m ²	
TOTAL			71 330m ²	

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 renseignée 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 Déduction 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 DGFI

Aucune consultation de sources externes à la DGFI 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, soit 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 plus particulièrement de la présence de pieux de fondation en sous sol pouvant impacter les futures constructions, la valorisation est fixée à 20,00€/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 **1 426 600€** (71 330x20).

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 1 283 940€.

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

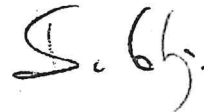
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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

La Directrice du Pôle Etat, Stratégie et Ressources,



Isabelle Ortiz

Administratrice de l'État

Envoyé en préfecture le 05/04/2024

Reçu en préfecture le 05/04/2024

Publié le

ID : 062-256200742-20240327-DELIB20240306-DE