



REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU

SYNDICAT MIXTE

SIZIAF

SEANCE DU 06 NOVEMBRE 2024

Convocation adressée aux
délégués le :

29 octobre 2024

Délégués :

- En exercice : 49
- Présents : 30
- Votants : 42

Délibération

mise en ligne le :

15 novembre 2024

Délibération certifiée

exécutoire le :

15 novembre 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le six novembre 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 vingt-neuf octobre, conformément à la loi, dont un exemplaire a été affiché à la porte du siège du Syndicat.

Etaient présents : M. André KUCHCINSKI, M. Jean-Luc BOULET, M. Sylvain COCQ, M. Sébastien DARRAS, M. Alain DE CARRION, M. Dominique DELECOURT, M. Jérôme DEMULIER, M. Philippe DRUMÉZ, M. Jean-Michel DUPONT, M. Yves DUPONT, Mme Joëlle FONTAINE, M. Patrice FRERE, M. Hugues HOUZE DE L'AULNOIT, Mme Nathalie LIMEUX, M. Stéphane POULET, Mme Ewa VIVIER, M. Frédéric WALLET, M. Jean-François ANTONINI, Mme Carine BANAS, M. Philippe DALLE, M. Paul DRON, M. Nicolas FRANCKE, M. Nicolas GODART, M. Bernard JASPART, M. Georges KOPROWSKI, M. Jean-Louis LEFEBVRE, M. Sébastien OGEZ, M. Patrick PIQUET-BACQUET, Mme Christine STIEVENARD, Mme Monique ZARABSKI.

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

Ont donné procuration : Monsieur Steve BOSSART à Monsieur Jean-Luc BOULET, Monsieur Philippe BOULERT à Monsieur Dominique DELECOURT, Madame Pascale JOURDAIN à Monsieur Jérôme DEMULIER, Monsieur Jean-Marie DOUVRY à Monsieur Philippe DRUMÉZ, Monsieur André GUILLOU à Madame Joëlle FONTAINE, Madame Véronique DERANSY à Monsieur Stéphane POULET, Monsieur Alain QUEVA à Mme Ewa VIVIER, Monsieur Christophe DRUELLES à Monsieur Jean-François ANTONINI, Madame Sandra BABLIN à Monsieur Nicolas FRANCKE, Monsieur Sébastien MESSENT à Georges KOPROWSKI, Monsieur Ludovic GAMBIEZ à Monsieur Sébastien OGEZ, Monsieur Geoffrey MATHON à Madame Christine STIEVENARD

Secrétaire de séance : Monsieur Patrick PIQUET-BACQUET

Lors de sa réunion du 7 février 2024, le comité syndical avait approuvé la vente d'une parcelle totale de 4 886 m² permettant l'extension d'un site initial de 3 000 m² ayant permis la construction d'un bâtiment de 600 m² d'ateliers et de 300 m² de bureaux pilotés par BATIM ENGINEERING pour le compte de la SCI COHATIM.

Ce premier bâtiment accueille les sociétés suivantes :

- BATIM Engineering (Activité : Assistance à Maîtrise d'ouvrage et Maîtrise d'œuvre)
- Finissade (Activité : Travaux de façade et d'isolation thermique par l'extérieur)
- LOCATEAM (Activité : location de matériel pour chantier de construction)
- AMI3A (Activité : désamiantage)
- AFPI (Activité : Formation pour la production de batteries)

Considérant que la société FOX PROMOTION, dont les opérations d'immobilier d'entreprise sont portées par BATIM ENGINEERING, souhaite acheter la parcelle lot 4 de la rue de Varsovie, cadastrée AE 511 sur Billy-Berclau d'une surface de 4 886 m² pour réaliser une nouvelle opération immobilière comprenant 2 bâtiments d'activités de 890 m² et de 785 m²,

1 -

XTENSION DU SITE DE
BATIM INGENIERIE :
VENTE D'UNE
PARCELLE RUE DE
VARSOVIE A BILLY-
BERCLAU

Considérant que la qualité architecturale et environnementale du projet permet d'intégrer le bâtiment dans son environnement proche et en continuité de la parcelle voisine précédemment urbanisée par les mêmes acteurs,

Considérant qu'une clause de l'acte de vente prévoit que le porteur de projet demande l'agrément du SIZIAF avant de signer un bail de location afin de s'assurer du respect de la clause emplois (minimum de 20 emplois /ha vendu) et que l'activité soit en conformité avec l'objet de la ZAC,

Considérant qu'un permis de construire a été accordé à la société FOX PROMOTION sous réserve qu'aucune construction ne soit érigée sous la ligne haute-tension,

Considérant la nécessité de fixer un prix de terrain prenant en compte la non constructibilité partielle de la parcelle,

Considérant que le prix de vente moyen proposé est de 20.67 €/m² H.T., calculé selon la répartition suivante :

- 30 €/m² H.T. pour la partie constructible de 3 038 m²
- 5 €/m² H.T. pour la partie de 1 848 m² non constructible

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 située sur le territoire de la commune de Billy-Berclau à la SCI COHATIM portant un projet immobilier de 1 675 m² au prix de 20.67 € H.T./m²,
- **Autorise** le Président à signer l'ensemble des actes de vente et, si besoin, les avant-contrats de vente et leurs avenants,
- **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

André KUCHCINSKI



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 18/09/2024

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:19498511

Réf OSE : 2024-62132-61400

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 à bâtir

Adresse du bien :

Rue du Bois, rue Maurice Thorez 62 138 Billy Berclau

Valeur :

323 260€, 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 :	20/08/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	20/08/2024

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 2023-62132-10935-11367984 émis le 22/02/2023 pour un montant de 385 550€(25€/m²) concernant les parcelles de terrain AE491(7 904m²)-AE496(7 518m²) 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 territoriale avec le département du Nord.

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

Les biens évalués se situent à côté d'une zone d'habitations, au sein du parc d'activités des industries Artois Flandres.

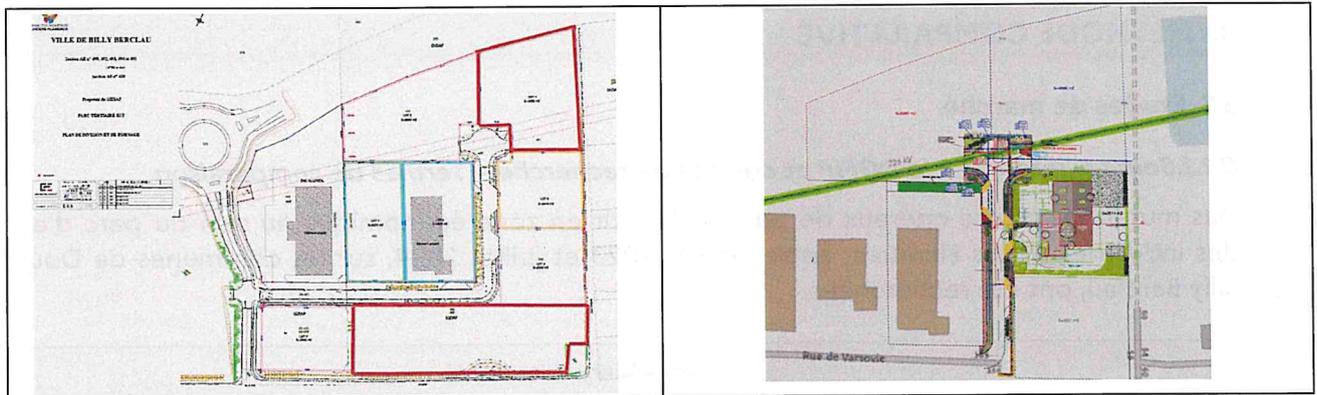
La saisine du consultant précise que les réseaux eau potable, assainissement, électricité, gaz et télécommunication sont présents.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BILLY BERCLAU	AE511	Rue Maurice Thorez	4 886m ²	Terrain à bâtir avec façade de 20m environ et traversé par une ligne haute tension
	AE496	Rue du Bois	7 518m ²	Terrain à bâtir avec façade de 94m environ
TOTAL			12 404m ²	

4.4. Descriptif



La parcelle de terrain AE491 a fait l'objet d'une division le 14 avril 2023 en deux parcelles cadastrées AE511 (4 886m²) formant le lot 4 et AE512 (3 018m²) formant le lot 5. Le lot 5 a été vendu le 11 mai 2023 au prix de 30€/m².

Dans la saisine présente, le SIZIAF demande une réévaluation du lot 4 du fait de la présence d'une ligne haute tension.

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-présence d'une canalisation de transport gaz située à l'ouest des parcelles AT147 et AT141 .

Périmètre de protection : périmètre de captage d'eau potable du Siden de Salomé.

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

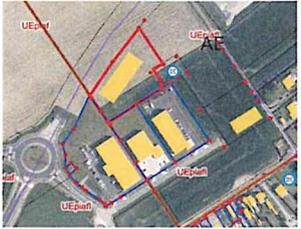
8.1. Études de marché

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 2023 et juillet 2024, sur les communes de Douvrin et Billy Berclau, ont été recherchées.

Terrains à bâtir – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Superficie terrain	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	24/04/24	Douvrin, rue de Bruxelles 	AC714-AD693-694-701-707	71 632m ²	UEpiaf	1 611 720€	22,50€	Terrain avec façade de 300m comprenant des pieux de fondation en sous-sol sur la parcelle AD701 liés aux anciennes constructions

2	28/03/24	<p>Billy Berclau, le marécaux</p> 	AT141-155	30 000m ²	UEpiaf	750 000€	25,00€	Terrains en second rideau cédés au riverain
3	20/12/23	<p>Douvrin, avenue de Londres</p> 	AC725	4 151m ²	UEpiaf2	103 775€	25,00€	Terrain avec façade de 66m
4	18/12/23	<p>Douvrin, rue de Tallin</p> 	AD739	16 237m ²	UEpiaf	331 307,65€	20,40€	Terrain avec un pylône électrique haute tension au centre de sa partie la plus développée
5	29/06/23	<p>Douvrin, rue de Bruxelles</p> 	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 contiguë cadastrée section AD numéro 703 formant la plateforme de distribution de colis
6	11/05/23	<p>Billy Berclau, le bois d'Honguelle sud</p> 	AE512	3 018m ²	UEpiaf1	90 540€	30,00€	Terrain avec façade de 49m à côté d'une zone d'habitations

7	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€)
8	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
							moyenne	23,69€
							dominante	23,75€

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 huit mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix allant de 20,00€/m² à 30,00€/m². On constate que les terrains comprenant des contraintes techniques (termes 1-4-5-7) se sont vendus en dessous de 23€/m². Le terme 4 (20,40€/m²) est un terrain traversé par une ligne haute tension comme un des biens évalués. Les terrains sans contraintes particulières se sont vendus entre 25,00€/m² et 30,00€/m² (termes 2-3-6-8) avec un prix dominant de 25,00€/m² (termes 2-3-8). Le terme 6(30€/m²) se situe à côté de la parcelle à évaluer AE511.

Compte tenu des dernières transactions immobilières enregistrées sur le parc des Industries Artois Flandres et de la présence d'une ligne haute tension traversant la parcelle AE511, la valorisation est fixée à 20,00€/m² pour la parcelle AE511(4 886m²), et à 30,00€/m² pour la parcelle AE496(7 518m²).

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 **323 260€** (20x4 886)+(30x7 518).

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 290 934€.

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.

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 062-256200742-20241106-DELIB20241101-DE

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