



REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU

SYNDICAT MIXTE

SIZIAF

SEANCE DU 03 JUILLET 2025

Convocation adressée aux
délégués le :

26 juin 2025

Délégués :

- En exercice : 48
- Présents : 25
- Votants : 37

Délibération

mise en ligne le :

10 juillet 2025

Délibération certifiée

exécutoire le :

10 juillet 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le trois juillet 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-six juin, conformément à la loi, dont un exemplaire a été affiché à la porte du siège du Syndicat.

Etaient présents : M. André KUCHCINSKI, M. Steve BOSSART, M. Sébastien DARRAS, M. Alain DE CARRION, M. Jérôme DEMULIER, Mme véronique DERANSY, M. Jean-Marie DOUVRY, M. Philippe DRUMÉZ, M. Yves DUPONT, Mme Joëlle FONTAINE, M. Patrice FRERE, Mme Pascale JOURDAIN, Mme Ewa VIVIER, M. Frédéric WALLEY, Mme Sandra BABLIN, Mme Carine BANAS, M. Philippe DALLE, M. Nicolas GODART, M. Bernard JASPART, M. Georges KOPROWSKI, M. Jean-Louis LEFEBVRE, M. Sébastien MESSANT, M. Sébastien OGEZ, M. Patrick PIQUET-BACQUET, Mme Monique ZARABSKI.

Etaient excusés : M. Philippe BOULERT, M. Sylvain COCQ, M. Dominique DELECOURT, Mme Anne-Sophie DUBOIS, M. Jean-Michel DUPONT, Mme Leslie DZIURLA, M. Olivier GACQUERRE, M. Stéphane POULET, M. Paul DRON, M. Marcel PART, M. Sylvain ROBERT,

Ont donné procuration : Monsieur Jean-Luc BOULET à Monsieur Steve BOSSART, Monsieur Kévin DEGREAUX à Monsieur Sébastien DARRAS, Madame Nathalie LIMEUX à Monsieur Philippe DRUMÉZ, Monsieur André GUILLOU à Madame Joëlle FONTAINE, Monsieur Hugues HOUZE DE L'AULNOIT à Madame Ewa VIVIER, Monsieur Nicolas FRANCKE à Madame Sandra BABLIN, Monsieur Paul DRON à Madame Carine BANAS, Monsieur Jean-François ANTONINI à Monsieur Georges KOPROWSKI, Monsieur Christophe DRUELLES à Monsieur Sébastien MESSANT, Monsieur Ludovic GAMBIEZ à Monsieur Sébastien OGEZ, Monsieur Geoffrey MATHON à Monsieur Patrick PIQUET-BACQUET, Madame Christine STIEVENARD à Madame Monique ZARABSKI.

Secrétaire de séance : Monsieur Patrick PIQUET-BACQUET

Lors de sa réunion du 5 mars 2025, le comité syndical avait délibéré pour vendre une parcelle au promoteur Aïnowa afin d'accueillir la société Elivie sur une parcelle de 5 000 m² rue de Cardiff.

Il est nécessaire de reprendre cette délibération car l'estimation des domaines transmises ne concernait pas cette parcelle.

Le promoteur Aïnowa a eu une commande pour construire et louer un bâtiment de 1 800 m² à une société spécialisée dans la prestation de santé à domicile. Cette société souhaite quitter son site actuel situé dans la métropole lilloise afin de s'implanter sur le Parc des industries Artois-Flandres et y transférer les 100 salariés concernés.

Les besoins en bâtiment sont de 978 m² d'activité et de 800 m² de bureau.

La parcelle proposée se situe rue de Cardiff à côté de l'entreprise Promatec et fait une surface de 4 933 m².

Considérant que le prix de la parcelle proposé est de 30 €/m² H.T. (Prix proposé en 2024),
Considérant que l'activité de la société provient d'un secteur en développement,

1 –

**VENTE D'UNE
PARCELLE RUE DE
CARDIFF POUR
L'ACCUEIL DE LA
SOCIETE ELIVIE**

Considérant que le projet relève d'une activité tertiaire fortement pourvoyeur d'emplois (100 emplois concernés),

Considérant que le projet de bâtiment est de type tertiaire avec une grande surface de bureau,

Considérant que le promoteur Aïnowa propose un bâtiment de qualité qui reprendra l'aspect bois et s'intégrera parfaitement avec les bâtiments voisins,

Considérant que le bâtiment doit être livré au deuxième semestre 2026 et que le projet de bail est déjà signé entre Aïnowa et l'entreprise utilisatrice,

Vu l'estimation des domaines jointe en annexe,

Vu l'avis favorable du bureau émis lors de sa réunion du 24 janvier 2025,

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

- **Approuve** la vente de ladite emprise foncière d'une surface arpentée totale de 4933 m², parcelle cadastrée AC 737 située rue de Cardiff sur le territoire de la commune de Douvrin à la société AINO Douvrin ou toute société du groupe Aïnowa portant un projet immobilier pour l'accueil d'une société spécialisée dans la prestation de santé à domicile 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 réitération de la vente se fera au plus tard au 31 décembre 2025,
- **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

Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
du Pas de Calais

Le 12/06/2025

Pôle d'évaluation domaniale de Arras
5 rue du Docteur Brassart
62 034 Arras Cedex
Courriel : 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 Flandres

Réf DS:24387084
Réf OSE:2025-62276-39613

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 :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Rue de Cardiff, 62 138 Douvrin

Valeur :

123 325€, 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- Directrice du SIZIAF.

vos réf : Ø

2 - DATES

de consultation :	23/05/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	23/05/2025

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 d'un terrain à bâtir pour l'implantation d'une nouvelle entreprise. Le Siziaf aménage et viabilise des terrains pour accueillir des entreprises au sein d'une ZAC créée le 14/06/1971.

La saisine du consultant précise que la demande d'évaluation présente vient en complément de l'avis domanial 2024-6276-36366/DS17881329 rendu le du 22 mai 2024 pour un montant de 5 807 625€ concernant un ensemble de terrains à bâtir cadastrés AC719-722-730-735-AD675-676p-699-590p pour une superficie totale de 232 305m² soit 25€/m².

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

Douvrin est une commune située dans le département du Pas-de-Calais en région Hauts-de-France. Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane qui regroupe 100 communes et compte 275 327 habitants en 2021.

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

Le bien évalué se situe au sein du parc d'activités des industries Artois Flandres. Il est implanté sur un axe secondaire et borde le canal d'Aire.

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

4.3. Références cadastrales

L'immeuble selon le plan d'implantation joint à la saisine du consultant figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
DOUVRIN	AC737	La motte de Cohene	4 933m ²	Terrain à bâtir en nature de sol enherbé et arbustif présentant une façade à rue de 45m sur la rue Cardiff et disposant d'une longueur de 101m environ
TOTAL			4 933m²	

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 (SIZIAF).

Origine de propriété disponible : ancienne.

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 UEpiaf2 est destiné à l'accueil d'entreprises de taille moyenne.

-Servitudes administratives, publiques ou de droit privé, périmètre de protection : non renseignées 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 2023 et décembre 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	17/12/24	Douvrin, la motte cohene 	AC699-AD675	4 378m ²	UEpiaf2	131 340€	30,00€	Terrain avec façade de 42m

2	28/03/24	Billy Berclau, lieu dit le Marécaux 	AT141-155	30 000m ²	UEpiaf	750 000€	25,00€	Terrain avec façade de 162m
3	20/12/23	Douvrin, la motte cohene 	AC725	4 151m ²	UEpiaf2	103 775€	25,00€	Terrain avec façade de 64m
4	11/05/23	Billy Berclau, le bois d'Honguelle sud 	AE512	3 018m ²	UEpiaf1	90 540€	30,00€	Terrain avec façade de 49m
5	11/01/23	Billy Berclau, rue de Varsovie 	AE490	5 080m ²	UEpiaf1	127 000€	25,00€	Terrain avec façade de 36m
							moyenne	27,00€
							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 cinq mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix allant de 25,00€/m² à 30,00€/m². Le terme 3 (25€/m²) est situé face au bien évalué, le terme 1(30€/m²) est proche du bien évalué et les termes 2-4-5 sont situés sur la commune voisine de Billy Berclau.

Dans sa saisine, le consultant a précisé que le bien évalué avait été oublié lors de la saisine en 2024 pour laquelle, un avis domanial référencé 2024-6276-36366/DS17881329 a été rendu le du 22 mai 2024 pour un montant de 5 807 625€ concernant un ensemble de terrains à bâtir cadastrés AC719-722-730-735-AD675-676p-699-590p pour une superficie totale de 232 305m² soit 25€/m². Le consultant complète sa demande présente en indiquant que le projet est en cours de finalisation.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la valorisation 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 **123 325€** (25x4 933).

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 110 993€ arrondie.

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 10/07/2025

Reçu en préfecture le 10/07/2025

Publié le

ID : 062-256200742-20250703-DELIB20250701-DE