



REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU

SYNDICAT MIXTE

SIZIAF

SEANCE DU 15 OCTOBRE 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le quinze octobre 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 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. Kévin DEGREAUX, Mme Véronique DERANSY, M. Jean-Marie DOUVRY, M. Jean-Michel DUPONT, M. Yves DUPONT, M. André GUILLOU, M. Hugues HOUZE DE L'AULNOIT, Mme Pascale JOURDAIN, M. Stéphane POULET, M. Alain QUEVA, Mme Ewa VIVIER, M. Jean-François ANTONINI, Mme Sandra BABLIN, Mme Carine BANAS, M. Geoffrey MATHON, 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. Patrick PIQUET-BACQUET, Mme Monique ZARABSKI.

Etaient excusés : M. Philippe BOULERT, M. Dominique DELECOURT, Mme Anne-Sophie DUBOIS, Mme Leslie DZIURLA, M. Olivier GACQUERRE, M. Philippe DALLE, M. Christophe DRUELLES, M. Marcel PART,

Ont donné procuration : Monsieur Steve BOSSART à Monsieur Alain QUEVA, Madame Nathalie LIMEUX à Monsieur Alain DE CARRION, Monsieur Philippe DRUMEZ à Monsieur Jean-Marie DOUVRY, Madame Joëlle FONTAINE à Monsieur André GUILLOU, Monsieur Patrice FRERE à Monsieur Hugues HOUZE DE L'AULNOIT, Monsieur Jérôme DEMULIER à Madame Pascale JOURDAIN, Monsieur Nicolas FRANCKE à Madame Sandra BABLIN, Madame Christine STIEVENARD à Monsieur Geoffrey MATHON, Monsieur Frédéric WALLET à Monsieur Bernard JASPART, Monsieur Sylvain ROBERT à Monsieur André KUCHCINSKI.

Secrétaire de séance : Monsieur Patrick PIQUET-BACQUET

La société GBS (Groupement des Bières Spéciales), locataire actuellement d'un bâtiment à Camphin en Carembault, souhaite s'implanter sur le Parc des industries pour construire son propre bâtiment et se rapprocher de la brasserie Castelain, tout en restant au centre des brasseries Page24, 3 Monts, Les Belges et les Cidres Maures.

GBS a été créée sous forme de GEIE (groupement européen d'intérêt économique), afin d'offrir aux brasseurs une structure de distribution, de gestion administrative mutualisée et d'appui sur les dossiers techniques, mais garantissant leur indépendance commerciale.

GBS propose à ses membres les missions suivantes :

- Administration des ventes
- Marketing et Communication
- Comptabilité et juridique
- Distribution
- Système informatique
- Fabrication de produits

Le besoin foncier est de 3 ha pour y construire un bâtiment de 9 000 m² avec 600 m² de bureau.

2 –

VENTE D'UNE
PARCELLE RUE DE
PRAGUE POUR
L'ACCUEIL DE LA
SOCIETE GBS

Considérant la parcelle de 31 624 m² proposée, située rue de Prague sur le territoire de Billy-Berclau, (lot n°1 du plan de division 6447DN établi par le géomètre MEGRET),
Considérant la synergie de ce projet avec les brasseries déjà implantées sur le territoire et le maintien d'emplois locaux,

Vu le projet immobilier répondant aux attentes environnementales et architecturales du SIZIAF,

Considérant que la demande de permis de construire sera déposée en novembre 2025 afin que la construction puisse démarrer au printemps 2026,

Vu le prix de la parcelle fixé à 35 €/m² H.T., soit 1 106 840 € H.T. pour une parcelle de 31 624 m²,

Vu l'estimation des domaines jointe en annexe,

Vu l'avis favorable du Bureau émis lors de sa réunion du 12 juin 2025,

Le Comité Syndical, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- **Approuve** la vente de ladite emprise foncière d'une surface totale de 31 624 m² avant bornage, cadastrée AE 509P, AE 363P, AT 154P située rue de Prague sur le territoire de la commune de Billy Berclau à la société GBS ou toute société s'y substituant portant un projet immobilier pour le compte de GBS au prix de 35 € 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 2026,
- **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 KUCHOINSKI




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:25768075
Réf OSE:2025-62276-59212

Le 13/10/2025

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 à bâtir

Adresse du bien :

Rue de Prague, 62 138 Douvrin

Valeur :

2 642 730€, 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 :	11/08/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	09/10/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation
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 à titre onéreux d'un ensemble de terrains 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 intervient dans le cadre d'une demande d'actualisation d'une partie de l'avis domanial 2022-62132-12033/DS7759902 émis le 8 mars 2022 pour un montant total de 4 835 975€ (terrains estimés à 25€/m²).

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

Billy-Berclau 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 dispose d'un accès direct à la rue de Prague et à la rue de Budapest nouvellement créée.

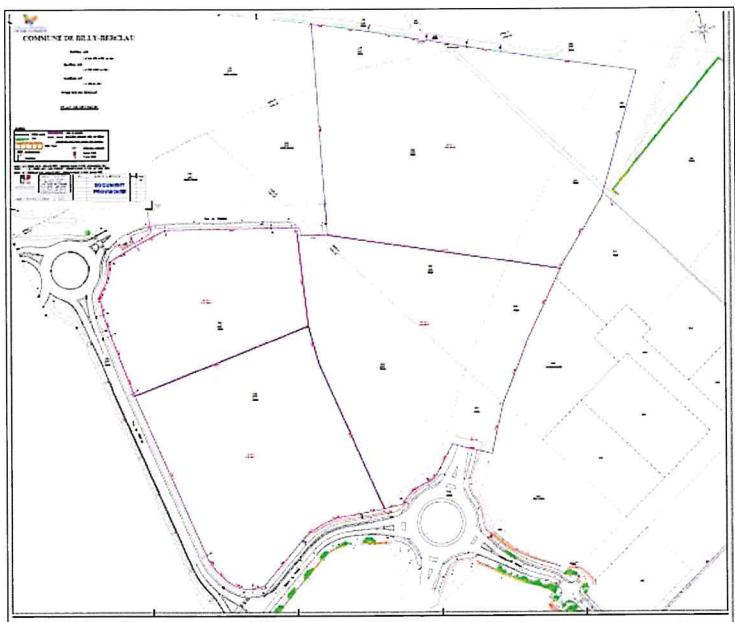
La saisine du consultant précise que les réseaux d'eau potable, assainissement, électricité, gaz et télécommunication sont présents.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle		
Billy-Berclau	AE509p	Le bois d'Honguelle sud	88 091m ²	Division en 4 lots de terrains à bâtir Lot 1 : 31 624m ² Lot 2 : 23 419m ² Lot 3 : 13 421m ² Lot 4 : 19 627m ²		
	AE363p					
	AE495p					
	AS376p	Le Danet				
	AS433p					
	AT154p	Le Marecuax				
TOTAL			88 091m 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 (SIZIAF).

Origine de propriété disponible : ancienne.

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation selon la saisine.

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.
- 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 2024 et septembre 2025, situées sur les communes de Douvrin et Billy-Berclau, ont été recherchées.

Terrains à bâtir – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastral	Superficie terrain	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	25/03/25	Douvrin, avenue de Londres 	AC 971-972-975-978-979	63 793m ²	UEpiaf	1 913 790€	30,00€	Terrains en cours de division cadastrale

2	16/01/25	Billy-Berclau, le bois d'Honguelle Sud 	AE527	2 996m ²	UEpiafl	89 880€	30,00€	Terrain avec façade de 65m
3	17/12/24	Douvrin, Bld Sud 	AD778	10 410m ²	UEpiaf	312 300€	30,00€	Terrain avec façade de 108m
4	17/12/24	Douvrin, la motte de cohène 	AC699-AD675	4 378m ²	UEpiafl2	131 340€	30,00€	Terrain avec façade de 42m
5	24/04/24	Douvrin, la motte de cohène 	AC714-AD693-694-701-707	71 632m ²	UEpiaf	1 611 720€	22,50€	Terrain avec façade de 305m
6	28/03/24	Billy-Berclau, lieu dit le Marécaux 	AT141-155	30 000m ²	UEpiaf	750 000€	25,00€	Terrain enclavé
						moyenne	27,92€	
						dominante	30,00€	

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 six mutations à titre onéreux dans une fourchette quasi croissante de prix allant de 22,50€/m² à 30€/m² pour un prix moyen de 28€/m² et un prix dominant de 30€/m².

- Le terme 1 ($30\text{€}/\text{m}^2$) est un ensemble de terrains en cours de division cadastrale, situés sur un axe routier principal du parc d'activités des industries Artois Flandres sur la commune de Douvrin.
- Le terme 2 ($30\text{€}/\text{m}^2$) est implanté à proximité immédiate du bien évalué et d'une zone d'habitations sur la commune de Billy-Berclau.
- Le terme 3 ($30\text{€}/\text{m}^2$) est situé face au site de la Française Mécanique sur la commune de Douvrin.
- Le terme 4 ($30\text{€}/\text{m}^2$) se situe sur un axe routier secondaire en bordure du canal d'Aire sur la commune de Douvrin.
- Le terme 5 ($22,50\text{€}/\text{m}^2$) est un terrain sur la commune de Douvrin, cédé à un prix plus bas que le prix habituel, en raison de la présence d'anciens pieux de fondation en sous-sol, liés à l'ancien bâtiment démolie.
- Le terme 6 ($25\text{€}/\text{m}^2$) est un terrain cédé à une entreprise riveraine pour son extension, proche du bien évalué, sur la commune de Billy-Berclau.

Le bien évalué se situe à l'extrême sud du parc d'activités des industries Artois Flandres et borde le canal d'Aire sur la commune de Billy-Berclau.

Compte tenu de ces caractéristiques et des dernières mutations à titre onéreux intervenues sur le parc d'activités des industries Artois Flandres depuis janvier 2024, la valorisation est fixée à $30\text{€}/\text{m}^2$.

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 **2 642 730€** ($30 \times 88\,091$).

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 **2 378 457€**.

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.

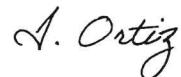
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 départemental des Finances publiques,
La Directrice du Pôle État, Stratégie et Ressources,



Isabelle Ortiz,
Administratrice de l'État

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Envoyé en préfecture le 31/10/2025

Reçu en préfecture le 31/10/2025

Publié le

ID : 062-256200742-20251015-DELIB20251002-DE