



PARC DES INDUSTRIES
ARTOIS-FLANDRES

Envoyé en préfecture le 19/02/2026
Reçu en préfecture le 19/02/2026
Publié le
ID : 062-256200742-20260212-DELIB2026024-DE

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU

SYNDICAT MIXTE

SIZIAF

SEANCE DU 12 FEVRIER 2026

Convocation adressée aux

délégués le :

06 février 2026

Délégués :

- En exercice : 48
- Présents : 27
- Votants : 38

Délibération

mise en ligne le :

19 février 2026

Délibération certifiée

exécutoire le :

19 février 2026

L'an deux mil vingt-six, le douze 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 six 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. Alain DE CARRION, Mme Véronique DERANSY, M. Jean-Marie DOUVRY, M. Philippe DRUMET, M. Jean-Michel DUPONT, M. Yves DUPONT, Mme Leslie DZIURLA, M. Hugues HOUZE DE L'AULNOIT, Mme Pascale JOURDAIN, M. Stéphane POULET, Mme Ewa VIVIER, M. Jean-François ANTONINI, Mme Sandra BABLIN, Mme Carine BANAS, M. Philippe DALLE, M. Christophe DRUELLES, M. Bernard JASPART, M. Georges KOPROWSKI, M. Jean-Louis LEFEBVRE, M. Sébastien OGEZ, M. Patrick PIQUET-BACQUET, Mme Monique ZARABSKI.

Etaient excusés : M. Kevin DEGREAUX, Mme Anne-Sophie DUBOIS, Mme Joëlle FONTAINE, M. Patrice FRERE, M. Olivier GACQUERRE, M. André GUILLOU, M. Frédéric WALLET, M. Paul DRON, M. Marcel PART, M. Sylvain ROBERT,

Ont donné procuration : Monsieur Dominique DELECOURT à Monsieur Philippe BOULERT, Madame Nathalie LIMEUX à Monsieur Alain DE CARRION, Monsieur Steve BOSSART à Monsieur Jean-Michel DUPONT, Monsieur Alain QUEVA à Monsieur Hugues HOUZE DE L'AULNOIT, Monsieur Jérôme DEMULIER à Madame Pascale JOURDAIN, Monsieur Nicolas FRANCKE à Madame Sandra BABLIN, Monsieur Ludovic GAMBIEZ à Madame Carine BANAS, Monsieur Nicolas GODART à Monsieur André KUCHCINSKI, Monsieur Sébastien MESSANT à Monsieur Sébastien OGEZ, Madame Christine STIEVENARD à Monsieur Patrick PIQUET-BACQUET, Monsieur Geoffrey MATHON à Mme Monique ZARABSKI.

Secrétaire de séance : Monsieur Patrick PIQUET-BACQUET

La société Proform, spécialisée dans la fabrication de châssis PVC et aluminium de haute gamme, s'est implantée sur le parc des industries en 2011 en construisant un bâtiment de 7 055 m² afin d'y développer son activité initialement basée à La Bassée.

En 2016, Proform a créé une extension de l'atelier de 2 000 m² et a acheté au SIZIAF une parcelle de 1 598 m² pour agrandir son parking.

En 2018, Proform a créé une nouvelle extension de 3 000 m² de son bâtiment grâce l'achat d'une parcelle supplémentaire de 9 734 m².

En 15 ans, Proform a créé près de 120 postes en CDI et son effectif est actuellement de 163 salariés CDI et 30 intérimaires.

Proform souhaite poursuivre son développement en portant un projet immobilier en deux phases :

- Phase 1 : extension de son aire de stockage et de manœuvre sur une parcelle de 5 000 m² afin d'agrandir les surfaces de parkings et de stockage extérieur. Ce projet est prévu en 2026.
- Phase 2 : construire une extension du bâtiment de 2 à 3 000 m² pour

4 –

**EXTENSION DE LA
SOCIETE PROFORM :
VENTE D'UNE
PARCELLE DE
5 000 M²**

différencier les flux PVC et aluminium grâce à l'acquisition d'une parcelle de 12 000 m² supplémentaire.

Considérant que la demande d'extension de la parcelle de 5 000 m² a été demandée dès 2024,

Vu le prix de l'estimation des domaines jointe en annexe,

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

- **Approuve** la vente de la parcelle cadastrée AC n°734P sur Douvrin d'une superficie d'environ 5 000 m² auprès de la société Proferm ou tout investisseur ou crédit bailleur désigné par Proferm pour porter cette opération immobilière au prix de 30 €/m² H.T.,
- **Réserve** sous promesse d'achat la parcelle cadastrée AC n°734P sur Douvrin d'une superficie d'environ 12 000 m² auprès de la société Proferm ou tout investisseur ou crédit bailleur désigné par Proferm pour porter cette opération immobilière au prix de 35 €/m² H.T., la date limite de cette promesse d'achat est fixée au 31 décembre 2029
- **Autorise** le Président à signer l'ensemble des actes de vente et de prévente.
- **Précise** que l'acte de vente et les avant contrats seront signés à l'étude Confluence à Haines-les-La Bassée

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdit,


Le Président
PARC DES INDUSTRIES
ARTOIS-FLANDRES


André KUCHCINSKI

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:25717976

Réf OSE:2025-62276-58422

Le 22/08/2025

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



Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Avenue de Londres, 62 138 Douvrin

Valeur :

1 194 060€, 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 :	07/08/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	07/08/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession envisagée à titre onéreux 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 intervient dans le cadre d'une demande d'actualisation de l'avis domanial 2023-62276-57962/DS13242086 émis le 16 août 2023 pour un montant de 995 050€ soit 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

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 dispose d'un accès direct à l'avenue de Londres et borde la RD941 sur l'autre façade.

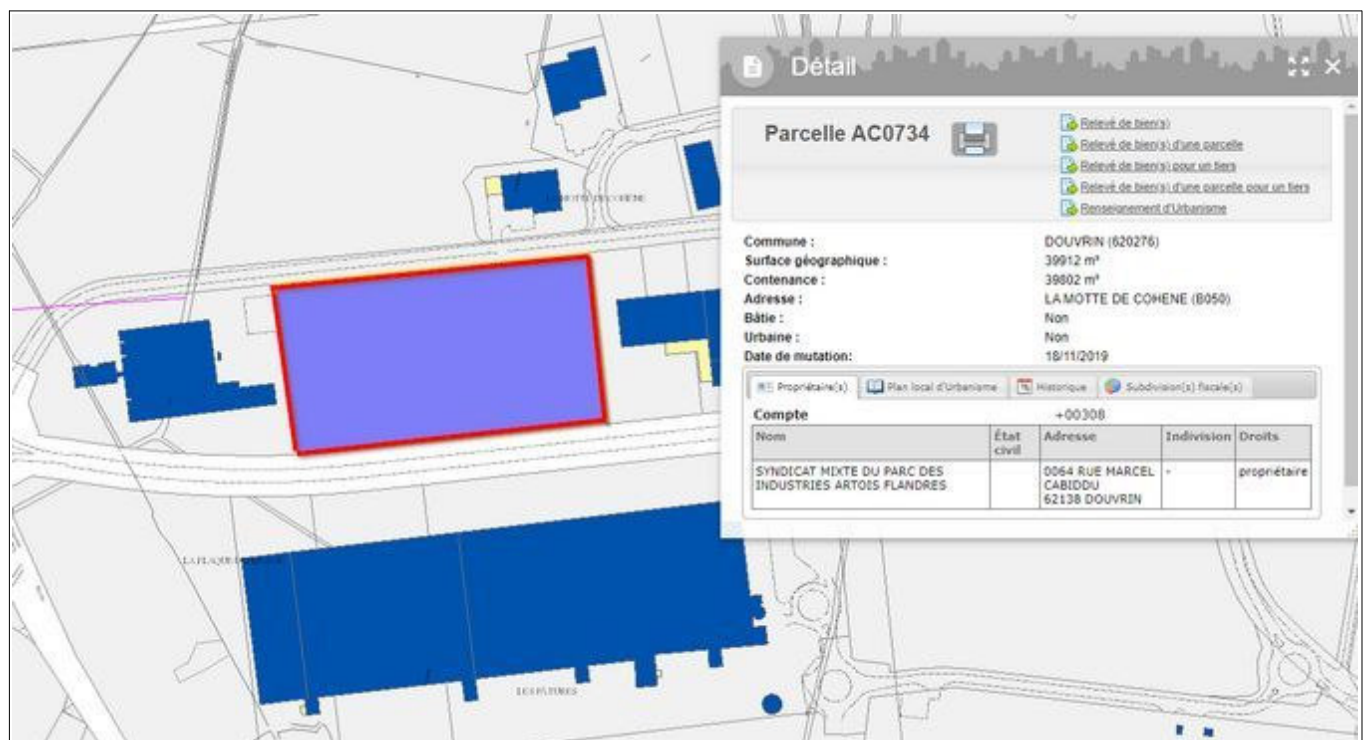
La saisine du consultant précise que les réseaux eau potable, assainissement, électricité, gaz et télécommunication sont présents.

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
DOUVVIN	AC734	La motte de Cohene	39 802m ²	Terrain à bâtir de forme rectangulaire au relief plat disposant d'une façade à rue de 267m environ
TOTAL			39 802m 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

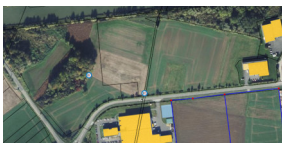
La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée 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 juin 2025, situées 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	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 30,00€/m² pour un prix moyen de 28€/m² et un prix dominant de 30€/m².

- Le terme 1 (30€/m²) est un ensemble de terrains situés face au b
- Le terme 2 (30€/m²) est implanté à proximité immédiate d'habitations sur la commune de Billy Berclau.
- Le terme 3 (30€/m²) est situé face au site de la Française Mécanique sur la commune de Douvrin.
- Le terme 4 (30€/m²) se situe sur un axe routier secondaire en bordure du canal d'Aire sur la commune de Douvrin.
- Le terme 5 (22,50€/m²) est un terrain sur la commune de Douvrin, cédé à un prix plus bas en raison de la présence d'anciens pieux de fondation en sous-sol, liés à l'ancien bâtiment démoli.
- Le terme 6 (25€/m²) est un terrain cédé à une entreprise riveraine pour son extension sur la commune de Billy Berclau.

Le bien évalué se situe sur un axe routier principal de la commune de Douvrin et dispose d'une grande façade à rue.

Compte tenu de ces caractéristiques et des dernières mutations à titre onéreux intervenues sur le parc d'activités des industries Artois Flandres depuis 2024, la valorisation est fixée à 30€/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 **1 194 060€** (30x39 802).

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 1 074 654€.

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, la 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.

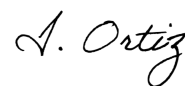
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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