



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-DELIB20260207-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 : 26
- Votants : 37

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. 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. Kévin 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 MESSSENT 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

Le SIZIAF construit actuellement un nouveau siège rue d'Amsterdam. La livraison du nouveau bâtiment est prévue au mois de mai et le déménagement des services et des locataires actuels se fera sur les mois de juin et de juillet 2026.

Le bâtiment actuel comprend une surface de bureau et de salles de réunion de 715 m² sur une parcelle de 7 163 m² dotée de 60 places de parking.

Il est envisagé de vendre cet ensemble immobilier à compter du mois de juillet 2026.

Vu l'avis du domaine sur la valeur vénale du bien d'un montant de 493 350 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit un prix minimum de 444 015 € jointe en annexe,
Vu la demande d'acquisition du SIVOM de l'Artois,
Vu l'avis favorable du bureau lors de sa réunion du 15 janvier 2026,

Considérant que Monsieur Philippe Drumez, Président du SIVOM de l'Artois, confirme le souhait d'acquérir le bâtiment qui correspond aux besoins des équipes techniques,
Considérant que Monsieur Philippe Drumez ne participe pas au vote de par sa fonction de

7 –

VENTE DU SIEGE DU
SIZIAF AU SIVOM DE
L'ARTOIS

Président du SIVOM de l'Artois,

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

- **Autorise** le Président à vendre l'immeuble immobilier implanté sur les parcelles AH 273 sur Douvrin et AO294 et AO6 sur Billy-Berclau au prix de 444 015 € H.T. au SIVOM de l'Artois

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

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:28435239
Réf OSE:2025-62276-94390

Le 02/02/2026

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



Visite initiale le 01/03/2023



Nature du bien :

Immeuble professionnel

Adresse du bien :

Rue Marcel Cabiddu, 62 138 Douvrin

Valeur :

493 350€, 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 :	29/12/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	02/02/2026

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 immeuble professionnel accueillant le siège social du SIZIAF.

La saisine intervient dans le cadre d'une demande d'actualisation de l'avis domanial 2023-62276-13871/DS11530729 émis le 10 mars 2023 pour un montant de 427 000€.

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 dans une zone d'habitations et de petits commerces, au sein du parc d'activités des industries Artois Flandres. Il dispose d'un accès direct à la rue Marcel Cabiddu.

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

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
BILLY BERCLAU	AO294	La zone industrielle	2 134m ²	Immeuble professionnel
	AO6	5014 zone industrielle	4 096m ²	
DOUVIRIN	AH273	La ferme breton	933m ²	
TOTAL			7 163m ²	

4.4. Descriptif



4.4. Descriptif

Les photos sont issues du dossier 2023-62276-13871-11530729 dont la visite a été réalisée le 01/03/2023.

Envoyé en préfecture le 19/02/2026

Reçu en préfecture le 19/02/2026

Publié le

ID : 062-256200742-20260212-DELIB20260207-DE



Le descriptif du bien ci-dessous est repris à partir du dossier 2023-62276-13871-11530729.

L'immeuble a été construit au début des années 80 puis acquis en 1988 par le SIZIAF qui a réalisé une première extension puis une seconde extension plus importante en 1999.

Immeuble construit de plain-pied à l'origine puis sur 2 niveaux partiels avec couverture majoritairement en tuiles plates et avec des tôles en fibrociment sur l'arrière pour le bâtiment initial :

Le sous-sol équipé de convecteurs électriques, comprend une cave partielle servant de stockage pour les archives et, une seconde pièce avec une fosse, servant de débarras et disposant d'une porte électrique pour la sortie de véhicules automobiles.

Le rez-de-chaussée est composé d'un vaste hall d'entrée, un dégagement desservant quatre bureaux, une grande salle de réunion avec des poutres apparentes, mise à disposition des entreprises implantées au sein du parc des industries Artois Flandres.

Au centre de l'immeuble, on trouve des sanitaires hommes et femmes dont un a été transformé en douche pour le personnel, un local technique avec le tableau électrique et le ballon eau chaude, un espace cuisine avec un puits de lumière, un dégagement menant à deux salles de réunion avec des poutres apparentes et une cloison amovible, des sanitaires hommes et femmes.

Sur l'arrière du bâtiment, on trouve trois bureaux, un hall avec accès sur l'arrière, une pièce à usage de cuisine-repos disposant d'un accès extérieur, des sanitaires accessibles uniquement depuis l'extérieur destinés à l'entreprise de surveillance du site.

Le 1^{er} étage comprend un palier et trois bureaux.

Sur l'arrière et le côté du bâtiment, sont disponibles 56 places de stationnement dont deux places avec accès à une borne de recharge privée pour véhicule électrique avec espaces verts et 5 places de stationnement en façade à rue dont deux places avec accès à une borne de recharge publique pour véhicule électrique.

Par courriel du 13/01/2026, le consultant a précisé que les bornes de recharge électrique seront enlevées et réinstallées pour le nouveau bâtiment du Siziaf.

Les menuiseries sont en aluminium double vitrage, les sols sont carrelés ou recouverts de moquette ou de vinyle. Le chauffage est fourni par des convecteurs électriques.

Entretien général :

Bon état général apparent, quelques traces d'humidité anciennes ou nouvelles au plafond des sanitaires du bâtiment initial.

Les menuiseries « ancienne génération » et la toiture en tôle fibrociment dans le bâtiment initial engendre des déperditions d'énergie importantes.

Les parcelles AO6-294 sont traversées par une ligne et un pylône haute tension.

Par courriel du 09/01/2026, le consultant a fourni les factures des travaux réalisés depuis l'estimation initiale de 2023 :

En 2025 :

- Interventions pour deux réparations d'étanchéité en résine de la toiture pour un montant de 455,77€ H.T et 335,86€ H.T.
- Intervention sur chéneau et tôle fibro-ciment pour un montant de 1 320€ H.T.
- Pose éclairage de sécurité pour un montant de 965,41€ H.T.

En 2024 :

- Réfection faux plafonds couloir et salle de réunion pour un montant de 7 200€ H.T.
- Réparation d'un chéneau pour un montant de 658,76€ H.T.

- Le rapport de vérification électricité mentionne de fixer la prise de courant se trouvant derrière le réfrigérateur dans la salle de pause.

En 2023 :

- Travaux de menuiserie pour un montant de 722€ H.T.

Le montant total des travaux 2023-2024-2025 s'élève à 11 657,80€ H.T.

Par courriel du 02/02/2026, le consultant a fourni les diagnostics réglementaires suivants :

- Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) en date du 29/01/26 :
Consommation énergétique : classe C et émission de gaz à effet de serre : classe B.

- Diagnostic Technique Amiante en date du 29/01/26: il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante (toiture : tôles ondulées et ardoises de synthèse en fibreciment).

4.5. Surfaces du bâti

La saisine du consultant ne mentionne pas de surface pour le bâti. Les plans joints à la saisine montrent une partie des surfaces du bâtiment.

La surface déclarative cadastrale disponible à ce jour est de 632m². Cette surface avait été retenue dans l'avis domanial de 2023.

Le DPE réalisé le 29/01/2026 indique une surface de 715m². Après échange avec le consultant, la surface de 715m² est retenue pour l'actualisation de la valeur vénale de l'immeuble.

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.

-Servitudes administratives, publiques ou de droit privé : Ligne électrique Haute Tension.

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 locaux professionnels, d'une surface comprise entre 200m² et 1 200m², entre janvier 2023 et décembre 2025, situés dans un rayon de 20km autour du bien évalué, ont été recherchées.

Locaux professionnels – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Superficie terrain	Surface bâti	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	14/04/25	Douvrin, rue Jean Jaures	AO73	517m ²	280m ²	DPU	237 500€	848,21€	Immeuble professionnel
2	07/05/24	Harnes, av Barbusse	AB85-86	151m ²	243m ²	DPU	133 000€	547,32€	Immeuble professionnel
3	19/03/24	Lens, rue Georges Bernanos	AI701-702-708-723-726	11 671m ²	1 131m ²	DPU	702 450€	621,09€	Immeuble professionnel
4	25/05/23	Billy Montigny, rue des fusillés	AD393	318m ²	318m ²	DPU	265 000€	833,33€	Immeuble professionnel
5	25/05/23	Oignies, rue Emile Zola	AD282-283-284-424-426-501	1 863m ²	371m ²	DPU	350 000€	943,40€	Immeuble professionnel
							moyenne	758,67€	
							dominante	833,33€	

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 six mutations à titre onéreux dans une fourchette de prix allant de 547€/m² à 943€/m² pour un prix moyen de 759€/m² et un prix dominant de 833€/m².

Pour les termes 1-2-4-5, il s'agit d'immeubles professionnels présentant une surface inférieure à 400m² et érigés sur des terrains d'une superficie inférieure à 2 000m² qui présentent un prix moyen et dominant entre 793€/m² et 841€/m². Le terme 3 est un immeuble professionnel avec une plus grande surface (1 131m²), érigé sur un grand terrain de 12 000m², cédé à 621€/m².

Le bien évalué dispose d'une surface de 715m² et il est érigé sur un terrain de 7 163m² comprenant des places de stationnement et traversé par une ligne électrique haute tension.

Depuis l'estimation de mars 2023, le bien a fait l'objet de travaux sur la toiture et les faux plafonds d'un couloir et de la salle de réunion pour un montant de 11 657,80€ H.T.

Compte tenu de l'ensemble de ces caractéristiques, la valorisation est fixée à 690€/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 **493 350€** (690x715).

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge 444 015€.

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,
et par délégation,



Sonia CLABAUX
Inspectrice des Finances Publiques

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 19/02/2026

Reçu en préfecture le 19/02/2026

Publié le

ID : 062-256200742-20260212-DELIB20260207-DE