

REPUBLIQUE FRANCAISE

\*\*\*\*\*

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU

SYNDICAT MIXTE

SIZIAF

\*\*\*\*\*

SEANCE DU 24 FEVRIER 2022

\*\*\*\*\*

Convocation adressée aux  
délégués le :

17 Février 2022

Délégués :

- En exercice : 49
- Présents : 30
- Votants : 46

Délibération affichée le :

2 Mars 2022

Délibération certifiée  
exécutoire le :

2 Mars 2022

L'an deux mil vingt-deux, le vingt-quatre 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 dix-sept février, 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. Philippe BOULERT, M. Jean-Luc BOULET, M. Sylvain COCQ, M. Sébastien DARRAS, M. Alain DE CARION, M. Jérôme DEMULIER, M. Jean-Marie DOUVRY, M. Philippe DRUMEZ, M. Yves DUPONT, M. Jean Michel DUPONT, Mme Leslie DZIURLA, Mme Joelle FONTAINE, M. André GUILLOU, M. Stéphane POULET, Mme Ewa VIVIER, M. Jean François ANTONINI, M. Philippe DALLE, M. Paul DRON, M. Christophe DRUELLES, M. Nicolas FRANCKE, M. Bernard JASPART, M. Jean Louis LEFEBVRE, M. Manuel LENGAIGNE, M. Sébastien MESSENT, M Sébastien OGEZ, M. Marcel PART, Mme Christine STIEVENARD, Mme Monique ZARABSKI.

Etaient excusés : M. Kevin DEGREAUX, M. Nicolas GODART, M. Sylvain ROBERT

Ont donné procuration : Monsieur Jean François CARON à Madame Christine STIEVENARD, Monsieur Patrick PIQUET-BACQUET à Madame Monique ZARABSKI, Monsieur Dominique DELECOURT à Monsieur Philippe BOULERT, Monsieur Alain QUEVA à Monsieur Jean Luc BOULET, Monsieur Sébastien DECARPENTRY à Monsieur Sébastien DARRAS, Madame Nathalie LIMEUX à Monsieur Alain DE CARRION, Monsieur Patrice FRERE à Monsieur Alain DE CARRION, Madame Pascale JOURDAIN à Monsieur Jérôme DEMULLIER, Madame Véronique DERANSY à Monsieur Stéphane POULET, Monsieur Hugues HOUZE DE L'AULNOIT à Madame Ewa VIVIER, Monsieur Ludovic GAMBIEZ à Monsieur Philippe DALLE, Monsieur Frédéric WALLEZ à Monsieur André KUCHCINSKI, Madame Anne Sophie DUBOIS à Monsieur André KUCHCINSKI, Monsieur Georges KOPROWSKI à Monsieur Sébastien MESSENT, Monsieur Olivier GACQUERES à Monsieur Steve BOSSART, Madame Carine BANAS à Monsieur Sébastien OGEZ.

Secrétaire de séance : M. Jean Michel DUPONT

Les orientations budgétaires 2022 prennent en compte le versement d'une subvention de 20 millions d'euros pour la venue d'ACC. Cette subvention a été versée pour un montant de 10 millions fin 2020 et sera versée pour un montant de 10 millions en 2022.

L'ensemble des programmes d'investissement a été revu pour pouvoir verser cette subvention exceptionnelle et en même temps prévoir l'aménagement de la bande ouest de la Française de Mécanique qui sera une véritable vitrine de l'industrie du futur. Le montant des travaux d'aménagement avec le rachat de la bande ouest à l'EPF sont budgétés à plus de 11 millions.

12 –

DEBAT SUR LES  
ORIENTATIONS  
BUDGETAIRES 2022

Le financement de ce programme a été possible grâce aux ventes importantes de terrain en 2018 et 2019 (9 millions d'euros), et au préfinancement de l'opération de requalification des terrains FM depuis plusieurs années.

Cette année est marquée par une baisse sensible du reversement de fiscalité émanant des entreprises du Parc des industries. En effet, par une mesure gouvernementale, les bases des bâtiments industriels ont été divisées depuis 2021.

L'équilibre budgétaire dans les prochaines années pourra être maintenu grâce aux recettes de loyer des bâtiments du SIZIAF et aux ventes de terrain projetées compte-tenu de l'avancée de certains projets.

## **ANALYSE DES RECETTES :**

Les recettes du budget sont de quatre ordres :

1. Le reversement de fiscalité,
2. Les ventes de terrain
3. Les loyers de bâtiment en location
4. Les subventions publiques

### **1. Evolution des recettes de fiscalité**

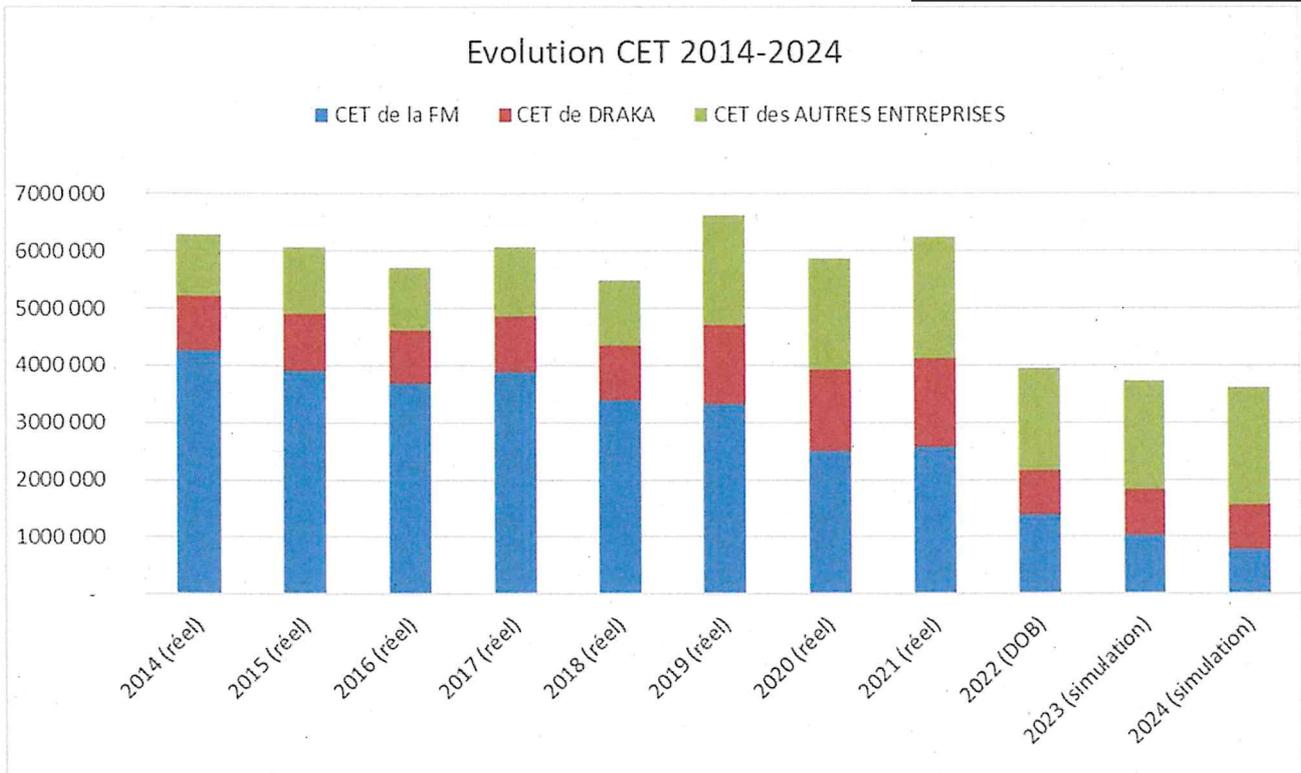
La CABBALR reverse 47 % de la Contribution Economique Territoriale générée par les entreprises du Parc des industries l'année précédente (inscrit dans les statuts).

La contribution économique territoriale (C.E.T.) est composée de la Contribution Foncière des Entreprises (C.F.E.) et de la Contribution de la Valeur Ajouté des Entreprise (C.V.A.E.).

En 2021, les bases des locaux industriels ont été divisées par 2, ce qui explique la baisse de la C.F.E. A cette baisse, il faut ajouter la diminution des bases de la Française de Mécanique du fait de son compactage et les mauvais résultats de Draka depuis 2020.

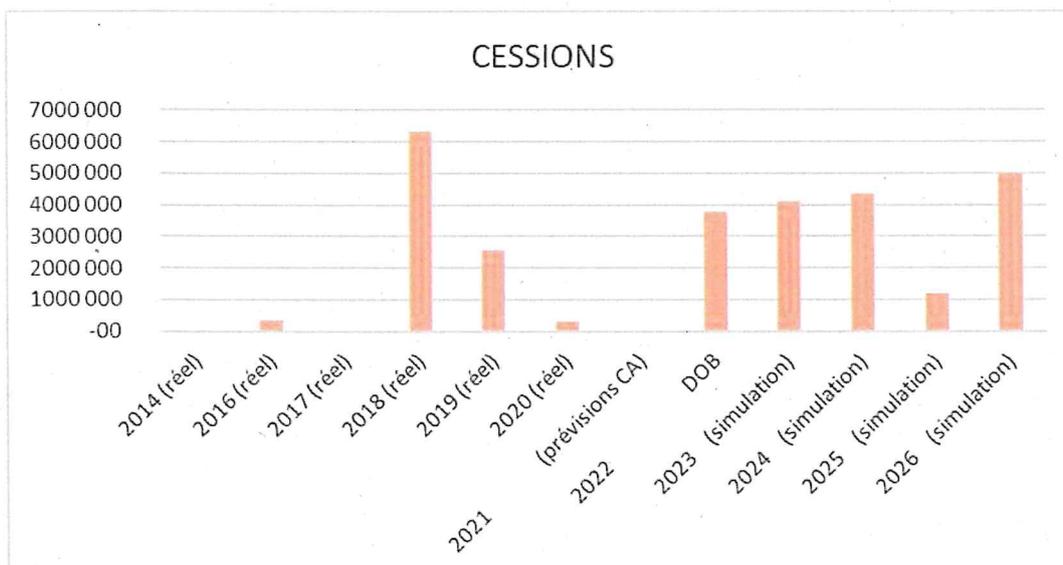
Le reversement de CET générée par les entreprises du Parc diminue de 1.1 million en 2022. Le montant attendu est de 1.8 millions alors qu'il était de 2.9 millions en 2021. Cette baisse sensible va se poursuivre dans les prochaines années avec la poursuite du compactage de la Française de Mécanique. Les premières retombées fiscales d'ACC ne devraient arriver qu'en 2026.

Le graphe ci-dessous présente l'évolution de la C.E.T. en dissociant la C.E.T. générée par la FM, la CET générée par Draka et la C.E.T. générée par les autres entreprises.



## 2. Les ventes de terrain

Les ventes de terrain ont été exceptionnelles en 2018 et en 2019. Plus de 45 ha de terrain ont ainsi été vendus sur les 100 ha de terrains viabilisés. Pour les prochaines années, les recettes de vente de terrain ont été estimées dans un climat économique favorable à 4 millions d'euros par an pendant 3 ans. Les recettes des ventes de terrain sont une recette d'investissement.



## 3. Les recettes de loyers

Le taux d'occupation des bâtiments est actuellement de l'ordre de 98 %. Les recettes générées par les loyers sont de 1 million par an.

## 4. Les subventions reçues

Pour équilibrer le budget dans les prochaines années, il est nécessaire d'aller chercher des subventions pour l'ensemble des projets d'aménagement. Une première subvention de 2.4 millions obtenue dans le

cadre du Fond friche est inscrite. Le montant des subventions attendu prend en compte l'obtention de subventions complémentaires.

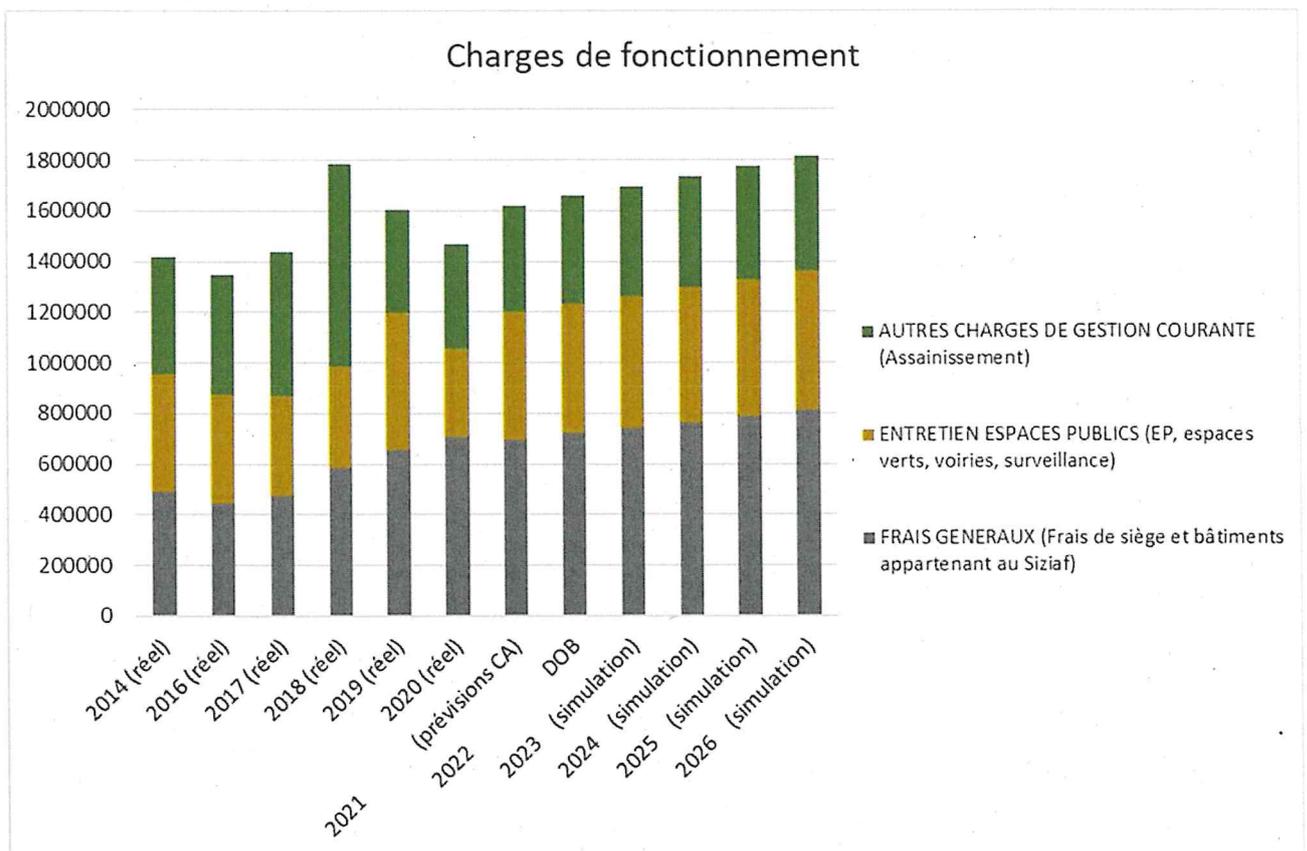
## 5. Le recours à l'emprunt

Le recours à l'emprunt doit être envisagé en cas de non réalisation des ventes prévues dans les trois prochaines années. De même, le recours à l'emprunt sera nécessaire en cas de création d'un quai sur le Parc et d'intervention sur les terrains nord.

## ANALYSE DES DEPENSES

Les dépenses de fonctionnement sont actuellement de 2.3 millions d'euros. Elles se décomposent en frais généraux (frais de siège et de bâtiments en location), en entretien des espaces publics, en entretien des eaux pluviales et en frais de personnels.

### 1. Analyses des dépenses de fonctionnement hors frais de personnel

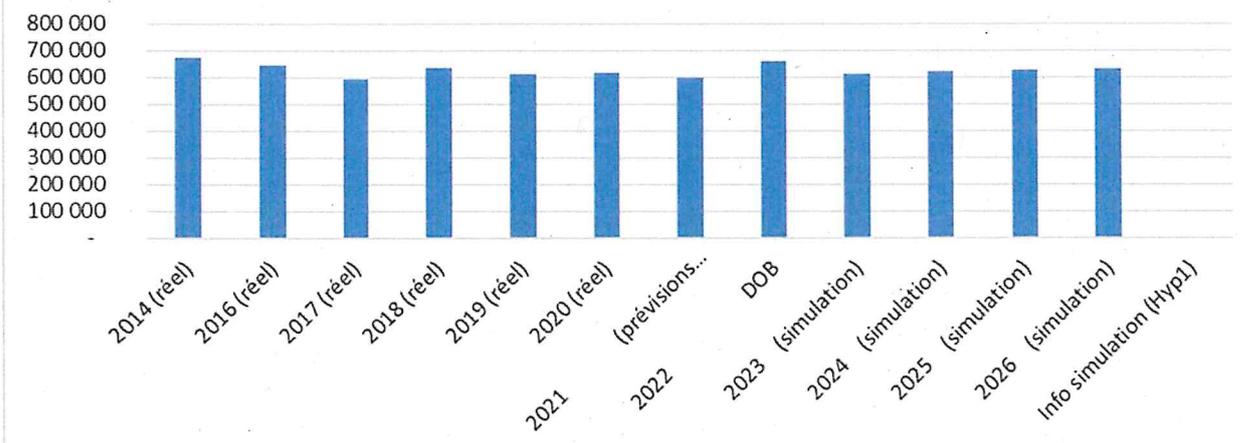


Ces dépenses ont tendance à augmenter compte-tenu des surfaces à entretenir de plus en plus importantes du fait de l'extension des voiries et terrains aménagés.

### 2. Analyse des charges de personnel

Les charges de personnel représentent un budget 660 000 euros pour 9 emplois. Ces dépenses se maintiennent dans le temps avec un effectif constant.

### CHARGES DE PERSONNEL ET INDEMNITES DES ELUS (avec déduction des remb. ASA)



### 3. Les dépenses d'investissement

Les dépenses d'investissement permettent d'assurer la viabilisation des terrains à commercialiser, de requalifier les espaces déjà aménagés et de subventionner les projets industriels.

Ces dépenses d'investissement seront en nette augmentation compte-tenu des aménagements réalisés sur la bande Ouest (viabilisation et création d'un pôle de vie).

A partir de 2024, d'importants investissements sont également à prévoir en raison de l'éventualité de créer un quai sur le Parc des industries (5 millions d'euros) et de la requalification des terrains Nord de la Française de Mécanique (10 millions rachat en 2025)

#### Principaux investissements envisagés (en indiquant le budget concerné) et phasage dans le temps

Opération	Budget concerné	Année				
		2022	2023	2024	2025	2026
Rénovation giratoire Sud / Ouest	Principal		100 000 €			
Rénovation Parc tertiaire du Canal	Principal		100 000 €			
Requalification secteur B (Athènes)	Principal			650 000 €		
Rénovation Boulevard Est (partie Nord)	Principal			300 000 €		
Rénovation Avenue de Sofia 1ere tranche	Principal				350 000 €	
Extension rue de Varsovie	terrains	238 000 €				
Extension rue de Prague	terrains	550 000 €				
Requalification bande ouest	terrains	4 270 125 €	719 763 €			
Aménagement pôle de vie	terrains			2 284 983 €	1 000 000 €	
Renforcement du poste source	Terrains		800 000 €			
Création d'un quai + plateforme	Terrains			5 000 000 €		
Requalification terrains Nord Stellantis	terrains				10 800 000 €	1 700 000 €
Création d'une passerelle modes doux RN47	terrains					2 000 000 €
Bornes de recharges VL pour locataires	bâtiments	50 000,00 €				
Construction pôle de vie	bâtiments		1 000 000 €	1 500 000 €		
Rénovation énergétique HdE	Bâtiments				1 000 000 €	
Rénovation énergétique Cégélec	Bâtiments			800 000 €		
Déconstruction DRX et création nouveau Bâtiment	Bâtiments				2 000 000,00 €	
Fiabilisation traitement phosphore STEP	Assainissement		175 000 €			
Traitement compl. Eau potable	Eau potable					1 000 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>5 108 125 €</b>	<b>2 694 763 €</b>	<b>9 584 983 €</b>	<b>14 800 000 €</b>	<b>4 700 000 €</b>

## Evolution de la section de fonctionnement

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - BUDGETS M14 (Hypothèse 1)

	2018 (réel)	2019 (réel)	2020 (réel)	2021 (prévisions CA)	2022 DOB	2023 (simulation)	2024 (simulation)	2025 (simulation)	2026 (simulation)
<b>PRODUITS DE FONCTIONNEMENT :</b>									
REVERSEMENT FISCALITE	2 583 542	3 119 573	2 757 849	2 932 831	1 852 501	1 510 000	1 500 000	1 500 000	1 530 000
REVENUS DES IMMEUBLES (Loyers, remboursement Tf, ipt)	995 436	1 033 237	1 042 223	1 050 000	1 060 500	1 071 105	1 081 816	1 092 634	1 103 561
AUTRES RECETTES FLUCTUANTES (subventions, participations diverses, remb. assurances)	86 161	83 977	83 177	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
<b>Total</b>	<b>3 665 139</b>	<b>4 236 787</b>	<b>3 883 249</b>	<b>4 032 831</b>	<b>2 963 001</b>	<b>2 631 105</b>	<b>2 631 816</b>	<b>2 642 634</b>	<b>2 683 561</b>
<b>CHARGES DE FONCTIONNEMENT :</b>									
FRAIS GENERAUX (Frais de siège et bâtiments appartenant au Siziarf)	586 076	656 736	707 351	700 000	721 000	742 630	764 909	787 856	811 492
ENTRETIEN ESPACES PUBLICS (EP, espaces verts, voiries, surveillance)	399 392	541 714	349 625	500 000	510 000	520 200	530 604	541 216	552 040
CHARGES DE PERSONNEL (avec déduction des remb. ASA)	638 734	615 988	617 700	600 000	660 000	615 000	621 150	627 362	633 635
AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE (Assainissement)	799 348	407 308	413 304	420 000	426 300	432 695	439 185	445 773	452 459
<b>Total</b>	<b>2 423 550</b>	<b>2 221 746</b>	<b>2 087 981</b>	<b>2 220 000</b>	<b>2 317 300</b>	<b>2 310 525</b>	<b>2 355 848</b>	<b>2 402 206</b>	<b>2 449 627</b>
<b>EPARGNE DE GESTION (PRODUITS - CHARGES)</b>	<b>1 241 589</b>	<b>2 015 040</b>	<b>1 795 268</b>	<b>1 812 831</b>	<b>645 701</b>	<b>320 581</b>	<b>275 968</b>	<b>240 428</b>	<b>233 934</b>
<b>DEDUCTION ANNUITE DE LA DETTE</b>									
<b>AJOUT RESSOURCES INTERNES D'INVESTISSEMENT</b>									
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>1 241 589</b>	<b>2 015 040</b>	<b>1 795 268</b>	<b>1 812 831</b>	<b>645 701</b>	<b>320 581</b>	<b>275 968</b>	<b>240 428</b>	<b>233 934</b>

Envoyé en préfecture le 02/03/2022

Reçu en préfecture le 04/03/2022

Affiché le

ID : 062-256200742-20220224-DELIB20220212-DE

	2018 (réel)	2019 (réel)	2020 (réel)	2021 (prévisions CA)	2022 DOB	2023 (simulation)	2024 (simulation)	2025 (simulation)	2026 (simulation)
<b>TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - BUDGETS M14 (Hypothèse 1)</b>									
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</b>	1 241 589	2 015 040	1 795 268	1 812 831	645 701	320 581	275 968	240 428	233 934
<b>AJOUT RECETTES D'INVESTISSEMENT :</b>									
	6 427 895	2 650 600	310 637	70 000	4 775 000	5 092 500	8 312 500	13 800 000	6 200 000
FCTVA	17 493	21 855	17 637	10 000					
SUBVENTIONS	100 000	66 959		60 000	1 000 000	1 000 000	3 980 000	500 000	1 200 000
CESSIONS	6 310 402	2 561 786	293 000	-	3 775 000	4 092 500	4 332 500	1 000 000	5 000 000
<b>EMPRUNTS</b>									
									12 300 000
<b>CAPACITE D'INVESTISSEMENT</b>	7 669 484	4 665 640	2 105 906	1 882 831	5 420 701	5 413 081	8 588 468	14 040 428	6 433 934
<b>INVESTISSEMENTS REALISES (à réaliser à compter de 2022) :</b>									
	4 916 337	2 047 040	11 384 997	2 085 000	19 308 125	2 720 000	10 534 983	15 650 000	5 200 000
Travaux d'aménagements	2 209 148	1 866 196	1 044 286	1 285 000	5 058 125	1 520 000	7 284 983	11 800 000	3 700 000
Travaux de requalification	133 238	107 519	61 889	690 000		200 000	950 000	350 000	1 000 000
Construction/acquisition de bâtiments	56 819	37 839	14 639	110 000	50 000	1 000 000	1 800 000	3 000 000	
Acquisition de terrains	2 304 132	25 485	-	-	2 700 000				
Subventions versées aux entreprises	213 000	10 000	10 264 184	-	11 500 000		500 000	500 000	500 000
Autres									
<b>VARIATION FONDS DE ROULEMENT (BUDGETS M14)</b>	2 753 148	2 618 600	9 279 091	202 169	13 887 424	2 693 081	1 946 515	1 609 572	1 233 934
<b>FONDS DE ROULEMENT (BUDGETS M14)</b>	22 217 993	24 836 593	15 557 501	15 355 332	1 467 908	4 160 989	2 214 474	604 902	1 838 834

## Prospection 2022-2026

**Analyse** : d'une façon générale les simulations ont été faites avec des hypothèses réalistes dans un contexte économique favorable :

- Le projet ACC se fait sur le Parc des industries
- La CET de la FM baisse et les CET des autres entreprises ont été diminuées par 2 en 2021.
- Le SIZIAF reste propriétaire de l'ensemble de ses bâtiments et leur taux d'occupation est proche de 96 %.
- Le SIZIAF va chercher des subventions pour ses projets d'aménagement.
- Les ventes de terrain sont conséquentes pour les 3 prochaines années permettant l'apport de 12 millions de recettes
- Le recours à l'emprunt devient nécessaire à compter de 2025 pour poursuivre les aménagements du Parc (création d'un quai et viabilisation des terrains nord)
- Les charges de fonctionnement augmentent afin de pouvoir porter le réaménagement et la gestion des terrains FM.

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

- **Prend acte** du débat sur les orientations budgétaires 2022 tel que présenté ci-dessus.

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

Le Président

  
  
André KUCHCINSKI  
PARC DES INDUSTRIES  
ARTOIS-FLANDRES