

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU

SYNDICAT MIXTE

SIZIAF

SEANCE DU 22 JANVIER 2026

Convocation adressée aux
délégués le :
15 janvier 2026

Délégués :

- En exercice : 48
- Présents : 27
- Votants : 35

Délibération

mise en ligne le :
30 janvier 2026

Délibération certifiée

exécutoire le :
30 janvier 2026

L'an deux mil vingt-six, le vingt-deux janvier 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 quinze janvier, 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. Sébastien DARRAS, M. Jérôme DEMULIER, M. Jean-Marie DOUVRY, M. Philippe DRUMET, M. Jean-Michel DUPONT, Mme Leslie DZIURLA, M. Patrice FRERE, M. Hugues HOUZE DE L'AULNOIT, M. Stéphane POULET, M. Alain QUEVA, Mme Ewa VIVIER, Mme Sandra BABLIN, Mme Carine BANAS, M. Geoffrey MATHON, M. Philippe DALLE, M. Nicolas FRANCKE, M. Ludovic GAMBIEZ, M. Nicolas GODART, M. Bernard JASPART, M. Georges KOPROWSKI, M. Jean-Louis LEFEBVRE, M. Sébastien OGEZ, Mme Monique ZARABSKI.

Etaient excusés : M. Kévin DEGREAUX, Mme Véronique DERANSY, Mme Anne-Sophie DUBOIS, M. Yves DUPONT, Mme Joëlle FONTAINE, M. André GUILLOU, M. Frédéric WALLET, M. Jean-François ANTONINI, M. Paul DRON, M. Christophe DRUELLES, M. Sébastien MESSANT, M. Marcel PART, M. Sylvain ROBERT,

Ont donné procuration : Monsieur Dominique DELECOURT à Monsieur Philippe BOULERT, Monsieur Sylvain COCQ à Monsieur Sébastien DARRAS, Madame Pascale JOURDAIN à Monsieur Jérôme DEMULIER, Monsieur Alain DE CARRION à Monsieur Philippe DRUMET, Monsieur Olivier GACQUERRE à Monsieur Jean-Michel DUPONT, Madame Nathalie LIMEUX à Monsieur Patrice FRERE, Madame Christine STIEVENARD à Monsieur Geoffrey MATHON, Monsieur Patrick PIQUET-BACQUET à Mme Monique ZARABSKI.

Secrétaire de séance : Monsieur Hugues HOUZE DE L'AULNOIT

Les orientations budgétaires 2026 prennent en compte le reversement de fiscalité qui avait été fortement réduit en 2022 et en 2024 suite aux réformes fiscales des dernières années (Diminution de moitié des bases de CFE des établissements industriels en 2021 et suppression de la CVAE à partir de 2023). Elles intègrent également les travaux d'aménagement et de bâtiment à réaliser sur la bande Ouest pour finaliser la reconversion du site avec la création du pôle de vie Motylus. Ce programme d'investissement est possible grâce aux ventes de terrain réalisées en 2024 et en 2025, mais également aux subventions obtenues et notamment les 3 millions du FEDER.

Les frais liés à la gestion du Parc sont depuis 2022 supérieurs au reversement de fiscalité. L'équilibre de la section de fonctionnement se fait grâce aux revenus des immeubles.

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

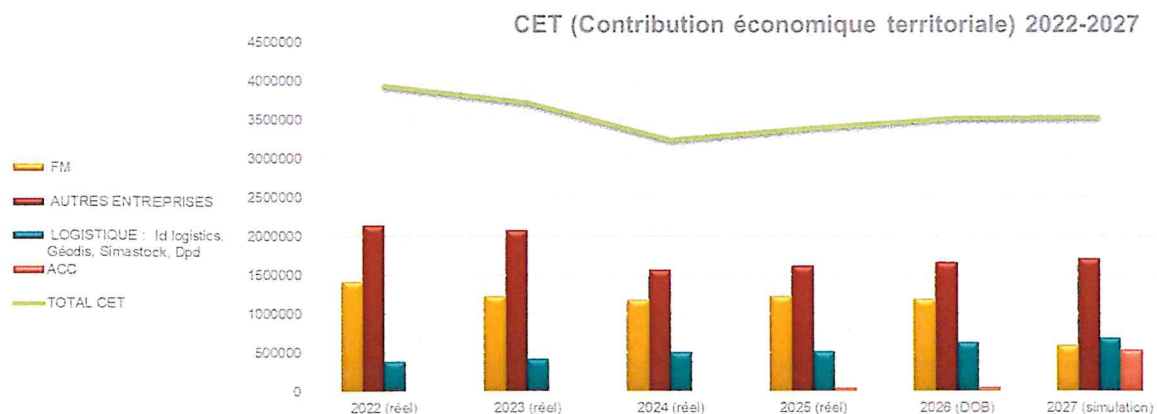
1. Evolution des recettes de fiscalité

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 uniquement de la Contribution Foncière des Entreprises (C.F.E.). La Contribution de la Valeur Ajouté des Entreprise (C.V.A.E.) a été supprimée en 2023. Le reversement de CET généré par les entreprises du Parc est en légère augmentation en 2026 grâce à l'ouverture de nouveaux sites (Simastock, SICAD, ACC) et à un maintien de la fiscalité de Stellantis. Le montant attendu est de 1.65 millions d'euros. Le montant de reversement de fiscalité devrait se maintenir en 2027 car le développement des entreprises en place compense la baisse d'activité de Stellantis. Les premières retombées fiscales d'ACC sont apparues en 20254 et devraient fortement augmenter à partir de 2027.

Le tableau ci-dessous présente l'évolution des bases de la C.E.T. en dissociant la Française de Mécanique, ACC, les établissements de logistique et les autres entreprises. Il est intéressant de remarquer que les établissements logistiques représentent une part non négligeable des reversements de C.E.T.

CET	2022 (réel)	2023 (réel)	2024 (réel)	2025 (réel)	2026 (DOB)	2027 (simulation)
FM	1 413 633	1 228 787	1 176 107	1 223 264	1 186 790	593 395
ACC	-	-	-	42 689	53 586	535 860
LOGISTIQUE : Id logistics, Géodis, Simastock, Dpd	392 043	415 882	503 093	516 656	626 439	689 083
AUTRES ENTREPRISES	2 135 815	2 075 777	1 561 802	1 609 334	1 655 524	1 705 190
TOTAL CET	3 941 491	3 720 446	3 241 002	3 391 943	3 522 339	3 523 528
reversement SIZIAF (47% CET)	1 852 501	1 748 610	1 523 270	1 594 213	1 655 499	1 656 058



2. Les ventes de terrain

Le montant des cessions de terrains sont variables d'une année sur l'autre. Le montant des ventes pour 2025 est de 3 millions d'euros, elles représentaient 1 million d'euros en 2023. Toutefois, compte-tenu du nombre de dossiers travaillés actuellement, il est possible de prévoir des montants minimums à inscrire au DOB et au B.P.

En considérant que pour 2026, 3 projets pourraient se concrétiser, il est proposé d'inscrire 1.8 millions d'euros de recettes de vente, ce qui correspond à 50 % des projets travaillés.

De la même façon, il est proposé d'inscrire en 2027 1 million d'euros de recettes, ce qui correspond à la concrétisation d'environ 30 % des projets.

3. Les recettes de loyers

Le taux d'occupation des bâtiments est actuellement de 94 %. Les recettes générées par les loyers sont de 1,2 millions d'euros par an en 2025.

4. Les subventions reçues

Le SIZIAF a bénéficié en 2022 d'une subvention de 2 480 000 € au titre du fonds friche pour le début du programme de la réhabilitation de la bande Ouest. Cette subvention a été versée sur 2022, 2023 et 2024.

En 2025, le SIZIAF a obtenu une subvention du FEDER de 3 millions d'euros pour la poursuite du programme de réhabilitation de la bande ouest, et notamment pour les aménagements autour du pôle de vie.

Les subventions attendues pour 2026 se détaillent de la façon suivante :

- 160 000 € du Département pour la création des pistes cyclables de la bande Ouest
- 45 000 € de la Région pour la mise en place des agrès sportifs autour de l'étang
- 4 000 € pour une étude sur le potentiel de géothermie pour le chauffage de Motylus
- 106 910 € et 24 915 € pour la rénovation de l'éclairage public
- 7 860 € pour l'extension de l'éco-pâturage,

- 1 500 000 € pour les premiers versements du FEDER

Pour l'ensemble de ces dossiers, il est possible d'inscrire **1 848 683 €** de recettes en 2026.

Compte-tenu du solde de la subvention FEDER prévu en 2027, il est possible d'inscrire 1 500 000 € de subventions en 2027.

5. Le recours à l'emprunt

Compte tenu des subventions obtenues et des recettes de vente de terrains pour 2024 et 2025, il n'est pas nécessaire d'envisager un emprunt pour les travaux d'aménagement des prochaines années.

ANALYSE DES DEPENSES

Les dépenses de fonctionnement sont de 2.2 millions d'euros en 2026.

Les dépenses de fonctionnement 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. Analyse des dépenses de fonctionnement hors frais de personnel

Les dépenses de fonctionnement hors frais de personnel sont de 1.6 millions d'euros en 2026. Ces dépenses de fonctionnement sont en augmentation compte-tenu de l'agrandissement des espaces publics du Parc des industries et des travaux d'entretien et de rénovation dans les bâtiments en location.

2. Analyse des charges de personnel

Les charges de personnel représentent un budget de 630 000 euros en 2026 pour 7 emplois à temps plein. Ils sont occupés par deux contractuels et 5 fonctionnaires. Ces charges ont augmenté de 5.4 % en 2025 suite à la revalorisation du point d'indice et aux évolutions indiciaires des agents. Elles évolueront à la hausse en 2027 en prenant en compte un taux d'inflation à 1.5 %.

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

Le plan pluriannuel inscrit dans la prospective financière est le suivant :

Programme pluriannuel des investissements sur l'ensemble des budget

Budget principal (Etudes et travaux pour maintenir la qualité du Parc existant) (montants T.T.C.)

	2023	2024	2025	2026	2027
Rénovation de l'éclairage public		17 000 €	493 404 €		
Mise en place de la vidéoprotection	10 200 €	385 000 €	50 000 €	75 000 €	
Rénovation du pont		49 790 €			
Renovation signalétique adressage				100 000 €	
Rénovation Parc tertiaire du Canal				100 000 €	
Etude bruit			24 000 €		
Plantations et rénovation des lisses				75 000 €	75 000 €
Total budget principal	10 200 €	451 790 €	567 404 €	350 000 €	75 000 €

budget Terrain (Etudes et travaux pour développer de nouvelles parcelles et les équipement publics associés) (montant H.T.)

	2023	2024	2025	2026	2027
Acquisition terrain nord 23 ha				2 600 000 €	2 000 000 €
Extension rue de Varsovie	380 369 €	49 722 €			
Extension rue de Prague	597 567 €	96 423 €			
Requalification bande ouest MS1	4 260 908 €	600 183 €	261 521 €		
Aménagement pôle de vie MS2	85 900 €	359 045 €	1 513 489 €	1 532 084 €	
Création de la rue de Budapest		75 000 €	327 676 €		
Renforcement du poste source			900 000 €		
Entrées terrain Pom Lorette, Art du Bois ...			100 000 €	100 000 €	100 000 €
Total budget terrain	5 324 744 €	1 180 372 €	3 102 687 €	4 232 084 €	2 100 000 €

Budget bâtiments (études, construction et renovation du patrimoine privé du SIZIAF) (montant H.T.)

	2023	2024	2025	2026	2027
Bornes de recharges VL pour locataires	40 000 €				
Construction pôle de vie	91 000 €	339 155 €	1 405 663 €	2 847 403 €	
Actémium rénovation et entretien				830 500 €	
Regain coursive et parking			50 000 €		
Regain bis toiture, plafond et eau de pluie			36 700 €		
Bat 3000 sol			0 €	90 000 €	
Diagnostic Aquarèse					20 000 €
Renovation hôtel d'entreprises et autres					1 000 000 €
Total budget bâtiment	131 000 €	339 155 €	1 492 363 €	3 767 903 €	1 020 000 €
TOTAL BUDGETS M57	5 465 944 €	1 971 317 €	5 162 454 €	8 349 987 €	3 195 000 €

Evolution de la section de fonctionnement

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - BUDGETS M57 (Hypothèse 1)		2022 (réel)	2023 (réel)	2024 (réel)	2025 prévisions		2026 DOB	2027 (simulation)
					CA			
PRODUITS DE FONCTIONNEMENT :								
REVERSEMENT FISCALITE		1 852 500	1 748 610	1 523 270	1 594 213		1 655 499	1 656 058
REVENUS DES IMMEUBLES (Loyers, remboursement TF, ipt)		1 146 169	1 194 178	1 217 336	1 261 844		1 299 700	1 299 700
AUTRES RECETTES FLUCTUANTES (subventions, participations diverses, remb. assur		151 913	91 809	202 496	220 000		100 000	100 000
Total		3 150 582	3 034 598	2 943 101	3 076 058		3 055 199	3 055 758
CHARGES DE FONCTIONNEMENT :								
FRAIS GENERAUX (Frais de siège et bâtiments appartenant au Siziaf)		559 326	764 390	633 778	785 000		804 625	824 741
ENTRETIEN ESPACES PUBLICS (EP, espaces verts, voiries, surveillance)		479 875	429 010	415 272	515 000		520 150	525 352
CHARGES DE PERSONNEL (y compris indemnités élus ; avec remb. ASA)		573 681	583 526	588 285	620 000		629 300	638 739
AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE (Assainissement)		439 136	457 478	260 719	275 000		288 750	303 188
Total		2 052 017	2 234 405	1 898 055	2 195 000		2 242 825	2 292 019
EPARGNE DE GESTION (PRODUITS - CHARGES)		1 098 565	800 193	1 045 046	881 057		812 373	763 738
DEDUCTION ANNUITE DE LA DETTE								
AJOUT RESSOURCES INTERNES D'INVESTISSEMENT								
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT		1 098 565	800 193	1 045 046	881 057		812 373	763 738

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - BUDGETS M57 (Hypothèse 1)					2025 prévisions		2026	2027
					CA		DOB	(simulation)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT								
					1 098 565	800 193	1 045 046	812 373
								763 738
AJOUT RECETTES D'INVESTISSEMENT :								
					4 952 104	2 340 353	3 305 208	3 719 403
								2 550 000
					FCTVA	3 803	3 848	50 000
								50 000
					SUBVENTIONS	1 240 000	496 000	1 848 683
								1 500 000
					CESSIONS	1 096 550	2 805 360	1 820 720
								1 000 000
					EMPRUNTS			
CAPACITE D'INVESTISSEMENT					6 050 669	3 140 546	4 350 254	4 531 777
								3 313 738
INVESTISSEMENTS REALISES (à réaliser à compter de 2026) :								
					14 387 869	5 329 649	2 119 522	8 817 903
								3 395 000
					Travaux d'aménagements	2 819 867	1 288 823	1 700 000
								100 000
					Travaux de requalification	29 543	494 087	350 000
								75 000
					Construction/acquisition/rénovation de bâtiments	78 931	218 658	3 767 903
								1 020 000
					Acquisition de terrains	331 308	27 954	2 800 000
								2 200 000
					Subventions versées aux entreprises	2 070 000	90 000	200 000
VARIATION FONDS DE ROULEMENT (BUDGETS M57)					- 8 337 200	- 2 189 103	2 230 733	- 4 286 126
								- 81 262
FONDS DE ROULEMENT (BUDGETS M57)								
					7 561 730	5 372 627	7 603 360	2 196 352
								2 115 090

Prospective 2026-2027

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

- Le projet ACC se poursuit sur le Parc des industries,
- La C.F.E. de la FM baisse, mais le développement des entreprises du Parc permet de compenser cette baisse pour les prochaines années,
- Le SIZIAF reste propriétaire de l'ensemble de ses bâtiments et leur taux d'occupation est proche de 95 %,
- Le SIZIAF va chercher le versement des subventions obtenues pour ses projets d'aménagement,
- Les ventes de terrain se maintiennent pour les 2 prochaines années permettant l'apport de 2.8 millions d'euros de recettes,
- Les charges de fonctionnement augmentent en prenant en compte une augmentation à 5 %,
- Les investissements massifs de 2025 et 2026 d'un montant de 11 millions d'euros sont financés à hauteur de 5.4 millions d'euros par le fonds de roulement.

En 2027, les principaux travaux d'aménagement tant sur les extensions que sur la requalification de la bande Ouest de la FM seront terminés. Il sera alors nécessaire d'entreprendre des travaux de rénovation des voiries et des bâtiments en location.

Le Président conclut le débat en expliquant que ce rapport d'orientation reflète les décisions prises lors de ces dernières années. Il est appréciable de constater que l'ambitieux programme d'investissement sur la bande ouest peut être financé sans emprunt.

Vu l'avis favorable du Bureau émis lors de sa réunion du 15 janvier 2026,

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

- **Approuve** le rapport des orientations budgétaires 2026 tel que présenté ci-dessus.

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

 Le Président

PARC DES INDUSTRIES
ARTOIS-FLANDRES
André KUCHCINSKI