



PARC DES INDUSTRIES
ARTOIS-FLANDRES

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

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.

Étaient 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.

Étaient 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 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

Le Président remercie l'ensemble des délégués pour leur présence.

Il revient sur les actualités des dernières semaines pour le SIZIAF et le Parc des industries :

- **10 février 2026** : signature de la vente avec Brassimmo pour le projet GBS : vente d'une parcelle de 3.15 ha pour 1 104 425 € H.T. La construction débutera en mars.

Le Président présente l'ordre du jour de la réunion :

0 Approbation du compte-rendu du comité syndical du 22 janvier 2026

Fonctionnement

- 1 Vote du budget primitif 2026 avec reprise anticipée des résultats 2025
- 2 Adhésions aux associations S3PI, PALME, NFI et vote d'une subvention à l'Association Réseau Entreprendre

Développement économique

- 3 Vente d'une parcelle à MCC pour le projet Bouygues Energie et Services

PROCES-VERBAL

4 Extension de la société Proferm : vente d'une parcelle de 5 000 m²

5 Maintien et modernisation du karting : signature d'un bail emphytéotique avec la société KLL

Aménagement du Parc

6 Recyclage du foncier de la Française de Mécanique : signature d'une convention opérationnelle avec l'EPF pour les terrains centre

Gestion du Parc

7 Vente du siège du SIZIAF au SIVOM de l'Artois

Points d'information

- Décisions du Président
- Bilan 2020-2025

0 - Approbation du compte-rendu du comité syndical du 22 JANVIER 2026

Rapport n°0

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

- **Approuve** le compte-rendu du Comité Syndical du 22 janvier 2026.

Fonctionnement

Vote du budget primitif 2026 AVEC REPRISE ANTICIPEE DES RESULTATS de l'annee 2025

Rapport n°1

Contexte du budget primitif 2026 :

Le débat d'orientation budgétaire 2026 a permis de définir les orientations de travail pour les prochaines années dans un contexte budgétaire connu.

Recettes nouvelles attendues :

- Reversement de fiscalité pour 1.7 M€ ;
 - Produits de vente de terrain pour 1.8 M€ ;
 - Recettes de loyers pour 1,2 M€ ;
 - Subventions attendues pour 1.7 M€ ;
- **Soit 6.4 millions d'euros de recettes attendues**

Dépenses inscrites :

- Maintien les charges de fonctionnement au niveau des inscriptions de l'exercice antérieur, pour assurer notamment le bon entretien du Parc : 2.5 millions d'euros
 - Acquisition de terrains et poursuite des travaux d'aménagement du Parc pour 6.2 millions d'euros
 - Poursuite des études et travaux au budget bâtiment (construction du pôle de vie MOTYLUS et rénovation du bâtiment CEGELEC-ACTEMIUM) : 4 millions d'euros ;
 - Acquisition du mobilier et équipement informatique MOTYLUS : 150 000 € ;
 - Inscrire les subventions aux entreprises déjà accordées pour 428 000 €
 - Poursuivre les investissements sur le Parc existant pour 0.5 million d'euros (nouvelle signalétique, aménagements paysagers)
- **Soit 13.8 millions d'euros de dépenses inscrites**

La différence entre les dépenses et les nouvelles recettes est financée par les excédents antérieurs reportés.

Le Président a fait une présentation du budget primitif 2026 comme suit :

Section de fonctionnement :

Les recettes de fiscalité de 1.65 millions d'euros et les recettes diverses estimées à 0.65 million d'euros (reprise d'excédents antérieurs, remboursement de frais de personnel sous le régime des autorisations d'absence, facturation du budget principal aux budgets annexes des prestations de personnel) couvrent les frais de gestion du parc et du siège estimés à 1.9 millions d'euros, les frais du budget assainissement de 0.3 million d'euros, et permettent de dégager un autofinancement prévisionnel de 0.1 million d'euros destinés au financement des travaux de viabilisation.

1A - Procédure de neutralisation budgétaire de l'amortissement des subventions d'équipement versées :

Les subventions d'équipement versées constituent des immobilisations incorporelles amortissables. Par délibération n°14 du 27/03/2007, le Comité syndical du SIZIAF a décidé d'amortir ces subventions du compte 204 sur une période d'un an. L'instruction budgétaire et comptable M14 prévoit depuis 2016 un dispositif spécifique de neutralisation budgétaire – totale, partielle ou nulle - de la charge d'amortissement, qui peut être opéré chaque année au choix de l'assemblée délibérante, après inscription de l'ensemble des dépenses et recettes du budget, permettant de corriger un éventuel déséquilibre budgétaire ou garantissant le libre choix du niveau d'épargne.

Il est proposé de valider le fait de présenter à l'assemblée délibérante, chaque année, lors du vote du budget, l'application ou non des règles de neutralisation (option retenue dans le budget).

Pour 2026, le comité syndical, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- **Décide** de neutraliser le montant de l'amortissement se rapportant aux subventions versées suivantes :
- Subvention d'équipement au budget annexe Bâtiments au compte 20415332 : 373 616.00 € ;

Afin de maintenir l'équilibre budgétaire.

Recettes de fonctionnement	Rappel du CFU 2024	Prévisions du compte financier unique (CFU) 2025	Budget 2025	Propositions du budget primitif 2026
Divers (remboursement des sinistres, Rbt ASA, FCTVA, Rbt frais de personnel)	512 755	595 516	575 954	516 406
Recouvrement de fiscalité auprès de CABBALR	1 523 270	1 594 213	1 594 213	1 655 499
Excédents des budgets annexes (loyers)				
Excédents des budgets annexes (terrains)	127 001	-	-	-
Excédent antérieur reporté	316 676	225 792	225 792	186 618
Dotations aux amortissements Neutralisation subvention versée	1 261 112	569 787	569 787	373 616
TOTAL	3 740 814	2 985 308	2 965 746	2 732 139

Dépenses de fonctionnement	Rappel du CFU 2024	Prévisions du compte financier unique (CFU) 2025	Budget 2025	Propositions du budget primitif 2026
Frais généraux de siège	370 511	435 540	505 500	470 000
Masse salariale	785 277	824 142	850 000	880 000
Entretien des espaces publics	415 272	497 632	500 000	530 000
Subventions au budget assainissement (eaux pluviales et eaux usées)	260 719	261 959	294 568	279 568
Autofinancement des budgets annexes	267 001	-	-	-
Dotation aux amortissements et opérations d'ordre	1 416 241	634 708	646 036	473 616
Virement à la section d'investissement			169 641	98 955

TOTAL	3 515 021	2 653 981	2 965 746	2 732 139

Section d'investissement

La section d'investissement du budget principal bénéficie d'un autofinancement prévisionnel à hauteur de 188 424 euros qui participe au financement des travaux inscrits au budget annexe Bâtiments, via le versement d'une subvention d'équipement.

Recettes d'investissement	Budget 2025	Prévisions CFU 2025	du Propositions budget 2026 du primitif
FCTVA et subventions	156 910	86 261	224 685
Opérations d'ordre dont l'amortissement	746 036	655 750	573 616
Excédent de fonctionnement capitalisé	-	-	144 708
Excédents antérieurs reportés	1 454 158	1 454 158	641 543
Virement de la section de fonctionnement	169 641	-	98 955
Produits des cessions (versement des avances)	-	-	310 719
TOTAL	2 526 745	2 196 169	1 994 226

Dépenses d'investissement	Budget 2025	Prévisions CFU 2025	du Propositions budget 2026 du primitif
Travaux d'équipement et frais d'études	909 005	544 474	488 999
Acquisition de biens	39 775	7 295	32 480
Subventions aux entreprises subvention d'équipement au budget annexe Bâtiments	496 150 401 498	- 401 498	428 000 560 599
Divers (opération d'ordre)	110 531	31 573	110 531
Dotations aux amortissements – Neutralisation des subventions versées	569 787	569 787	373 616
Avances remboursables versées au budget annexe Terrains	-	-	-
TOTAL	2 526 746	1 554 627	1 994 226

En globalisant l'ensemble des budgets du SIZIAF (Budget principal et budgets annexes), il est possible de présenter les opérations d'aménagement de la façon suivante :

Opérations d'investissement tous budgets confondus	Propositions nouvelles BP 2026	Reports	Propositions Reports
Sur le Parc existant (Budget principal)			
Travaux d'équipement et frais d'études	- 124 469	364 531	489 000
Acquisitions de biens	- -	32 480	32 480
Subventions d'équipement versées	- 492 449	496 150	988 599
-	-		
Pour les extensions du parc (budget annexe terrains)			
Aménagement d'un pôle de vie	1 532 084		1 532 084
Acquisition de terrains	2 600 000		2 600 000
Parc tertiaire du canal	100 000		100 000
Autres	1 972 240		1 972 240
Pour les bâtiments du SIZIAF (budgets annexes bâtiments et tic)			
Construction bâtiment neuf Pôle de vie	594 903	2 254 607	2 849 510
Mise en œuvre DEET - Bâtiment Cégélec	535 127	379 510	914 637
Mobilier Motylus	100 000	-	100 000
Equipeement informatique Motylus	50 000	-	50 000
Divers travaux et frais d'études	137 270	141 333	278 603
Pour les réseaux d'eau (budgets assainissement et eau potable)			
Eau potable (château d'eau et réseau)	325 781	472 187	797 968
Assainissement (station d'épuration et réseaux)	148 000	3 573 070	3 721 070
TOTAL	8 712 323	7 713 868	16 426 191

1 B – Reprise anticipée des résultats de l'exercice 2025 :

Monsieur le Président propose à l'Assemblée de reporter de manière anticipée les résultats comptables 2025 au budget primitif 2026, conformément à l'article L2311-5 du Code général des collectivités territoriales, et de procéder à l'affectation de l'excédent de fonctionnement pour chacun des budgets existants. La reprise anticipée porte sur l'intégralité du résultat de fonctionnement, du solde d'exécution de la section d'investissement et des restes à réaliser.

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

- **Approuve la reprise anticipée des résultats de l'exercice 2025 et affecter l'excédent de fonctionnement comme suit :**

Budgets	Fonctionnement	Investissement			Affectation de l'excédent de fonctionnement	
	Résultat définitif affecter) (à	Résultat de clôture (a)	Restes à réaliser (b)	Résultat définitif (a+b)	Obligatoire en investissement	du solde disponible : en fonctionnement
Principal	331 326.06	641 542.94	- 786 250.88	- 144 707.94	144 707.94	186 618.12
Bâtiments	1 156 962.63	1 632 528.39	- 2 726 300.27	- 1 093 771.88	1 093 771.88	63 190.75
Tic	109 944.29	67 909.71	- 67 909.71	0.00		109 944.29
Terrains	-	2 984 322.72		2 984 322.72		-
Assainisseme	852 273.97	3 573 136.09	-	66.04		852 273.97

nt			3 573 302.6 4			
Eau potable	404 483.90	420 060.48	- 472 186.75	- 52 126.27	52 126.27	352 357.63

1 C – Vote du budget primitif 2026 :

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

- **Adopte** le budget primitif 2026 qui s'équilibre comme suit :

Budget Principal :

Section de fonctionnement :

Dépenses : 2 732 139.50 euros ;

Recettes : 2 732 139.50 euros ;

Section d'investissement :

Dépenses : 1 994 225.52 euros ;

Recettes : 1 994 225.52 euros ;

Budget annexe Bâtiment :

Section de fonctionnement :

Dépenses : 1 436 190.75 euros ;

Recettes : 1 436 190.75 euros ;

Section d'investissement :

Dépenses : 4 652 600.27 euros ;

Recettes : 4 652 600.27 euros ;

Budget annexe Terrains :

Section de fonctionnement :

Dépenses : 16 326 770.66 euros ;

Recettes : 16 326 770.66 euros ;

Section d'investissement :

Dépenses : 13 106 769.29 euros ;

Recettes : 13 106 769.29 euros ;

Budget annexe Tic :

Section de fonctionnement :

Dépenses : 121 944.29 euros ;

Recettes : 121 944.29 euros ;

Section d'investissement :

Dépenses : 67 909.71 euros ;

Recettes : 67 909.71 euros ;

Budget annexe Assainissement :

Section de fonctionnement :

Dépenses : 1 451 842.46 euros ;

Recettes : 1 451 842.46 euros ;

Section d'investissement :

Dépenses : 3 985 136.09 euros ;

Recettes : 3 985 136.09 euros ;

Budget annexe Eau potable :

Section de fonctionnement :

Dépenses : 411 659.77 euros ;

Recettes : 411 659.77 euros ;

Section d'investissement :

Dépenses : 924 269.52 euros ;

Recettes : 924 269.52 euros ;

2 - adhésions aux Associations S3PI, Palme, NFI et Vote d'une subvention à l'association Réseau Entreprendre ARTOIS

2A - Adhésion à l'Association S3PI :

Le S3PI-Artois est une instance qui émane de la DREAL et qui a pour mission la **concertation territoriale** sur les questions **d'environnement industriel** (via les commissions de suivi de sites et différentes Commissions thématiques par exemple).

Le S3PI est également un **outil d'information** sur **l'environnement** et les **risques industriels**. Pour information, il y a 15 S3PI en France.

L'adhésion au S3PI permet :

- D'assister à des réunions d'information/forum sur l'environnement et les risques industriels au cours desquelles interviennent différentes structures : experts, industriels (présentation d'un retour d'expérience), services de l'Etat...
- De suivre différentes Commissions
- De nous appuyer sur cette structure pour monter la Commission Bruit à l'échelle de notre Parc

Le montant de cette adhésion pour l'année 2026 est de 2 000 €.

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

- **Autorise** le Président à adhérer à l'association S3PI en 2026.

2B - Renouvellement de l'adhésion à l'Association PALME :

Depuis l'année 2000, le SIZIAF adhère à l'association PALME : association nationale pour la qualité environnementale et le développement durable des territoires d'activités.

Cette adhésion permet :

- D'avoir accès à une veille juridique dans le domaine environnemental,
- De participer à une dizaine de webinaires de formation et de partage d'expériences sur des thèmes environnementaux,
- D'échanger avec d'autres zones d'activités sur des problèmes communs : la qualité environnementale des zones, les services proposés aux entreprises, les démarches de management environnemental...
- De solliciter le club d'auditeurs PALME pour réaliser des audits croisés internes nécessaires au suivi du Système de Management de l'Environnement

Le montant de cette adhésion pour l'année 2026 est de 4 000 €.

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

- **Autorise** le Président à renouveler l'adhésion à l'association PALME en 2026.

2C - Renouvellement de l'adhésion à l'association NFI :

Le SIZIAF adhère à l'association Nord France Invest qui est l'Agence de Promotion Economique de la région Hauts-de-France. Elle a pour mission d'aider les entreprises à capitaux étrangers à s'implanter dans la Région et à développer leurs activités, en optimisant leur implantation et leur extension dans la Région. Correspondant régional de l'AFII (Agence Française pour les Investissements Internationaux), Nord France Invest mène en liaison avec [ses partenaires](#) une politique régionale de promotion, de prospection et d'accueil des investissements internationalement mobiles.

Pour atteindre ses objectifs, l'agence s'appuie sur une équipe compétente et des réseaux de partenaires en France et à l'étranger.

NFI est financé par la CCIR, la Région Hauts-de-France, et le FEDER, et comprend dans ses adhérents les principales agglomérations.

Le coût pour l'année 2025 de cette cotisation était de 500 €.

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

- **Autorise** le Président à renouveler l'adhésion à l'association NFI en 2026.

2D - Loyer à titre gracieux à l'association Réseau Entreprendre Artois :

Le SIZIAF a accueilli dans un bureau de l'hôtel d'entreprises l'association Réseau Entreprendre Artois depuis sa création, soit l'année 2000. Depuis janvier 2021, cette association est hébergée dans deux bureaux situés au siège du SIZIAF. Les deux bureaux représentent une surface de 35 m².

Cette association a pour objectif de faire émerger et accompagner de nouveaux entrepreneurs, créateurs et repreneurs de futures P.M.E. grâce à un parrainage des créateurs par des chefs d'entreprises.

Afin de favoriser cette association, les deux bureaux sont loués à titre gracieux à l'association Réseau Entreprendre Artois sur le siège actuel du SIZIAF.

A partir du 1^{er} juillet 2026, l'association sera hébergée dans le bâtiment Motylus. Compte-tenu de l'intérêt pour le développement du Parc des industries d'héberger une telle association et notamment pour la commercialisation des terrains et des bâtiments à louer, il est proposé de reconduire l'aide à l'association Réseau Entreprendre Artois en maintenant la gratuité des bureaux actuels jusqu'au 31 juin 2026 et en leur donnant la possibilité de bénéficier d'un bureau à titre gracieux de 13 m² dans le bâtiment Motylus.

Considérant que cette location à titre gracieux correspond à une aide d'environ 3 000 €,
Le Comité Syndical, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- **Autorise** le Président à signer un bail civil avec l'association Réseau entreprendre Artois pour un loyer à titre gracieux représentant une aide de l'ordre de 1 750 € pour les six premiers mois de l'année 2026.
- **Autorise** le Président à signer un bail avec l'association Réseau entreprendre Artois pour un loyer à titre gracieux de 13 m² dans le futur bâtiment Motylus représentant une aide de l'ordre de 1 300 € pour les six derniers mois de l'année 2026.

Développement économique

3 - Vente d'une parcelle à MCC pour l'implantation de Bouygues Energie et Services

La société Bouygues Energie et Services souhaite regrouper les entités de Liévin et de la Chapelle d'Armentières sur un même site. Le regroupement de ces deux entités représente une centaine d'emplois dont 40 emplois administratifs exercés sur site et 60 compagnons sur chantiers.

La situation géographique du Parc des industries Artois-Flandres lui convient et elle a retenu le constructeur investisseur MCC Construction Industrielle pour porter le projet.

MCC a retenu une parcelle de 15 000 m² située avenue de Sofia pour porter 2 projets immobiliers :

1. Un bâtiment de 1 000 m² sur une parcelle d'une surface de 10 000 m² pour le projet Bouygues. Ce projet comprend une aire de stockage extérieure de 5 000 m²,
2. Un bâtiment de 1 000 m² sur une parcelle d'une surface de 4 784 m², bâtiment qui n'a pas encore à ce jour de locataire. MCC demande une priorité d'achat sur ce second terrain jusqu'au 30 décembre 2026

Vu le prix de vente de la parcelle à 35 €/m² H.T.,

Vu l'estimation des domaines jointe en annexe,

Vu le plan masse des projets joint en annexe,

Considérant le planning très contraint de ce projet :

- Dépôt du PC en janvier
- Début du chantier en juillet
- Livraison du bâtiment en décembre

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** la vente du terrain d'une superficie d'environ 10 606 m², situé Avenue de Sofia à Billy-Berclau correspondant aux parcelles cadastrées AS 422 et AS 376p au prix de 35 € H.T./m² à la société MCC développement ou toute société la représentant pour porter ce projet.
- **Autorise** la signature d'une promesse de vente pour la parcelle de 4 784 m², situé Avenue de Sofia à Billy-Berclau correspondant aux parcelles cadastrées AS 422 et AS 376p au prix de 35 € H.T./m² à la société MCC développement ou toute société la représentant pour porter ce projet,
- **Précise** que les ventes des parcelles devront être signées avant le 30 juin 2027.
- **Précise** que l'acte de vente et les avant contrats seront signés à l'étude Confluence à Haines-les-La Bassée

4 - Extension de la société Proform : vente d'une parcelle de 5 000 m²

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 à 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 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 Proform ou tout investisseur ou crédit bailleur désigné par Proform 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 Proform ou tout investisseur ou crédit bailleur désigné par Proform 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

5 - Maintien et modernisation du Karting : signature d'un BAil emphytéotique avec la société KLL

Le Syndicat mixte du Parc des Industries Artois-Flandres (SIZIAF) a pour objet (statuts modifiés par arrêté préfectoral du 9 juin 2017) de favoriser et de mettre en œuvre toute action liée à la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion du « Parc des Industries Artois-Flandres », notamment toute opération concourant directement et/ou indirectement au développement du Parc et des entreprises implantées ou souhaitant s'y établir.

Par acte authentique du 10 janvier 2022, le SIZIAF a fait l'acquisition du site de la Française de Mécanique, cadastré section AD 691, AH 362 et AD 541, commune de DOUVIRIN et AO 346 commune de BILLY-BERCLAU, et notamment l'ensemble immobilier constitué de :

- Un étang et ses berges
- Un terrain de football en nature de friche
- Une piste de karting et terrain l'entourant
- Terrains à usage de parking

Le SIZIAF, agissant au titre de sa compétence de développement et d'attractivité du Parc des Industries Artois-Flandres, a décidé de conserver cet espace, autrefois mis à disposition des salariés de la Française de Mécanique, en créant un pôle de vie offrant aux salariés des entreprises du Parc des industries Artois-Flandres un ensemble de services et de loisirs dans un lieu naturel, apaisé et apaisant (espace de pêche, sentier pédagogique sur la faune et la flore, chemin de santé, espaces de restauration, équipements sportifs et de loisirs, espaces de coworking et salles de réunion, ...).

Plus particulièrement, s'agissant du karting, sa gestion et sa modernisation ont été confiées à la société privée KLL LOISIRS, représentée par Monsieur LYPS, dès mars 2023, par un bail dérogatoire afin d'ouvrir l'activité karting à l'ensemble des salariés et des riverains.

La société KLL LOISIRS souhaite poursuivre directement, ou via une société existante ou à constituer par Monsieur LYPS, son activité de karting en entretenant et en modernisant les équipements en place. Compte-tenu des investissements à réaliser pour maintenir la piste de karting en bon état de fonctionnement et en créant, à l'horizon de cinq années maximum, après démolition de deux bâtiments vétustes, un nouveau bâtiment d'accueil à proximité de la piste, il est proposé de signer un bail emphytéotique d'une durée minimum de 18 ans avec la société KLL LOISIRS ou toute société à substituer,

La redevance est fixée à 1 000 € par mois H.T. soit, pour 18 ans, un loyer total de 259 200 € TTC, (avant indexation).

Le Preneur s'engagera au bail (i) à tenir informé le bailleur de la progression de son projet de construction et de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et (ii) à construire un immeuble dédié au fonctionnement du karting, d'une surface envisagée d'environ 200 à 250m², représentant une enveloppe d'investissement évaluée à environ 400 000 € HT. Il poursuivra son exploitation sur les bâtiments actuels le temps de la réalisation des travaux.

Selon le calendrier effectif des travaux et le budget final de ceux-ci, le bail comportera une clause de revoyure par laquelle les parties s'accorderont sur l'opportunité de prolonger éventuellement la durée du bail à plus de dix-huit ans, afin de permettre au preneur de pouvoir amortir son investissement.

En cas de cession du bail emphytéotique, les cessionnaires devront respecter les clauses du bail et notamment la clause de destination.

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

- **Autorise** le Président à signer un bail emphytéotique avec la société KLL LOISIRS ou toute société à lui substituer, dont la durée de 18 ans débutera à compter du 1^{er} avril 2026 au plus tard
- **Précise** que le bail dérogatoire initial prendra fin au plus tard le 31 mars 2026,
- **Précise** que la rédaction de l'acte sera confiée à l'étude TSD Notaires, située au 14, rue du vieux Faubourg à Lille

6 - Recyclage du foncier de la Française de Mécanique : signature d'une convention opérationnelle avec l'EPF pour les terrains centre

Depuis 2015, le SIZIAF et l'EPF sont engagés dans le projet de requalification du Parc des Industries Artois-Flandres, confronté à des enjeux de renouvellement industriel en raison notamment du compactage de la Française de Mécanique (réduction de la surface de l'usine de 140 hectares à 40 hectares).

Une première convention de partenariat entre le SIZIAF et l'EPF visant la bande ouest du site FM (23 hectares) a été mise en place en 2016 et a pris fin en 2022 par la cession des terrains déconstruits par l'EPF au SIZIAF. Dès 2022, le SIZIAF réalisait les travaux d'aménagement des espaces publics (voiries, pistes cyclables, ...) et, en 2025, ont commencé les travaux de construction du futur Pôle de vie qui hébergera les bureaux du SIZIAF mais également des salles de réunion, des bureaux partagés et des espaces de coworking pour les acteurs du Parc.

Au cours de la même période, la FM a cédé les terrains du secteur sud de leur site à ACC, entreprise de production de batteries automobiles.

Une seconde convention a été signée en 2022 pour une durée de 8 ans entre le SIZIAF et l'EPF pour l'acquisition des terrains du secteur nord du site FM d'une superficie de 34 hectares et la démolition des bâtiments présents sur cette emprise. L'EPF s'est rendu propriétaire des terrains en décembre 2022. La parcelle située à l'extrémité ouest du secteur nord a été revendue au SIZIAF en décembre 2023 pour une cohérence d'aménagement de la bande ouest ; près de 10 hectares situés à l'est des terrains ont également été cédés en octobre 2025 en vue de l'implantation d'un bâtiment logistique en lien avec l'activité d'ACC. L'EPF reste donc propriétaire de 23 hectares sur cette emprise des terrains nord sur laquelle les travaux de proto-aménagement de trois bâtiments sont programmés par l'EPF pour l'année 2026.

Compte tenu de l'accélération de la transition énergétique engagée au niveau européen, et de l'implantation sur le Parc des industries de la gigafactory ACC Billy Berclau-Douvain, l'arrêt de production de moteurs thermiques du site de la Française de Mécanique Douvrin est programmé avec une fermeture totale du site FM de Douvrin annoncée courant 2026.

Le site actuel de l'usine de la Française de Mécanique est localisé avenue de Paris sur les communes de Billy-Berclau et de Douvrin.

D'une surface de plus de 33 hectares, il comprend plusieurs types de biens :

- Des emprises de parkings,
- Des voiries internes,
- Des bâtiments de bureaux, accueil, locaux CSE, ...,
- Deux bâtiments industriels d'usinage et d'assemblage, le bâtiment 3 et le bâtiment 5, de 50 000 m² chacun, avec une galerie technique souterraine de 950 mètres,
- Un bâtiment magasin général (A40),
- Un poste électrique avec un poste transformateur,
- Des équipements : ancienne caserne de pompiers, centrale des fluides, station d'épuration, ...

Afin de poursuivre la requalification du Parc des Industries Artois-Flandres tout en anticipant et en préparant les besoins fonciers des entreprises désireuses de s'implanter sur le parc, le SIZIAF sollicite l'accompagnement de l'EPF sur une période de 10 ans pour la maîtrise foncière du surplus de l'usine FM constituant l'interface entre les terrains nord déjà maîtrisés et l'usine ACC.

Le partenariat entre le SIZIAF et l'EPF sur cette opération visera à assurer le portage foncier par l'EPF de l'ensemble des terrains à compter de la fin de production de l'usine annoncée, soit courant 2026, en accordant à la FM un différé de jouissance lui permettant de mettre en sécurité le site au titre de ses obligations liées aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Le différé de jouissance sera consenti moyennant une indemnité annuelle correspondant aux charges (notamment la taxe foncière) des emprises occupées jusqu'à leur libération.

L'EPF se chargera de la déconstruction des bâtiments et retrait des dalles. La FM interviendra en parallèle pour la réalisation des travaux de remise en état des sols.

Dans le même temps et jusqu'à l'échéance de la convention, le SIZIAF poursuivra la commercialisation des terrains en vue d'accueillir de nouvelles entreprises. D'ores et déjà, ACC a exprimé des besoins de surfaces complémentaires en continuité de son site actuel et sur l'est du site FM afin d'assurer une liaison entre son site de production et le bâtiment de stockage en cours de construction sur les terrains nord.

Afin de faciliter la réalisation du projet, l'EPF et le SIZIAF associent leurs compétences et leurs moyens afin de mettre en place un partenariat étroit, s'inscrivant dans le cadre de leurs orientations stratégiques et compétences respectives.

Vu la mise en œuvre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2025 – 2029 de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France (EPF),

Considérant que l'opération est attachée au thème "Favoriser le développement économique" du Programme Pluriannuel d'Intervention 2025-2029 de l'EPF.

Considérant qu'afin d'assurer la mise en œuvre du projet, une convention opérationnelle : « Billy-Berclau, Douvrin – Bâtiments industriels, avenue de Paris (site FM) » doit être signée entre l'EPF et le Syndicat Mixte du Parc des Industries Artois-Flandres (SIZIAF) afin d'arrêter les conditions de réalisation de l'opération,

Vu le projet de convention jointe en annexe qui fixe notamment la durée et le budget prévisionnel de l'intervention,

Monsieur le Président a présenté le bilan global de l'opération de requalification du site de la FM.

En 2026 :

- nouvelles implantations : Atlantic, Bils Deroo, ACC, SDAN, Polygone, Motylus, KLL
- 70 ha commercialisés sur 110 ha libérés par FM
- 2 000 emplois créés sur l'ensemble des sites
- 32 ha disponibles à la commercialisation
- FM actuel : 33 ha, 400 salariés

Le bilan financier global de l'opération est le suivant :

	Prix d'achat SIZIAF	Prix /m ²	Surfaces commercialisables	Recettes vente de terrain 30 €/m ² et 35 €/m ²	Travaux d'aménagement	Subventions	Résultat de l'opération
Bande Ouest	2 665 645 €	11 €	10	3 000 000 €	7 500 000 €	5 560 000 €*	-1 605 645 €
Terrain nord	8 508 372€	25 €	34	10 200 000 €	500 000 €		1 191 628 €
Terrain centre	12 764 000 €	38 €	32	11 200 000 €	500 000 €		-2 064 000 €
Total	22 544 905 €	25 €	76	24 400 000 €	8 500 000 €	5 560 000 €	-2 478 017 €

Monsieur Jean-Michel Dupont demande si le prix d'achat des terrains Centre à Stellantis de 8 millions pourrait être revu à la baisse et si un plan de revitalisation pourrait être demandé à Stellantis.

Monsieur le Président rappelle que ces questions ont été évoquées en réunion avec Stellantis qui considère que l'implantation d'ACC leur permet de répondre à leurs obligations de revitalisation.

Monsieur Jean-Michel Dupont approuve la déconstruction des bâtiments afin de pouvoir vendre des terrains viabilisés et nus.

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

- **Sollicite** l'Etablissement Public Foncier de Hauts de France pour qu'il intervienne selon les modalités définies dans la convention opérationnelle dont le projet est annexé ;
- **Autorise** Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention opérationnelle et les avenants qui pourraient y être rattachés, ainsi que tous les documents en découlant ;
- **Autorise** Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention de mise à disposition par laquelle l'EPF transfère la gestion du tout ou partie des terrains au SIZIAF, ainsi que les avenants qui pourraient y être rattachés.

Gestion du Parc

7 - Vente du siège du SIZIAF au SIVOM de l'Artois

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 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.

Points d'information

Décisions du Président :

- **2026/01 :**

La cellule 7, composée d'une partie bureau d'une surface de 200 m² et d'une partie atelier de 400 m², la cellule 8, composée d'une partie bureau d'une surface de 200 m² et d'une partie atelier de 300 m², la cellule 9, d'une partie de bureau d'une surface de 200 m² et d'une partie atelier de 200 m², situées Parc des industries Artois Flandres 150 rue d'Oslo à DOUVRIN (62138),

Sont louées sous forme d'un bail commercial consenti pour une durée de neuf années entières qui commenceront à courir le 1er janvier 2026 pour se terminer le 31 décembre 2034 à la Société EIMI, à compter du 1er janvier 2026, pour un loyer mensuel de 8 848.94 Euros H.T hors charges.

- **2026/02 :**

La réalisation de la campagne d'analyses de substances PFAS en entrée et en sortie de la station d'épuration de Douvrin, conformément à l'arrêté ministériel du 3 septembre 2025, a été confiée à la société Veolia Eau Compagnie Générale Eaux Territoire Bruay Béthune Ternois, 440 rue Bouillez, 62700 BRUAY LA BUISSIERE, pour un montant total de 5 555 € HT.

- **2026/03 :**

Considérant la décision 01/25 confiant à la société SMABTP le marché d'assurance pour le chantier de construction du bâtiment pôle de vie pour un montant total TTC de 38 196.41€,

Considérant que le chantier a été prolongé jusqu'au 01/06/2026,

Il est nécessaire de prolonger les garanties TRC moyennant une surprime de 1 291,41€ HT.

Bilan 2020-2025

L'ordre du jour étant écoulé, la séance est levée à 19 h 30.



Le Président

Jean-Michel DUPONT