



REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU

SYNDICAT MIXTE

SIZIAF

SEANCE DU 05 MARS 2025

Convocation adressée aux
délégués le :

27 février 2025

Délégués :

- En exercice : 48
- Présents : 31
- Votants : 41

Délibération

mise en ligne le :

20 mars 2025

Délibération certifiée

exécutoire le :

20 mars 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le cinq mars 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 vingt-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. Sylvain COCQ, M. Sébastien DARRAS, M. Alain DE CARRION, M. Jérôme DEMULIER, Mme Véronique DERANSY, M. Jean-Marie DOUVRY, M. Philippe DRUMÉZ, M. Jean-Michel DUPONT, M. Yves DUPONT, Mme Joëlle FONTAINE, 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. Geoffrey MATHON, M. Philippe DALLE, M. Nicolas FRANCKE, M. Ludovic GAMBIEZ, M. Nicolas GODART, M. Bernard JASPART, M. Jean-Louis LEFEBVRE, M. Sébastien MESSANT, M. Sébastien OGEZ, M. Patrick PIQUET-BACQUET, Mme Monique ZARABSKI.

Etaient excusés : M. Sébastien DECARPENTRY, Mme Leslie DZIURLA, M. André GUILLOU, M. Frédéric WALLET, M. Paul DRON, M. Marcel PART, M. Sylvain ROBERT.

Ont donné procuration : Monsieur Alain QUEVA à Monsieur Steve BOSSART, Monsieur Dominique DELECOURT à Monsieur Philippe BOULERT, Monsieur Kevin DEGREAUX à Monsieur Sébastien DARRAS, Monsieur Patrice FRERE à Monsieur Alain DE CARRION, Madame Nathalie LIMEUX à Monsieur Philippe DRUMÉZ, Monsieur Olivier GACQUERRE à Monsieur Jean-Michel DUPONT, Madame Anne-Sophie DUBOIS à Monsieur Stéphane POULET, Monsieur Jean-Luc BOULET à Mme Ewa VIVIER, Monsieur Georges KOPROWSKI à Monsieur Sébastien MESSANT, Madame Christine STIEVENARD à Madame Monique ZARABSKI

Secrétaire de séance : Monsieur Patrick PIQUET-BACQUET

1 –

**RAPPORT SUR LES
ORIENTATIONS
BUDGETAIRES 2025**

Le Président présente à l'Assemblée le rapport sur les orientations budgétaires 2025.

Les orientations budgétaires 2025 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 d'un pôle de vie. Ce programme d'investissement est possible grâce aux ventes de terrain réalisées en 2024 et aux ventes prévues en 2025.

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.) était composée de la Contribution Foncière des Entreprises (C.F.E.) et de la Contribution de la Valeur Ajouté des Entreprise (C.V.A.E.).

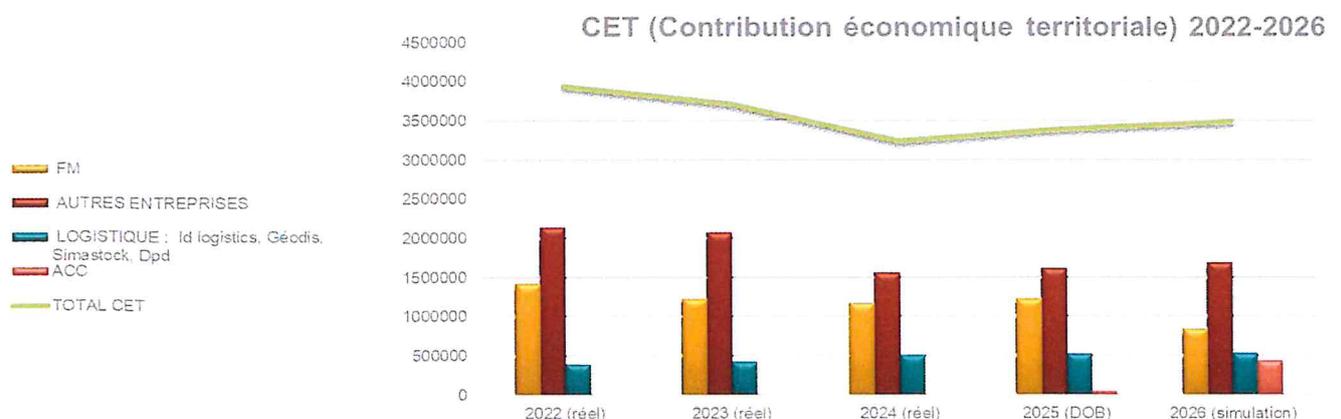
En 2021, les bases des locaux industriels ont été divisées par 2, ce qui explique la baisse de la C.F.E en 2022. A cette baisse, il faut ajouter la diminution des bases de la Française de Mécanique du fait de son compactage et la suppression progressive de la CVAE.

Le reversement de CET généré par les entreprises du Parc est stable en 2025. Le montant attendu est de 1.6 millions d'euros alors qu'il était de 2.9 millions d'euros en 2021. Le montant de reversement de fiscalité devrait se maintenir en 2026 car le développement des entreprises en place compense la baisse d'activité de Stellantis. Les premières retombées fiscales d'ACC sont apparues en 2024 et devrait fortement augmenter à partir de 2026.

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 versements de C.E.T.

En 2026, la baisse d'activités de la FM devrait être compensée par la montée en charge d'ACC.

CET	2022 (réel)	2023 (réel)	2024 (réel)	2025 (DOB)	2026 (simulation)	Info simulation
FM	1 413 633	1 228 787	1 176 107	1 223 264	839 063	2026 : -31%
ACC	-	-	-	42 689	426 890	2026 : x10
LOGISTIQUE : Id logistics, Géodis, Simastock, Dpd	392 043	415 882	503 093	516 656	529 572	à compter de 2026 : +2,5%
AUTRES ENTREPRISES	2 135 815	2 075 777	1 561 802	1 609 334	1 689 801	à compter de 2026 : +5%
TOTAL CET	3 941 491	3 720 446	3 241 002	3 391 943	3 485 326	2026 : +2,75%
reversement SIZIAF (47% CET)	1 852 501	1 748 610	1 523 270	1 594 213	1 638 103	



2. Les ventes de terrain

Le montant des cessions de terrains sont variables d'une année sur l'autre. Le montant des ventes pour 2024 est de 2.7 millions d'euros, il représentait 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 2025, 6 projets pourraient aboutir, il est proposé d'inscrire 2.1 millions d'euros, ce qui correspond à 50 % des projets travaillés.

De la même façon, il est proposé d'inscrire en 2026 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 99.9 %. 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 la réhabilitation de la bande Ouest. Cette subvention a été versée sur 2022, 2023 et 2024.

Les subventions attendues pour 2025 concernent :

- Les pistes cyclables de la bande Ouest
- La rénovation de l'éclairage public pour 106 910 euros
- La mise en place d'un parcours fitness au pôle de vie pour 45 000 euros,
- L'extension de l'éco-pâturage,

Pour l'ensemble de ces dossiers, il est possible d'inscrire 348 6283 € de recettes en 2025.

Compte-tenu des demandes de subvention en cours d'instruction pour le pôle de vie, il est proposé d'inscrire 750 000 € de subventions en 2026.

5. Le recours à l'emprunt

Le recours à l'emprunt doit être envisagé en cas de non réalisation des ventes prévues dans les deux prochaines années. De même, le recours à l'emprunt sera nécessaire en cas d'intervention sur les terrains nord à partir de 2027.

ANALYSE DES DEPENSES

Les dépenses de fonctionnement sont de 1.9 millions d'euros en 2024. Ces dépenses de fonctionnement ont diminué de 300 000 euros entre 2023 et 2024 pour 2 raisons principales :

- Le reversement du budget principal vers le budget assainissement a diminué de 200 000 euros à partir de 2024 compte-tenu de l'application de la nouvelle DSP.
- Le SIZIAF a bénéficié d'un reversement de 100 000 euros des services fiscaux pour un trop perçu en 2023.

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

Compte-tenu des surfaces à entretenir de plus en plus importantes du fait de l'extension des voiries et terrains aménagés, les charges de fonctionnement augmentent à partir de 2025.

2. Analyse des charges de personnel

Les charges de personnel représentent un budget de 615 000 euros en 2025 pour 7 emplois à temps plein. Ils sont occupés par deux contractuels et 5 fonctionnaires. Ces charges ont augmenté de 3.5 % en 2024 suite à la revalorisation du point d'indice et aux évolutions indiciaires des agents. Elles évolueront à la hausse en 2025 en prenant en compte un taux d'inflation à 5 %.

Ces charges représentent 30 % des charges de fonctionnement.

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 :

Budget principal (Etudes et travaux pour maintenir la qualité du Parc existant) (montants T.T.C.)				
	2023	2024	2025	2026
Rénovation de l'éclairage public		17 000 €	493 404 €	
Mise en place de la vidéoprotection	10 200 €	385 000 €	50 000 €	
Rénovation du pont		49 790 €		
Rénovation du bld Est partie Nord				300 000 €
Rénovation avenue de Sofia 1ère tranche				350 000 €
Rénovation Parc tertiaire du Canal				100 000 €
Etude bruit			24 000 €	
Plantations parc existants				75 000 €
Total budget principal	10 200 €	451 790 €	567 404 €	825 000 €
budget Terrain (Etudes et travaux pour développer de nouvelles parcelles et les équipement publics associés) (montants T.T.C.)				
	2023	2024	2025	2026
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 €	2 845 573 €	200 000 €
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 €
Total budget terrain	5 324 744 €	1 180 372 €	4 434 770 €	300 000 €
Budget bâtiments (études, construction et renovation du patrimoine privé du SIZIAF) (montant H.T.)				
	2023	2024	2025	2026
Bornes de recharges VL pour locataires	40 000 €			
Construction pôle de vie	91 000 €	339 155 €	3 760 934 €	492 132 €
Actémium rénovation et entretien			430 500 €	
Regain coursive et parking			50 000 €	
Regain bis toiture, plafond et eau de pluie			36 700 €	
Bat 3000 sol			0 €	90 000 €
Nettoyage bardage			10 000 €	
Diagnostic Aquarèse			20 000 €	
Renovation bâtiments				1 000 000 €
Total budget bâtiment	131 000 €	339 155 €	4 308 134 €	1 582 132 €
TOTAL BUDGETS M57	5 465 944 €	1 971 317 €	9 310 308 €	2 707 132 €
Budget Assainissement (H.T.)				
	2023	2024	2025	2026
Fiabilisation traitement phosphore STEP			175 000 €	
Curage fossé Est			300 000 €	
Total budget assainissement			475 000 €	
Budget eau potable (H.T.)				
	2023	2024	2025	2026
Rénovation & mise en sécurité château d'eau		10 000 €	219 887 €	546 403 €
Etude PGSSE			25 000 €	
création de piezomètres			20 000 €	
Total budget eau potable		10 000 €	264 887 €	546 403 €
TOTAL BUDGETS M49		10 000 €	739 887 €	546 403 €

Evolution de la section de fonctionnement

	2021 (réel)	2022 (réel)	2023 (réel)	2024 prévision CA	2025 DOB	2026 (simulation)
PRODUITS DE FONCTIONNEMENT :						
REVERSEMENT FISCALITE	2 932 831	1 852 500	1 748 610	1 523 270	1 594 213	1 638 103
REVENUS DES IMMEUBLES (Loyers, remboursement TF, ipt)	1 077 232	1 146 169	1 194 178	1 217 336	1 253 856	1 291 471
AUTRES RECETTES FLUCTUANTES (subventions, participations diverses, remb. assurances)	83 765	151 913	91 809	202 496	90 000	90 000
Total	4 093 828	3 150 582	3 034 598	2 943 101	2 938 069	3 019 575
CHARGES DE FONCTIONNEMENT :						
FRAIS GENERAUX (Frais de siège et bâtiments appartenant au Siziaf)	618 588	559 326	764 390	633 778	665 467	698 741
ENTRETIEN ESPACES PUBLICS (EP, espaces verts, voiries, surveillance)	364 422	479 875	429 010	415 272	500 000	505 000
CHARGES DE PERSONNEL (y compris indemnités élus ; avec remb. ASA)	531 737	573 681	583 526	588 285	615 000	636 525
AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE (Assainissement)	415 482	439 136	457 478	260 719	273 755	287 443
Total	1 930 229	2 052 017	2 234 405	1 898 055	2 054 223	2 127 709
EPARGNE DE GESTION (PRODUITS - CHARGES)	2 163 600	1 098 565	800 193	1 045 046	883 846	891 866

Envoyé en préfecture le 20/03/2025

Reçu en préfecture le 20/03/2025

Publié le

ID : 062-256200742-20250305-DELIB20250301-DE

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	2 163 600	1 098 565	800 193	1 045 046	883 846	891 866
AJOUT RECETTES D'INVESTISSEMENT :	68 402	4 952 104	2 340 353	3 305 208	2 536 716	1 800 000
FCTVA	10 152	109 986	3 803	3 848	50 000	50 000
SUBVENTIONS	58 250	899 391	1 240 000	496 000	348 683	750 000
CESSIONS	-	3 942 728	1 096 550	2 805 360	2 138 033	1 000 000
EMPRUNTS					-	
CAPACITE D'INVESTISSEMENT	2 232 002	6 050 669	3 140 546	4 350 254	3 420 563	2 691 866
INVESTISSEMENTS REALISES (à réaliser à compter de 2025) :	2 090 573	14 387 869	5 329 649	2 119 522	9 670 308	2 707 132
Travaux d'aménagements	1 284 254	3 657 725	2 819 867	1 288 823	4 434 770	300 000
Travaux de requalification	691 862	37 537	29 543	494 087	567 404	825 000
Construction/acquisition/rénovation de bâtiments	114 457	2 768	78 931	218 658	4 308 134	1 582 132
Acquisition de terrains	-	2 689 840	331 308	27 954		
Subventions versées aux entreprises	-	8 000 000	2 070 000	90 000	360 000	-
VARIATION FONDS DE ROULEMENT (BUDGETS M57)	141 429 -	8 337 200 -	2 189 103	2 230 733 -	6 249 746 -	15 266
FONDS DE ROULEMENT (BUDGETS M57)	15 898 931	7 561 730	5 372 627	7 603 360	1 353 614	1 338 348

Prospection 2025-2026

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

- 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 des subventions pour ses projets d'aménagement.
- Les ventes de terrain sont conséquentes pour les 2 prochaines années permettant l'apport de 3 millions d'euros de recettes.
- Les charges de fonctionnement augmentent en prenant en compte une inflation à 5 %.
- Les investissements massifs de 2025 et 2026 d'un montant de 11 millions d'euros sont financés à hauteur de 6 millions d'euros par le fonds de roulement.

En 2026, 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.

Vu le Rapport d'Orientations Budgétaires présenté ci-dessus,

Vu la présentation de ces éléments en Bureau lors de sa séance du 24 janvier,

Considérant que le Débat d'Orientations Budgétaires est une étape essentielle et obligatoire de la procédure budgétaire qui doit avoir lieu dans les deux mois qui précèdent le vote du budget,

Considérant que le Rapport d'Orientations Budgétaires doit permettre aux élus de discuter des orientations budgétaires tout en étant informés de la situation économique et financière du syndicat mixte SIZIAF, permettant ainsi d'éclairer leurs choix lors du vote du budget primitif,

Considérant que le Débat d'Orientations Budgétaires a lieu au cours d'une séance distincte du vote du budget,

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

- **Prend acte** de la tenue du Débat d'orientation Budgétaire et de l'existence du rapport sur la base duquel s'est tenu ce débat.

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



Le Président

André KUCHCINSKI