

Rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2025

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions du Code des Sociétés et Associations, nous avons l'honneur de vous rendre compte de la gestion de l'intercommunale au cours de l'exercice clôturé le 31 décembre 2024.

I. EXPOSÉ DE L'ÉVOLUTION DES AFFAIRES, DU RÉSULTAT ET DE LA SITUATION BILANTAIRE

A. Chiffre d'affaires, production immobilisée et produits d'exploitation

Les éléments principaux sont :

- les locations, redevances de bâtiments et de salles de réunion : 4.219.138 EUR en 2024 contre 3.875.419 EUR en 2023, soit une hausse de 343.719 EUR. A fin 2024, 54.436 m² de bâtiments (tous types confondus) étaient à disposition des entreprises ce qui représente une augmentation de près de 20 % par rapport à fin 2023. Il s'agit notamment de la mise en concession du Pavillon au Val Benoit à Walio, d'un plateau du Génie Civil en centre de service ou encore des bâtiments relais de Grâce Hollogne et Villers le Bouillet ;
- les revenus générés par les ventes ou droits d'emphytéose de terrains et autres produits dans les parcs d'activités économiques s'élèvent à 9.659.837 EUR en 2024 contre 7.851.966 EUR en 2023 ; pour 2024, les ventes pour compte de SPI représentent 4.570.724 EUR et les droits d'emphytéose et redevances 5.089.114 EUR ;
- les prestations de services du personnel SPI quelle que soit leur qualification comptable (chiffre d'affaires, production immobilisée, subsides de personnel) sont en forte évolution et atteignent en 2024 un montant de 3.318.464 EUR. Elles se déclinent au travers des projets d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les pouvoirs locaux, des accords de coopération avec la Wallonie « Étude et facilitation, préalable à la reconstruction résiliente des berges du bassin de la VESDRE » et « Production de diagnostics territoriaux pour les Communes de langue française de la Région Wallonne » , de prestations de copropriétés, de la réaffectation du bâtiment Centrale Thermo Electrique pour la Cité des Métiers/ULiège/Forem, des prestations administratives ou encore de projets subsidiés tels que Smart Référent ou la prise en charge de projets pour la reconstruction d'immobiliers suite aux inondations. En 2023, les prestations de services pour le même périmètre d'activités s'établissaient à 1.913.889 EUR ;

- en conformité avec l'article 21 des statuts, la Province de Liège a versé un montant de cotisations de 1.628.656 EUR contre 1.555.385 EUR en 2023. Les Communes se sont acquittées de cotisations d'un montant de 1.628.656 EUR contre 1.555.385 EUR l'année antérieure ;
- des refacturations de charges locatives sont enregistrées pour 1.364.633 EUR en 2024 contre 1.099.733 EUR en 2023.

B. Résultat et commentaires par rapport au budget

La perte de l'exercice avant impôts est de 30.100 EUR.

Après impôts sur le résultat de -103.942 EUR et prélèvement en réserves et impôts différés de 230.097 EUR, l'exercice se clôture par un bénéfice à affecter de 96.056 EUR. Il est proposé de l'affecter au résultat reporté.

	2024	2023	2022
Résultat de l'exercice avant impôts	-30.100	-1.666.573	-2.500.225
Résultat de l'exercice	96.056	-1.478.497	-2.273.280

Compte tenu du résultat reporté de l'exercice précédent de 11.031.855 EUR, le total du résultat à affecter s'élève à 11.127.910 EUR.

Le budget 2024 révisé début 2024 par le Conseil d'Administration présentait un bénéfice de 333.190 EUR. Les variations majeures entre ce budget et le résultat de l'exercice avant impôts sont influencés par les éléments suivants :

- les ventes et conventions d'emphytéose de terrains (hors ventes pour compte de tiers) se montent respectivement à 6.7 ha et 11.6 ha pour un total de 18.2 ha, à comparer au budget de 25.3 ha. En valeur, les recettes générées par les ventes, locations et emphytéoses de terrains sont inférieures de plus de 2.828.000 EUR. La marge brute diminue de 2.192.000 EUR et le pourcentage de marge brute sur ventes (hors coûts internes et de personnel) est inférieur au budget 57,7% contre 62,2%. Cette marge importante dégagée lors de la commercialisation doit être nuancée par rapport à la rentabilité réelle des parcs d'activités économiques sur l'ensemble de leur durée de mise en œuvre et de gestion post-commercialisation. En effet, SPI supporte tous les coûts de personnel ante et post commercialisation, de même que les coûts de financement ou encore les coûts liés au rachat, litiges divers, ...
- les revenus des locations et redevances de bâtiments sont en augmentation de 205.000 EUR par rapport à la situation projetée, soit en progression de 14,5 % ;
- les prestations de services telles que décrites au point A sont en augmentation tant au niveau du chiffre d'affaires que de la couverture de frais de personnel subsidiés ;
- les frais d'acquisitions ou coûts de travaux non incorporés aux stocks se chiffrent à près de 10.500.000 EUR et sont pour la plupart des frais supportés dans le cadre du projet « Berges » et pris en charge par la Wallonie (10.084.000 EUR), ou le projet de diagnostics territoriaux (526.000 EUR) ;

- globalement, une économie de 1.207.000 EUR peut être constatée sur les frais généraux budgétés en ce compris les frais de personnel (750.000 EUR). Au niveau des frais de personnel, il s'agit principalement d'engagements budgétés non mis en œuvre ;
- enfin, les autres charges d'exploitation reprenant les coûts de fonctionnement des bâtiments mis à disposition accusent une augmentation de plus de 553.000 EUR dont une partie (194.000 EUR) a pu être rechargée aux entreprises. Ces augmentations sont essentiellement liées à des coûts énergétiques des centres de service et espaces entreprises, des augmentations du poste assurance mais aussi à l'augmentation des surfaces mises à disposition.

C. Capital et réserves

Au 31 décembre 2024, les apports hors capital s'établissent à 42.181.900 EUR, contre 42.181.850 en 2023.

Les réserves totalisent 28.068.037 EUR au 31 décembre 2024 contre 28.240.610 EUR au 31 décembre 2023.

La société dispose de fonds propres pour une valeur de 206.449.517 EUR soit 55,71 % du total du bilan contre 52,21 % à la fin de l'année précédente. Sans tenir compte des dettes SOWAFINAL qui sont prises en charge par la Région Wallonne, le ratio de solvabilité s'établit à 73 %.

D. Bilan

Le total du bilan s'élève à 370.593.893 EUR au 31 décembre 2024 contre 354.024.114 EUR pour l'exercice précédent.

ACTIF	2024	2023	2022
Immobilisations incorporelles	2.160.890	1.403.962	976.495
Immobilisations corporelles	187.043.796	167.896.329	151.630.034
Immobilisations financières	12.063.684	11.294.960	5.463.769
Créances à plus d'un an	81.844.343	87.653.145	94.874.600
Stocks et commandes en cours d'exécution	34.981.407	42.699.250	38.186.170
Créances à un an au plus	24.919.548	21.999.639	28.989.314
Placements de trésorerie	9.086.281	4.179.703	8.252.567
Valeurs disponibles	15.165.162	15.374.042	15.728.973
Comptes de régularisation	3.328.782	1.523.084	1.690.644
TOTAL DE L'ACTIF	370.593.893	354.024.114	345.792.566

PASSIF	2024	2023	2022
Fonds propres	206.449.517	184.850.599	183.451.328
Provisions et impôts différés	1.262.715	1.325.240	1.382.764
Dettes	162.881.661	167.848.275	160.958.474
TOTAL DU PASSIF	370.593.893	354.024.114	345.792.566

E. Structure de l'organisation

L'actionnariat de la SPI est composé pour 93,29 % de capitaux souscrits par la Province de Liège, pour 6,46 % par l'ensemble des communes de la province de Liège et pour 0,25 % par d'autres institutions publiques.

F. Plan financier pluriannuel et lignes de développement

Le 31 janvier 2023, l'Assemblée générale ordinaire approuvait le plan stratégique pour les années 2023 à 2025.

Le Plan stratégique Spi pour 2023-2025 a été construit sur une situation économique, environnementale et sociale ultra-impactée par des enjeux énergétiques et climatiques décuplés. Une nécessaire adaptation en découle à tous niveaux, et dans le cas de Spi, dans son rôle d'Agence de développement territorial.

Les associés de Spi ont défini une trajectoire de transition territoriale. Elle est vue comme la mise en œuvre de stratégies et projets qui intègrent de façon équilibrée des critères économiques, environnementaux et sociaux.

Cette transition intègre aussi les défis énergétique et circulaire, tout en veillant à garantir une attractivité territoriale et à proposer des projets porteurs de valeur ajoutée et de croissance pour ce territoire.

Pour ses associés, Spi doit être un des moteurs de cette transition et porter l'ambition de ses associés provinciaux et communaux de générer des solutions en :

- exerçant son rôle d'Agence de développement territorial de référence et de partenaire de choix pour tous les organismes publics, leur apportant expertise et conseil ;
- transformant des espaces à vocation économique et produisant des retombées durables et structurantes pour la Province ;
- proposant des solutions d'implantation et de développement pour des investisseurs, dans une dynamique de gestion durable et innovante du territoire et du patrimoine immobilier public ;
- montrant l'exemple d'une entreprise innovante et apprenante, maîtrisant et anticipant les opportunités de développement du territoire dans une logique partenariale.

Le Plan Stratégique présenté prend en compte les enjeux cités précédemment. Spi en retient le besoin de :

- concrétiser tous les projets de développement immobilier et foncier nécessaires au développement territorial, mais aussi les projets d'intelligence territoriale, notamment dans le cadre de la reconstruction post-inondations ;
- préparer la réponse aux enjeux pour le futur.

La complexité croissante et la multiplicité des enjeux, parfois discordants, motive Spi à développer un service d'assistance et de conseil toujours plus proche des

préoccupations des pouvoirs publics toujours désireux de développer leur territoire efficacement, de façon résiliente et durable.

Le Plan stratégique est décliné en quatre axes principaux (trois axes opérationnels et un axe interne). Concernant l'opérationnel, nous retrouvons un axe par type de client. Les mesures liées à la transition vers plus de durabilité sont présentes dans chacun des axes dans les axes si elles concernent un domaine d'activités précis, sinon elles se trouvent dans l'axe interne (ex : renforcement de compétences).

- o A. Collectivités publiques : Accompagner les collectivités dans leur transition territoriale
- o B. Entreprises : Garantir des capacités d'implantation durables pour les entreprises
- o C. Investisseurs : Renforcer les projets du territoire par les partenariats publics-privés
- o D. Spi : Être une entreprise innovante et apprenante

De ce plan stratégique, découlent les budgets suivants représentant le résultat projeté de l'année concernée :

	2023	2024	2025
BUDGETS validés par AG en 2023	-2.598.605	-1.244.881	4.210.843
BUDGETS REVISES*		333.190	88.612
RESULTATS DE L'EXERCICE	-1.478.497	96.056	

*Au-delà de l'exercice budgétaire triennal du plan stratégique, les services SPI élaborent un budget annuel révisé et validé par le Conseil d'Administration au début de chaque exercice.

Pour l'année 2024, les interventions des Communes et de la Province de Liège sont conformes aux paragraphes suivants de l'article 21 des statuts soit :

« Le Conseil d'Administration fixe chaque année, au plus tard dans le mois d'octobre précédant l'exercice, le montant de la cotisation exigée des communes membres et de la Province à titre de contribution aux frais de fonctionnement de la société. L'absence de décision entraîne d'office l'application du taux en vigueur durant l'exercice précédent. La quote-part de chaque commune est déterminée sur base du nombre d'habitants au trente et un décembre de l'année qui précède l'exercice auquel la cotisation se rapporte.

En aucun cas, la cotisation des communes ne peut dépasser NONANTE SEPT CENTS (0,97 euros) par habitant, montant à indexer sur base de l'index des prix de détail publié par le SPF Economie, PME, Classes Moyennes pour le mois d'août deux mille six.

Les communes membres inscrivent chaque année à leur budget le montant fixé par le Conseil d'Administration.

La cotisation de la Province est au moins équivalente à celle des Communes. En, outre, chaque année, la Province participera à l'augmentation du capital pour un montant au moins égal à sa cotisation. « Toutefois, l'augmentation annuelle des parts B sera ramenée exceptionnellement à zéro euro pour les années 2023 et 2024. Le cas échéant, la Province peut anticiper cette obligation en souscrivant d'avance les augmentations du capital dues pour les années suivantes ; dans ce cas, les montants seront calculés sur la base des circonstances prévalant durant l'année de l'anticipation. »

G. Organigramme fonctionnel

Voir annexe.

H. Risques et incertitudes auxquels la société est confrontée

Conformément à l'article 3.6 du Code des sociétés et Associations, le Conseil d'Administration a procédé à l'évaluation des risques et incertitudes auxquels la société est confrontée. Selon cette évaluation, il n'existe pas d'incertitudes ou risques particuliers mis à part les risques inhérents directement à son activité. Les principes de prudence ont été appliqués et les provisions nécessaires à assurer une image fidèle ont été comptabilisées à fin 2024.

II. DONNÉES IMPORTANTES SURVENUES APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Néant

III. INDICATION DES CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE NOTABLE SUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Néant

IV. INDICATIONS RELATIVES AUX ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT

Néant

V. INDICATIONS RELATIVES À L'EXISTENCE DE SUCCURSALES DE SOCIÉTÉ

Sans objet

VI. INDICATIONS EN CAS DE PERTE REPORTÉE OU DE PERTES DE L'EXERCICE PENDANT DEUX EXERCICES SUCCESSIFS

SPI présente en 2023 et 2024 des pertes de l'exercice. Cependant, ces résultats négatifs sont peu conséquents considérant le bénéfice reporté existant et surtout l'importance des réserves.

De plus, selon un processus récurrent, SPI est actuellement dans une phase de développement de nouveaux parcs d'activités économique dont nous devons attendre la commercialisation avant de pouvoir en récolter les fruits.

Le retour à l'équilibre est prévu en 2025.

VII. AUTRES INFORMATIONS QUI DOIVENT ÊTRE INSÉRÉES EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS ET ASSOCIATIONS

Néant

VIII. UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

L'intercommunale n'a pas pour politique de recourir à l'usage d'instruments financiers particuliers l'exposant à des risques financiers.

Liège, le 27 mai 2025.