

ECETIA Intercommunale SCRL

Rapport de gestion

Table des matières

1	Introduction.....	3
2	Les activités.....	4
2.1	La sectorisation.....	4
2.2	Le secteur « Droit commun »	4
2.3	Le secteur « Management opérationnel et Conseil externe »	6
2.4	Le secteur « Immobilier »	7
2.5	Le secteur « Promotion Immobilière Publique ».....	10
3	Les faits marquants de l'année 2019 et lignes de développement.....	11
3.1	Le secteur « Droit commun »	11
3.2	Le secteur « Management opérationnel et Conseil externe » : ECETIA Fiducia	12
3.3	Le secteur « Immobilier »	13
4	La Gouvernance	17
4.1	Les organes	17
4.1.1	Organigramme	17
4.1.2	L'Assemblée Générale	17
4.1.3	Le Conseil d'administration	18
4.1.4	Le Bureau exécutif	19
4.1.5	Le Comité d'audit.....	19
4.1.6	Le Comité de rémunération.....	20
4.2	La structure fonctionnelle	21
5	Le Rapport de Gestion	22
5.1	La Bilan et Compte de résultats.....	22
5.1.1	Bilan	22
5.1.2	Compte de résultats	24
5.1.3	Affectation du résultat.....	26
5.2	Le Bilan social.....	27
5.2.1	Etat des personnes occupées au 31/12/2019	27

5.2.2	Tableau des mouvements du personnel au cours de l'année 2019	27
5.2.3	Prévisions.....	27
5.3	Risques et incertitudes	27
5.4	Evènements susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société..	28
5.5	Evènements importants survenus après la clôture de l'exercice.....	28
5.6	Justification des règles comptables de continuité.....	29
5.7	Activités en matière de recherche et développement.....	29
5.8	Liste des garanties, des montants et des bénéficiaires	29
5.9	Divers	29
6	Le Plan pluriannuel	30
7	Le Rapport sur les marchés publics	31
8	Annexes	33



1 Introduction

Le Groupe ECETIA se compose de deux intercommunales et d'une société à participations publiques locales significatives (SPPLS).



Intercommunale

Intercommunale «pure» dont tous les associés sont des pouvoirs publics à savoir 47 villes et communes ainsi que les provinces de Liège et de Luxembourg.



Real Estate

SPPLS dont 100% du capital est détenu par ECETIA Intercommunale



Finances

Intercommunale « mixte » dont le capital est détenu par des communes, des provinces, des intercommunales et des coopérateurs privés.

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre gestion, de vous faire rapport sur l'évolution des affaires de l'intercommunale au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2019 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels de cet exercice, ainsi que l'affectation des résultats obtenus.

2 Les activités

2.1 La sectorisation

En 2011, afin de **(i)** rencontrer les conditions dégagées par la jurisprudence européenne, transposée depuis dans l'article 30 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, en vue d'organiser une relation « *in house* » entre l'intercommunale et ses communes associées et **(ii)** permettre à ces dernières de faire appel aux services de l'intercommunale sans devoir la mettre préalablement en concurrence avec d'autres prestataires de services similaires, il a été décidé de la diviser en quatre secteurs dont trois (« Promotion Immobilière Publique », « Immobilier » et « Management opérationnel et Conseil externe») offrent lesdites conditions.

2.2 Le secteur « Droit commun »

Ce secteur a pour objet la réalisation d'opérations de financement ou de gestion immobilière avec ou pour compte d'organismes non communaux ou provinciaux.

L'Intercommunale peut ainsi organiser toutes opérations et participer à toutes activités se rattachant directement ou indirectement à l'objet de ce secteur.

Dans ce secteur, qui n'entretient pas de relation « *in house* » avec les communes, ont été logées les anciennes activités de l'intercommunale, notamment :

❖ **Country Hall**

Concernant le **Country Hall** sur le site du Bois Saint-Jean, la convention de mise à disposition, conclue le 12 février 2008 avec la S.A. Société de Gestion du Bois Saint-Jean (ci-après la « SGBSJ ») pour une durée de 25 ans, prévoit entre autres qu'Ecetia assume l'entretien/réparation des biens incombant au propriétaire (art. 1719,2° et 1720 alinéa 2 du Code civil), plafonné à un montant de 750.000 €.

Suite à l'effondrement d'une partie du plafond de la salle Saive en août 2017, le Bureau exécutif d'Ecetia Intercommunale a attiré l'attention, en date du 12 octobre 2017, sur le fait que la SGBSJ risque, à l'avenir, de rencontrer des difficultés, surtout une fois que la Province de Liège cessera de lui verser un subside, **(i)** pour honorer son loyer annuel et, s'il échec, **(ii)** pour réaliser des travaux de réparation/maintenance qui pourraient s'avérer incontournables, dès le moment où les dégâts considérés rendraient les infrastructures dangereuses ou, plus simplement, en empêcheraient une exploitation optimale.

A la demande d'ECETIA Intercommunale, le bureau d'étude SECO a réalisé une mission d'audit complet des infrastructures du Country Hall, en vue de l'établissement des postes de travaux à prévoir et à prioriser dans le temps jusqu'à l'échéance du droit d'emphytéose.

Il est par ailleurs envisagé de confier au Service d'Etude en Géographie Economique Fondamentale et Appliquée (SEGEFA) de l'ULiège une mission d'analyse prospective relative au potentiel d'exploitation des infrastructures du Country Hall, que ce soit dans un cadre sportif ou pour l'organisation de spectacles et autres manifestations de masse.

❖ *Ecole de Football du Standard de Liège*

Concernant l'Ecole de football du Standard de Liège sur le site du Bois Saint-Jean, la convention de leasing immobilier ayant pour objet la construction d'un nouveau complexe de football (comprenant une « zone pros » et une « zone jeunes ») est entrée en vigueur le 18 décembre 2007 pour une durée de 27 ans.

Ensuite, deux autres conventions ont été conclues : d'une part, une convention signée le 22 novembre 2010 en vue de financer l'éclairage et la mise hors gel du terrain P2 et, d'autre part, une convention de services et de commissionnement signée le 15 juin 2017 en vue du financement complémentaire de la rénovation du revêtement synthétique du terrain J4 .

❖ *Emprunt obligataire – Ecetia Real Estate*

ECETIA Real Estate , établissement financier au sens de l'article 115 de l'AR/CIR, a consenti à une institution hospitalière de la région liégeoise un prêt d'un montant de 11.600.000 € et d'une durée de 13 ans en vue de financer le remboursement des dettes de celle-ci envers ECETIA Finances, au 31/12/2018,.

Pour se financer, ECETIA Real Estate a émis, à la même date, un emprunt obligataire de 11.600.000 €, auquel ECETIA Intercommunale a souscrit.

En raison de la crise du Covid 19 et de ses conséquences économiques dramatiques, notamment pour le secteur hospitalier, et encore que ce fait soit postérieur au 31 décembre 2019, on souligne ici que les Conseils d'administration d'ECETIA Intercommunale et d'ECETIA Real Estate ont décidé, le 30 mars 2020, (1) de suspendre à compter du 1^{er} avril 2020, la débiton du prêt ci-dessus, en capital et intérêt, et (2) de postposer le versement de la prochaine échéance au 1^{er} octobre 2020 en reportant d'autant l'échéance finale, qui sera donc le 1/06/2032 et plus le 1/12/2031, toutes les autres conditions restant inchangées.

❖ *Mesures d'accompagnement liées au développement de l'aéroport de Liège-Bierset.*

Jusqu'à la fin de l'année 2012, le secteur « Droit commun » reprenait l'activité liée aux mesures d'accompagnement du développement de Liège Airport, pour laquelle ECETIA Intercommunale joue un rôle primordial, depuis le 17 mai 1999, sur la base d'une convention avec la Région Wallonne.

Deux missions essentielles étaient dévolues à ECETIA Intercommunale :

- financer et acquérir la propriété des immeubles situés dans les zones du plan d'exposition au bruit de Liège Airport ;
- gérer le patrimoine via la location, la revente et la démolition des immeubles acquis, par la cellule immobilière.

Les 6 octobre 2017 et 28 juin 2018 le Gouvernement wallon a décidé de :



- Mettre un terme à la convention conclue avec ECETIA Intercommunale à la date du 31 décembre 2019 ;
- de rapatrier les immeubles dans le patrimoine de la Région wallonne via la SOWAER et ;
- de reprendre les dettes que l'intercommunales a contractées afin de remplir ses obligations.

Dans le cadre de cette opération de *phasing out*, un certain nombre d'immeubles appartenant à ECETIA Intercommunale doivent être cédés et/ou transférés à la SOWAER.

Au 31 décembre 2019, il restait 106 biens à transférer à la SOWAER, dont 100 terrains et 6 maisons.

Concernant les deux derniers actes de transfert, l'acte avec le Notaire COEME a été conclu le 27 février 2020 ; l'acte avec le Notaire STRIVAY chargé du transfert de 105 biens sera passé dans les toutes prochaines semaines et, au 31 décembre 2020, l'opération Bierset sera définitivement clôturée.

❖ *Autres activités*

En outre, le secteur « Droit commun » assure, d'une part, la direction opérationnelle de la Société de Développement de Liège-Guillemins (SDLG) et, d'autre part, la comptabilité d'IMMOVAL, de la SGBSJ et d'IMMO CORONMEUSE.

2.3 Le secteur « Management opérationnel et Conseil externe »

- a) L'exercice, pour compte de ses coopérateurs ou de tiers, pouvoirs publics, de missions de « management opérationnel » en qualité – sans que la liste qui suit soit exhaustive - d'administrateur délégué, de directeur, de liquidateur, ...
- b) L'exercice, pour compte de ses coopérateurs ou de tous tiers, d'une activité de « conseil externe »:
 - en matière de gestion financière, en ce compris les aspects comptables, juridiques et fiscaux de celle-ci, notamment la tenue de leur comptabilité ;
 - en matière environnementale, dans la recherche et la réalisation de leurs projets destinés à l'économie et à l'utilisation rationnelle de l'énergie ;
 - en matière de reconversion économique par un soutien actif à toutes leurs initiatives visant à la création de nouvelles activités ou au soutien et à la diversification d'activités existantes.

Il s'agit ici de mettre notre *know-how* en matière financière, en ce compris la dimension juridique, au service de nos partenaires et de leur apporter une palette de services plus large que ceux relevant du strict domaine du financement.

Cette activité de conseil fera l'objet de plus amples développements ci-après (point 3.2 du présent rapport) quand nous expliquerons notre nouvelle offre de services « *Ecetia Fiducia* ».



2.4 Le secteur « Immobilier »

Ce secteur a pour activité exclusive la gestion d'immeubles, en ce compris leur rénovation et leur éventuelle location à ses coopérateurs communaux, provinciaux et autres pouvoirs publics, l'acquisition et la mise en concession.

Pour mémoire et très brièvement, l'intervention d'Ecetia Intercommunale en matière d'opérations locatives peut s'envisager de deux manières :

- a) « Immobilier Concédé » : Ecetia cède le projet immobilier à un tiers investisseur privé et lui concède un droit réel de longue durée sur le terrain dont elle est, elle-même, propriétaire, ensuite d'un apport par la commune, future locataire.

L'investisseur construit l'immeuble, à ses frais et à ses risques puis, le donne en location à Ecetia, qui le sous-loue elle-même à la commune.

Moyennant le respect d'un certain nombre de conditions, en manière telle que l'opération soit conforme à la définition de la « location simple » formulée par la Norme SEC 2010, une telle opération sera intégralement déconsolidée des comptes publics ainsi que l'ICN nous l'a attesté.

- b) « Immobilier Patrimonial » : alternativement, Ecetia construit elle-même l'immeuble sur le terrain qui lui a été apporté par la commune et le donne en location à celle-ci.

Courant 2018, le règlement général d'intervention du secteur « Immobilier », de même que le règlement spécifique à l'immobilier « Patrimonial » ont été entièrement refondus.

En résumé, nous travaillons désormais en deux phases bien distinctes, au cours desquelles Ecetia Intercommunale interviendra selon deux modes opératoires spécifiques.

- (i) Au cours de la première phase du travail, Ecetia va examiner quels sont les besoins immobiliers fonctionnels de la commune et comment il serait possible d'y répondre, en tenant compte de toutes les circonstances de fait propres à chaque projet.

Au terme de cette première phase, si elle est conduite jusqu'à son terme, Ecetia sera en mesure **(1)** de définir quel type d'immeuble rencontrerait le plus adéquatement ce besoin et **(2)** d'indiquer à la commune quel programme immobilier concret pourrait y répondre.

Bien entendu, il doit, par principe, s'agir de programmes immobiliers susceptibles d'entrer dans les choix d'investissement du secteur « Immobilier » d'Ecetia, à savoir des immeubles de bureaux, des immeubles de type « industriel » ou « semi-industriel », des parkings ... donc des immeubles susceptibles de pouvoir, au besoin, être valorisés par Ecetia sur le marché de l'immobilier et, partant, à l'exclusion d'immeubles hors marché (infrastructures sportives, ...) ou spécifiquement publics (voiries, ...).

Lorsque le projet est mené dans un cadre « Immobilier Patrimonial », ces informations ressortiront d'un marché de travaux ou de type « *design and build* » qu'Ecetia aura mené, mais pas encore attribué.



Le cas échéant, Ecetia pourra, sans y être tenue, envisager, si l'immeuble considéré répond à ses propres choix d'investissement **(1)** de le construire, à ses frais et à ses risques, et puis **(2)** de le donner en location à la commune.

Dans cette hypothèse, Ecetia formulera une offre locative à la commune ; offre dont les termes, notamment le loyer, seront négociables entre elles (*cfr infra*).

Alternativement, si Ecetia ne souhaite pas s'engager plus avant, ou si la commune refuse l'offre locative, *soit* le projet sera abandonné, *soit*, éventuellement, la commune reprendra le marché à son compte pour l'exécuter et faire construire elle-même l'immeuble.

- (ii) Si la commune accepte l'offre locative éventuellement formulée par Ecetia, alors s'ouvrira le seconde phase de la réalisation du projet.

La convention de location sera signée et le marché de travaux ou « *design and build* » sera attribué par Ecetia, qui fera construire l'immeuble, à ses frais et à ses risques.

Le loyer ne sera pas susceptible d'être revu sur la base du coût de construction de l'immeuble qui sera supporté par Ecetia, cette dernière assumant ainsi pleinement, en sus de la propriété juridique, le statut de propriétaire économique de l'immeuble et, s'il échet, tous les risques y afférents.

La convention de location entrera effectivement en vigueur à la réception provisoire, et la commune entrera alors dans l'immeuble en qualité de locataire.

On constate donc un changement de paradigme opératoire lorsque l'on passe de la phase 1, au cours de laquelle Ecetia intervient en qualité de consultant en vue de définir les contours utiles d'un projet immobilier répondant aux besoins de la commune, à la phase 2, au cours de laquelle, dans le cas de l'« Immobilier Patrimonial », Ecetia intervient en qualité d'investisseur et de gestionnaire d'immeubles locatifs.



Dans les deux phases, les relations entre Ecetia et la commune sont couvertes par la règle de l'« *in house* ».



En date du 24 décembre 2018, Madame la Ministre des Pouvoirs locaux nous a confirmé que, selon l'analyse de son Administration, le modèle de contrat de location qui lui a été présenté n'est pas un contrat de leasing immobilier.

Forte de ce « *ruling* », Ecetia Intercommunale a lancé un grand marché en vue de constituer trois cadres de partenaires qui l'assisteront dans le développement de son activité immobilière : **(1)** des banques et autres opérateurs de crédits, pour les financer ; **(2)** des assistants à maîtrise d'ouvrage, pour accompagner Ecetia Intercommunale dans la phase conceptuelle des projets immobiliers puis dans la phase de surveillance des chantiers de construction et, enfin, **(3)** des assureurs en vue d'assurer la RC d'Ecetia Intercommunale et les immeubles.

Pour le financement, l'assistance à maîtrise d'ouvrage et les assurances de chaque nouveau projet entrant dans son portefeuille, Ecetia Intercommunale organisera, entre les membres de chaque cadre, une mini-compétition portant essentiellement sur le prix de son intervention.

Ce marché comprend, par ailleurs, un cadre transversal **(4)** d'« apporteurs d'affaires » aux termes duquel, si un membre de l'un des trois cadres précités lui apporte un nouveau projet, il sera le seul, parmi les membres de son cadre, à être consulté dans le cadre de la mini-compétition afférente à ce projet.

Ainsi, par exemple, si une banque, membre du cadre d'« opérateurs de crédits », apporte un nouveau projet immobilier à Ecetia Intercommunale, cette dernière consultera uniquement cette banque en vue de recevoir une offre de financement pour ce projet. Cette offre de la banque « apporteurs d'affaires » pourra être écartée par Ecetia Intercommunale au motif exclusif que celle-ci doit être considérée comme objectivement « hors marché », selon des critères fixés dans le cahier des charges et, dès lors, une mini-compétition sera organisée entre les autres membres de ce cadre.

Ce faisant, Ecetia Intercommunale se dote d'un réseau de distribution de son offre locative à l'échelle, à tout le moins, du territoire de la Région wallonne.

Enfin, nous avons noué des relations qui, dans certains cas, ont été matérialisées dans des accords de coopération (au sens de la loi sur les marchés publics) ou de collaboration, avec les intercommunales de développement économique que sont la Spi, Igretec, Idea et la BEP Namur afin de resserrer les liens avec celles-ci en ce que **(1)** nos offres de services aux pouvoirs locaux sont complémentaires et en rien concurrentes; **(2)** nous avons besoin de leur expertise technique pour la mise en œuvre de nos projets et **(3)** leur connaissance du « terrain », sur le territoire de leurs Provinces respectives, et des besoins des pouvoirs locaux, nous est plus que précieuse.

Nous veillerons à l'avenir à étendre et à intensifier ces relations, notamment en province du Luxembourg et dans le Brabant-Wallon.



2.5 Le secteur « Promotion Immobilière Publique »

L'hypothèse est celle d'une commune disposant de réserves foncières (terrains et immeubles) qu'elle souhaiterait valoriser dans le cadre d'un partenariat public-privé et qui, pour ce faire, souhaiterait s'adjoindre un partenaire public qui interviendrait tant comme investisseur que comme appoint technique.

Pour ce faire, ECETIA Intercommunale et la commune concernée concluent, entre elles, un accord de coopération afin d'étudier le projet et, le cas échéant, de lancer un marché public de promotion en vue de la réalisation du projet.

L'une des manières d'y parvenir est de constituer une société coopérative *ad hoc* destinée à servir de « *special purpose vehicle* » (SPV) chargé de mener ledit marché et de commercialiser les terrains pour compte de la commune.



3 Les faits marquants de l'année 2019 et lignes de développement

3.1 Le secteur « Droit commun »

Les analyses structurelles et, éventuellement, prospectives relatives au Country Hall et à ses annexes devraient permettre d'éclairer les *stakeholders* du dossier (SGBSJ, FWB, Province de Liège) sur (1) les investissements qu'il faudra consentir pour maintenir l'infrastructure en état de fonctionner de manière optimale et sur (2) le potentiel de développement « commercial » de celle-ci.

Sur cette base, lesdits *stakeholders* devront se positionner sur l'avenir du Country Hall et sur le rôle que les uns et les autres entendent jouer dans celui-ci.

En portefeuille au 31/12/2019					
	Nature	Nombre	Valeur patrimoniale	Revenus locatifs	Projets
Secteur DC	Bureaux	0			Bureaux
	Halls industriels	0			Halls industriels
	Logements	0			Logements
	Autres (bâtiments sportifs ...)	2	44.720.863	2.638.105	Autres (bâtiments sportifs ...)
		2	44.720.863	2.638.105	0

3.2 Le secteur « Management opérationnel et Conseil externe » : ECETIA Fiducia

Au cours de nos nombreuses rencontres avec les pouvoirs locaux, nous avons constaté que certains sont parfois très désarmés pour faire face à toute une série de questions, ou à des besoins de prestations, dès lors qu'il s'agit de mobiliser des connaissances et des compétences spécialisées en matière financière, comptable, juridique, ...

Si le pouvoir local considéré était une PME, ces questions et prestations relèveraient des compétences conjointes de leur (expert) comptable, de leur avocat, de leur réviseur, de leur notaire, de leur conseil fiscal ...

Ecetia Intercommunale a donc décidé de développer, au bénéfice des communes et des autres pouvoirs locaux, à travers le territoire de la Région wallonne, une offre de conseils et de prestations de ce type, sous le nom d'**Ecetia Fiducia**.

Dans la cadre de la relation « *in house* », qui lie (ou liera) ces pouvoirs locaux à notre intercommunale, ceux-ci peuvent faire appel à nos services, sans nous mettre en concurrence, et bénéficier, à travers nous, des services de nos sous-traitants privés, tous désignés conformément au droit des marchés publics.

L'offre de services **Ecetia Fiducia** inclut une offre de conseils et de prestations en matière de :

1. Comptabilité ;
2. Audit (notamment des portefeuilles d'assurances, ...) et analyse financière ;
3. Conseil juridique généraliste et spécialisé dans tous les domaines du droit ;
4. Services de Facility Management.

Ecetia Intercommunale pourra, évidemment, traiter directement, avec ses équipes internes, certaines des questions qui lui seraient posées et/ou réaliser certaines des prestations qui lui seraient demandées par les pouvoirs locaux, sans les sous-traiter (en tout ou en partie), ni les confier à ses partenaires externes.

Si le point dépasse le cadre de nos compétences, plutôt généralistes, ou si nous n'avons pas le temps de le traiter, faute de moyens humains suffisants, dans un délai raisonnable, nous ferons appels aux partenaires externes recrutés ensuite d'une série de marchés cadres.

Une communication adéquate, sur le thème « **Ecetia Fiducia : la fiduciaire des communes** », est en cours d'élaboration.

3.3 Le secteur « Immobilier »

En portefeuille au 31/12/2019 ⁽¹⁾						
	Nature	Nombre	Valeur patrimoniale	Revenus locatifs	Projets	
					Nature	
					Nombre	
Secteur Immobilier	Bureaux	1	4.028.405	180.561	Bureaux	3
	Halls industriels	1	7.371.171	365.000	Halls industriels	1
	Logements	1	476.000	31.500	Logements	1
	Autres (bâtiments sportifs ...)	3	3.010.039	138.557	Autres (bâtiments sportifs ...)	3
		6	14.885.615	715.638		8

⁽¹⁾ Un immeuble « en portefeuille » est un immeuble qui a été réceptionné et dont l'occupation par le locataire a débuté.



Développements en cours :

Nous travaillons avec des spécialistes en communication qui nous assistent dans le cadre d'une opération marketing visant à faire connaître notre offre de services immobiliers à toutes les communes, provinces et autres pouvoirs publics de la Région wallonne.

Par ailleurs, afin d'assurer à la fois la promotion de notre offre de services locatifs et le suivi des dossiers, nous avons engagé deux coordinatrices de projets avec une mission « technico commerciale » consistant **(1) d'une part** à développer un portefeuille de clientèle parmi les pouvoirs locaux wallons et **(2) d'autre part** à assurer, avec ceux-ci, la mise en œuvre, puis la coordination, de leurs projets immobiliers.

De manière plus spécifique, plusieurs « pistes » de travail sont actuellement en cours d'étude en vue de promouvoir, à l'échelle de la région wallonne, une dynamique nouvelle concernant certains types de projets immobiliers notamment :

A) Les piscines :

Le projet repose sur le constat suivant : les piscines publiques étant déficitaires, rares sont les communes qui en disposent et ce, malgré l'attrait des citoyens, écoles, associations sportives pour ce genre d'infrastructure.

En outre, si certaines communes disposent d'une piscine, elles n'ont pas toujours les moyens de procéder aux rénovations qui s'imposent et de veiller à leur entretien, lequel nécessite des compétences particulières.

ECETIA Intercommunale a dès lors imaginé de proposer aux communes une solution sur mesure qui leur permettrait d'offrir à leurs citoyens l'accès à une piscine publique.

Afin d'optimiser le modèle, ECETIA Intercommunale proposera aux communes intéressées de s'associer entre elles, sur une base géographique, afin de répartir le coût de la mise à disposition d'une piscine sur plusieurs communes et de permettre aux citoyens de plusieurs d'entre elles de bénéficier d'un tarif préférentiel.

Enfin, l'exploitation de ces piscines et d'éventuelles infrastructures sportives adjacentes pourra s'envisager dans le cadre de partenariats avec des opérateurs privés afin d'en optimiser l'usage et la rentabilité.

B) Le logement :

Dans le cadre de nos activités d'investisseur immobilier, nous explorons la possibilité de financer ou de cofinancer, avec des partenaires publics ou privés, des immeubles de logements en vue de les donner en location/exploitation à de tiers exploitants : Agences Immobilières Sociales (AIS), Sociétés de logement, ...

Dans ce cadre, nous avons noué des contacts prometteurs avec différentes AIS.

En outre, nous avons mis à l'étude un projet tout à fait particulier visant une certaine population (les retraités) et une certaine catégorie de biens.



NB : Dans les lignes qui suivent, quand on parle de « *commune(s)* » (en italique), on vise les anciennes communes d'avant la fusion de 1976, qui sont restées autant de paroisses, mais aussi de communautés de vie, surtout en zone rurale, par opposition aux « communes » qui sont les entités administratives issues de ladite fusion.

1. Une population particulière : les « retraités » :

On pense, notamment, aux premières générations de personnes issues du « *baby-boom* », qui, même si elles travaillaient en ville ou, en tous cas, à l'extérieur du village dans lequel elles résidaient, ont acheté des terrains et construit des 'maisons quatre façades', comme il en a tant fleuri dans les *communes* périurbaines des villes au tournant des années 1960 et 1970.

Ces personnes, aujourd'hui âgées de 60 à 80 ans, souhaitent céder leur maison ou, éventuellement, la conserver et la donner en location, car celle-ci est devenue trop vaste pour eux et elle nécessite parfois d'importants travaux de modernisation ou de mise à niveau (électricité, chauffage central) ...

Mais ces personnes ne désirent pas pour autant quitter la *commune*, ni aller vivre en maison de repos.

En outre, nous nous inscrivons dans la perspective d'une volonté de plus en plus générale de maintenir, autant que faire se peut, les personnes âgées chez elles avec une offre de services adéquate dont ce qui suit pourrait être un élément non négligeable.

Une offre immobilière privée vient parfois répondre à ce souhait avec la possibilité de louer, ou d'acheter, des appartements sur le territoire de la *commune* mais, pour ce que nous en savons, l'offre est insuffisante et les prix sont relativement élevés – le prix d'achat d'un appartement neuf est parfois égal ou supérieur au prix de vente d'une maison avec terrain -, donc pas forcément à la portée de toutes les bourses.

Partant, une offre locative publique adaptée serait de nature à compléter l'offre du privé en vue de répondre à cette demande, voire à ce besoin : *les personnes concernées pourraient céder leur maison, ou la donner en location à des familles plus jeunes, avec des enfants, et s'installer dans un logement neuf, correspondant à leurs aspirations, leurs besoins et leurs moyens.*

2. Un patrimoine immobilier particulier : les églises et presbytères désaffectés :

Ces immeubles sont actuellement entretenus aux frais des communes.

Le directoire sur le temporel adopté en 2018 par l'évêque de Liège a classifié, sur le territoire de sa juridiction, les églises en fonction de leur destination et deux catégories intéressent notre propos :

- *les églises à usage partagé* : une partie seulement du bâtiment reste affectée au culte (en général le chœur) et, par exemple, la nef peut accueillir d'autres fonctions compatibles avec la sacralité des lieux et
- *les églises désaffectées.*

Les biens potentiellement disponibles à la réaffectation sont donc **(1)** certains presbytères et **(2)** les églises désaffectées.

Discussion :

- Peu importe qu'ils appartiennent aux communes ou aux fabriques d'églises, les biens ci-dessus représentent un coût pour les pouvoirs locaux et, même si la plupart ont tendance à en reporter l'échéance, il faudra à un moment donné statuer sur leur devenir eu égard, notamment, à la vétusté de certains et au coût des travaux nécessaires pour les sécuriser ;
- ces biens, spécialement les églises, au-delà de la sacralité liée à leur usage cultuel, représentent un repère à la fois temporel, culturel, identitaire ... pour beaucoup de personnes, dans beaucoup de *communes*.

Selon nous, les temps ne sont pas mûrs pour pouvoir envisager leur disparition pure et simple qui serait, sur le plan de l'identité culturelle, une véritable perte mais, par contre, il doit être possible d'en envisager sereinement la (re)conversion et la réaffectation, *a fortiori* dans un projet porteur de sens sur le plan social et sur le plan humain, ce qui est le cas ici ;

- ces biens, souvent géographiquement centraux dans les *communes*, représentent un vrai potentiel immobilier, notamment en vue de créer une offre locative (appartements) spécialement dédiée (mais pas exclusivement) à un public de retraités ;
- cette offre d'appartements peut évidemment se compléter d'autres fonctions pour optimiser les volumes disponibles et assurer à chaque projet un seuil de rentabilité *minimum* : bureaux, rez-de-chaussée commerciaux, salles et autres espaces collectifs à destination publics ou privés ...

C. Partenariat avec les Agences Immobilières Sociales (AIS) :

ECETIA Intercommunale est un investisseur immobilier mais nous n'a pas vocation à gérer les aspects locatifs ni (dans une certaine mesure) à en assumer les risques dès lors que les locataires ne seraient pas des pouvoirs publics.

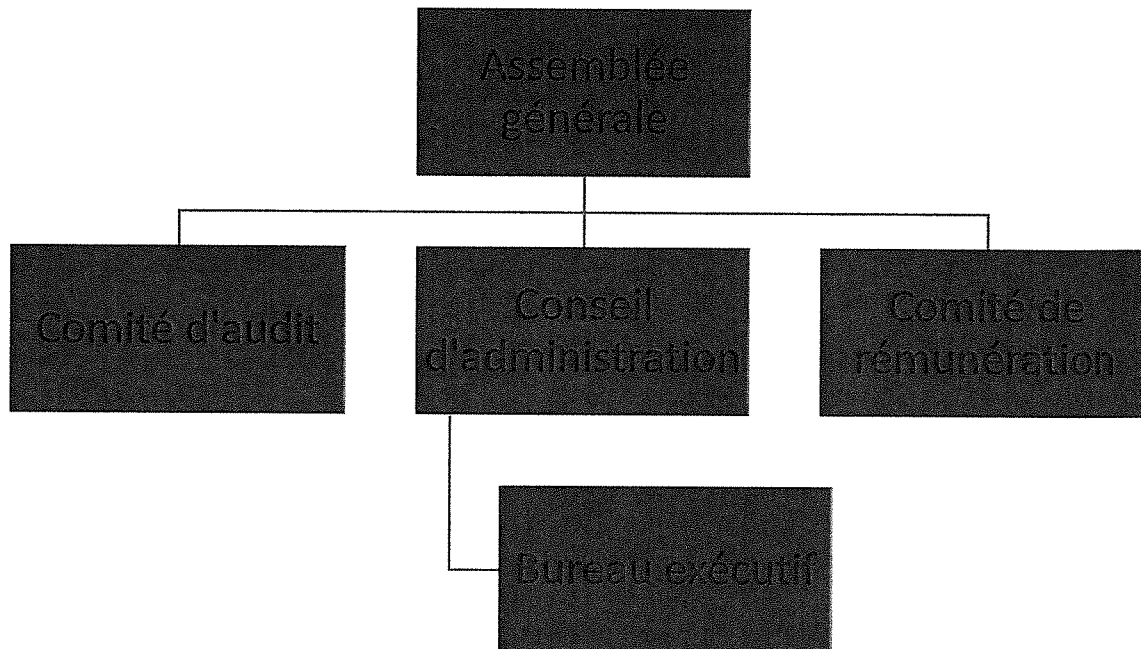
Les AIS semblent donc un partenaire idéal, pas forcément le seul, dans le cadre du projet ci-dessus consistant, pour ECETIA Intercommunale, à acquérir d'anciens presbytères et d'anciennes églises désaffectées, en vue de les transformer **(1)** en immeubles d'appartements modernes, fonctionnels, passifs, accessibles (avec notamment des ascenseurs) à des retraités, des PMR, ... ainsi que, complémentirement, **(2)** en d'autres espaces à vocation publique ou privée, comme des bureaux, un rez-de-chaussée affecté au commerce de proximité, ...



4 La Gouvernance

4.1 Les organes

4.1.1 Organigramme



4.1.2 L'Assemblée Générale

L'actionnariat d'Ecetia Intercommunale est composé de 45 communes et deux provinces¹.

Deux Assemblées Générales Ordinaires se sont déroulées, conformément à l'article L 1523-13 du CDLD et aux articles 44 et suivants de ses statuts, les 25 juin 2019 et 17 décembre 2019.

En sus des points traditionnels tels que l'examen et l'approbation des comptes, l'examen du rapport de gestion et du rapport spécifique sur les participations, la démission et la nomination des administrateurs, la nomination du commissaire ou encore l'examen du budget et du plan stratégique tri annuel, d'autres points ont été abordés en raison du renouvellement des organes suite aux élections communales d'octobre 2018 : la démission d'office des administrateurs, le renouvellement des membres du Conseil d'administration, la fixation des rémunérations des mandataires.

¹ Communes : ANS, AWANS, AYWAILLE, BASSENGE, BLEGNY, CHAUDFONTAINE, CLAVIER, CRISNEE, DISON, ENGIS, ESNEUX, FERRIERES, FEXHE-LE-HAUT-CLOCHER, FLEMALLE, FLERON, GEER, GRACE-HOLLOGNE, HANNUT, HERSTAL, HERVE, HUY, JALHAY, LIEGE, MALMEDY, MARCHIN, MODAVE, NEUPRE, PEPINSTER, SAINT-GEORGES, SAINT-NICOLAS, SERAING, SOUMAGNE, SPA, SPRIMONT, STAVELOT, STOUMONT, THEUX, TROIS-PONTS, VERVIERS, VISE, WAIMES, WANZE, WAREMME, WELKENRAEDT

Provinces : LIEGE et LUXEMBOURG

4.1.3 Le Conseil d'administration

Conformément à ses statuts, le Conseil d'administration d'Ectia Intercommunale est composé de 15 membres :

Jusqu'au 25 juin 2019	
Thierry WILLEMS	Président
Henri CHRISTOPHE	Vice-Présidence
Robert GROSCH	Administrateur
Luc DELVAUX	Administrateur
Philippe DUBOIS	Administrateur
Sarah EL HASNAOUI	Administratrice
Valérie MAES	Administratrice
Muriel GERKENS	Administratrice
Philippe GROSJEAN	Administrateur
Luc LEJEUNE	Administrateur
Valter POLESE	Administrateur
Florian RORIVE	Administrateur
Serge CAPPÀ	Administrateur
Michel JACQUET	Administrateur
Yvan YLIEFF	Administrateur

Ensuite des élections communales d'octobre 2018 et conformément à l'article L1532-2 du CDLD, tous les mandats dans les différents organes de gestion de l'intercommunale ont pris fin lors de l'Assemblée Générale du 25 juin 2019.

Le Conseil d'administration a été renouvelé et est actuellement composé de la manière suivante :

A compter du 25 juin 2019	
Thierry WILLEMS	Président
Henri CHRISTOPHE	Vice-Présidence
Natacha MOSSOUX	Administratrice
Luc DELVAUX	Administrateur
Philippe DUBOIS	Administrateur
Sarah EL HASNAOUI	Administratrice
Salvatore GAGLIARDO	Administrateur
Muriel GERKENS	Administratrice
Philippe GROSJEAN	Administrateur
Luc LEJEUNE	Administrateur
Valter POLESE	Administrateur
Layla BOUAZZA	Administratrice
Mustafa BAGCI	Administrateur
Benoît CLOSSON	Administrateur
[Poste vacant]	

Le Conseil d'administration s'est réuni dix (10) fois au cours de l'exercice 2019, à savoir les 8 janvier, 22 janvier, 21 février, 28 mars, 25 avril, 9 mai, 27 juin, 26 septembre, 5 novembre et 16 décembre 2019.



4.1.4 Le Bureau exécutif

Le Bureau exécutif d'Ecetia Intercommunale est composé de 3 membres :

Jusqu'au 25 juin 2019	
Thiery WILLEMS	Président
Henri CHRISTOPHE	Vice-Président
Florian RORIVE	Membre

Ensuite des élections communales d'octobre 2018 et conformément à l'article L1532-2 du CDLD, tous les mandats dans les différents organes de gestion de l'intercommunale ont pris fin lors de l'Assemblée Générale du 25 juin 2019.

Le Bureau exécutif a été renouvelé et est actuellement composé de la manière suivante :

A compter du 27 juin 2019	
Thiery WILLEMS	Président
Henri CHRISTOPHE	Vice-Président
Layla BOUAZZA	Membre

En sus de la participation aux dix (10) réunions du Conseil d'administration, le Bureau exécutif s'est réuni par ailleurs à deux (2) reprises au cours de l'exercice 2019, à savoir les 21 juin et 12 septembre 2019.

4.1.5 Le Comité d'audit

Le Comité d'audit a notamment pour mission :

- la communication au Conseil d'administration d'informations sur les résultats du contrôle légal des comptes annuels et, le cas échéant, des comptes consolidés et l'explication sur la façon dont le contrôle légal des comptes annuels et, le cas échéant, des comptes consolidés ont contribué à l'intégrité de l'information financière et sur le rôle que le comité d'audit a joué dans ce processus;
- le suivi du processus d'élaboration de l'information financière et la présentation de recommandations ou de propositions pour en garantir l'intégrité ;
- le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de l'intercommunale ou de l'organisme ainsi que le suivi de l'audit interne et de son efficacité ;
- le suivi du contrôle légal des comptes annuels et, le cas échéant, des comptes consolidés, en ce compris le suivi des questions et recommandations formulées par le réviseur d'entreprises chargé du contrôle légal des comptes consolidés ;
- l'examen et le suivi de l'indépendance du réviseur d'entreprises chargé du contrôle légal des comptes consolidés, en particulier pour ce qui concerne le bien-fondé de la fourniture de services complémentaires à la société.

Celui-ci est composé de 3 membres :

Jusqu'au 25 juin 2019	
Valter POLESE	Président
Philippe GROSJEAN	Membre
Luc DELVAUX	Membre

Ensuite des élections communales d'octobre 2018 et conformément à l'article L1532-2 du CDLD, tous les mandats dans les différents organes de gestion de l'intercommunale ont pris fin lors de l'Assemblée Générale du 25 juin 2019.

Le Comité d'audit a été renouvelé et est actuellement composé de la manière suivante :

A compter du 27 juin 2019	
Valter POLESE	Président
Philippe GROSJEAN	Membre
Luc DELVAUX	Membre

Le Comité d'audit s'est réuni à deux (2) reprises au cours de l'exercice 2019, à savoir les 23 avril et 24 octobre 2019.

4.1.6 Le Comité de rémunération

Le Comité de rémunération a notamment pour mission :

- l'émission, après en avoir informé le Conseil d'administration, des recommandations à l'Assemblée Générale pour chaque décision relative aux jetons de présence, aux éventuelles indemnités de fonction et à tout autre éventuel avantage, pécuniaire ou non, directement ou indirectement accordés aux membres des organes de gestion et du comité d'audit ;
- l'établissement annuellement et l'approbation d'un rapport d'évaluation écrit portant sur la pertinence des rémunérations et tout autre éventuel avantage, pécuniaire ou non accordés aux membres des organes de gestion et aux fonctions de direction au cours de l'exercice précédent ainsi que sur la politique globale de la rémunération ;
- l'émission des recommandations et propose au Conseil d'administration, une justification circonstanciée des rémunérations autres que les simples jetons de présence.

Il est composé de 3 membres :

Jusqu'au 25 juin 2019	
Serge CAPPÀ	Membre
Philippe GROSJEAN	Membre
Philippe DUBOIS	Membre

Ensuite des élections communales d'octobre 2018 et conformément à l'article L1532-2 du CDLD, tous les mandats dans les différents organes de gestion de l'intercommunale ont pris fin lors de l'Assemblée Générale du 25 juin 2019.

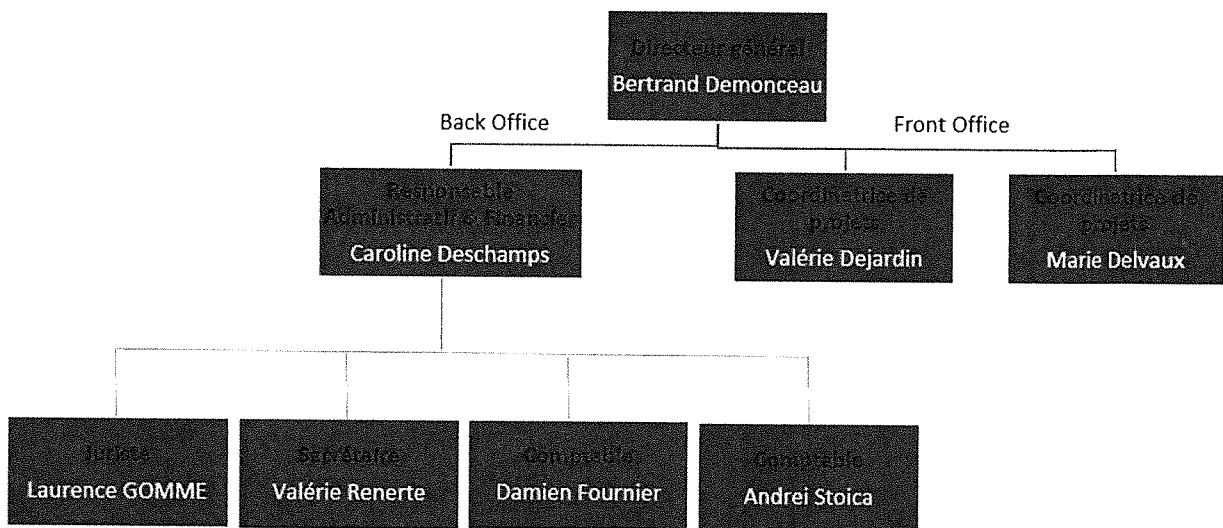


Le Comité de rémunération est désormais composé de la manière suivante :

A compter du 27 juin 2019	
Mustafa BAGCI	Membre
Philippe GROSJEAN	Membre
Philippe DUBOIS	Membre

Le Comité de rémunération s'est réuni à deux (2) reprises au cours de l'exercice 2019, à savoir les 23 avril et 28 novembre 2019.

4.2 La structure fonctionnelle



5 Le Rapport de Gestion

5.1 La Bilan et Compte de résultats

5.1.1 Bilan

Les comptes annuels présentent un total de bilan de 81.030.223 € contre 82.607.029 € au 31 décembre 2018.

Bilan simplifié	2018	2019	variation
ACTIF	82.607.029 €	81.030.223 €	-1.576.806 €
Actifs immobilisés (20/28)	57.518.253 €	54.453.930 €	-3.064.323 €
<i>Immobilisations incorporelles (21)</i>	79.085 €	87.376 €	8.291 €
<i>Immobilisations corporelles (22/27)</i>	39.611.055 €	40.226.901 €	615.846 €
<i>Immobilisations financières (28)</i>	17.828.113 €	14.139.653 €	-3.688.460 €
Actifs circulants (29/58)	25.088.776 €	26.576.293 €	1.487.517 €
<i>Créances à plus d'un an (29)</i>	12.869.253 €	11.889.651 €	-979.602 €
<i>Créances à un an au plus (40/41)</i>	3.533.582 €	3.544.499 €	10.917 €
<i>Placements de trésorerie (50/53)</i>	3.299.597 €	3.299.597 €	0 €
<i>Valeurs disponibles (54/58)</i>	3.665.742 €	5.946.137 €	2.280.395 €
<i>Comptes de régularisations (490/1)</i>	1.720.601 €	1.896.409 €	175.808 €
			0 €
PASSIF	82.607.029 €	81.030.223 €	-1.576.806 €
Capitaux propres (10/15)	49.646.476 €	48.723.612 €	-922.863 €
<i>Capital (10)</i>	355.500 €	352.200 €	-3.300 €
<i>Réserves (13)</i>	446.396 €	741.876 €	295.480 €
<i>Bénéfice ou perte reporté (140/141)</i>	43.080.683 €	43.306.384 €	225.701 €
<i>Subsides en capital (15)</i>	5.763.896 €	4.323.151 €	-1.440.745 €
Provisions et impôts différés (16)	169.328 €	1.198.446 €	1.029.118 €
Dettes (17/49)	32.791.225 €	31.108.165 €	-1.683.060 €
<i>Dettes à plus d'un an (17)</i>	23.354.262 €	21.784.910 €	-1.569.353 €
<i>Dettes à un an au plus (42/48)</i>	9.365.466 €	9.261.500 €	-103.966 €
<i>Comptes de régularisations (492/3)</i>	71.496 €	61.755 €	-9.742 €

Les actifs immobilisés diminuent de 3.064.323 €.

- Les **immobilisations incorporelles** diminuent de 8.291 € suite aux investissements réalisés (notamment les frais de développement du secteur « Immobilier ») contrebalancés par les amortissements actés de l'année.
- Les **immobilisations corporelles** augmentent de 615.846 € suite essentiellement **(1)** à l'échange des parts détenues dans le capital de la SDLG contre un terrain (1.296.483 €), **(2)** aux nouveaux travaux et études sur les dossiers immobiliers (1.254.841 €) et **(3)** aux amortissements (-1.928.259 €). Les travaux terminés en 2019 sont ceux de Bassenge.

- Les **immobilisations financières** diminuent, quant à elles, de 3.688.460 € suite principalement **(1)** à l'échange des parts détenues dans le capital de la SDLG contre un terrain (1.296.483 €), **(2)** au retrait de parts dans le capital variable d'Ecetia Finances (1.627.002 €) et **(3)** au transfert de la partie court terme de l'emprunt obligataire souscrit auprès d'Ecetia Real Estate (765.025€).

Les **actifs circulants** augmentent de 1.487.517 €.

- Les créances à plus d'un an diminuent de 979.602 € suite aux transferts en court terme des subsides CRAC et du leasing immobilier de l'Académie Louis Dreyfus.
- Les créances à un an au plus augmentent de 10.917 €.
- Les placements de trésorerie sont de 3.299.597 € et se répartissent comme suit :
 - o 2.300.000 € d'obligations émises par SOLAR CHEST et souscrites en juillet 2015 ;
 - o 999.597 € de titres dans une SICAV.
- Les valeurs disponibles augmentent de 2.280.395 €.
- Les comptes de régularisation de l'actif se composent de charges à reporter (57.351 €) et de produits acquis (1.839.057 €) dont notamment, la partie de loyer du Country Hall afférente à 2019 venant à échéance le 1^{er} février 2020 (1.739.115 €).

Les **capitaux propres** diminuent de 922.863 € pour atteindre 48.723.612 €.

Au 31/12/2019, le capital souscrit s'élève à de 352.200 € contre 355.500 € au 31/12/2018, et est réparti sur les différents secteurs d'activités comme suit :

Secteurs	Droit commun	Immobilier	Management opérationnel et conseil	Promotion immobilière publique	Total
Parts Communes	21.375 €	322.550 €	2.550 €	2.425 €	348.900 €
Parts Provinces	2.475 €	275 €	275 €	275 €	3.300 €
Total	23.850 €	322.825 €	2.825 €	2.700 €	352.200 €

La variation des capitaux propres par rapport à 2018 provient, principalement, des réserves immunisées constituées à hauteur de 295.480 € suite à l'investissement réalisé dans une œuvre audiovisuelle pour bénéficier du régime Tax Shelter, de l'amortissement des subsides en capital (395.346 €), d'un reclassement vers les impôts différés de la partie imposable relative aux subsides en capital notifiés avant 2006 (1.045.399 €) et l'affectation du résultat (voir ci-dessous).

Les **provisions et impôts différés** augmentent de 1.029.118 €. Cette variation s'explique par :

- le reclassement vers les impôts différés expliqué ci-dessus dans la partie « capitaux propres » (1.045.399 €) ;



- la diminution des provisions pour 16.281 € suite à la dotation annuelle de 30.000 € pour les grosses réparations et entretiens du Country Hall et l'utilisation de cette provision à concurrence de 46.281 € pour les travaux en cours de la salle Saive.

Les **dettes** diminuent de 1.683.060 € suite principalement au passage à court terme de la partie échéant dans l'année des prêts CRAC et de l'emprunt souscrit auprès d'Ecetia Finances (1.569.353 €), et à la diminution des dettes commerciales (103.966 €).

5.1.2 Compte de résultats

Compte de résultats simplifié	2018	2019	variation
Résultat d'exploitation	225.226 €	186.037 €	-39.189 €
Ventes et prestations (70/74)	3.608.407 €	4.052.700 €	444.293 €
Chiffres d'affaires (70)	2.362.798 €	2.759.245 €	396.447 €
Production immobilisée (72)	37.074 €	10.249 €	-26.825 €
Autres produits d'exploitations (74)	1.195.044 €	1.283.205 €	88.161 €
Produits d'exploitation non récurrents (76A)	13.490 €	0 €	-13.490 €
Coûts de ventes et des prestations (60/64)	-3.383.180 €	-3.866.662 €	-483.482 €
Services et biens divers (61)	-1.122.612 €	-1.261.307 €	-138.695 €
Rémunérations et charges sociales (62)	-493.594 €	-587.867 €	-94.273 €
Amortissements et réductions de valeur (630)	-1.776.092 €	-1.969.595 €	-193.503 €
Réd. de valeur sur créances comm. (631/4)	0 €	-45.980 €	-45.980 €
Provisions pour risques et charges (635/7)	43.630 €	16.281 €	-27.349 €
Autres charges d'exploitation (640/8)	-4.758 €	-2.883 €	1.875 €
Charges d'exploitation non récurrentes (66A)	-29.754 €	-15.312 €	14.442 €
Résultat financier	286.881 €	463.343 €	176.462 €
Produits financiers (75)	1.485.834 €	1.596.672 €	110.838 €
Produits des immobilisations financières (750)	315.887 €	462.946 €	147.060 €
Produits des actifs circulants (751)	509.811 €	488.433 €	-21.378 €
Autres produits financiers (752/9)	660.136 €	640.145 €	-19.991 €
Produits financiers non récurrents (76B)	0 €	5.147 €	5.147 €
Charges financières (65)	-1.198.952 €	-1.133.329 €	65.623 €
Charges sur dettes (650)	-1.198.507 €	-1.132.816 €	65.691 €
Autres charges financières (652/9)	-445 €	-513 €	-68 €
Charges financières non récurrentes (66B)	0 €	0 €	0 €
Résultat de l'exercice avant impôts	512.108 €	649.380 €	137.272 €
Impôts sur le résultat (67/77)	-20.368 €	-128.199 €	-107.831 €
Prélèvements sur les réserves immunisées (789)	0 €	0 €	0 €
Transfert aux réserves immunisées (689)	0 €	-295.480 €	-295.480 €
Résultat de l'exercice après impôts	491.740 €	225.701 €	-266.038 €

Résultat d'exploitation	2018	2019	Variation
	225.226 €	186.037 €	-17,3%

Le chiffre d'affaires passe de 2.362.798 € en 2018 à 2.759.245€ en 2019, soit une augmentation de +/- 17%. Les principales variations sont les suivantes :

- Prestations ponctuelles en 2019 pour une mission *ad interim* de directeur général adjoint f.f. (131.165 €) ;
- Facturation complète des loyers dans le cadre de deux dossiers du secteur immobilier (127.751 €) ;
- Augmentation conventionnelle du loyer dans le cadre de la location d'infrastructures sportives et de spectacles (136.883 €).

La production immobilisée diminue de 26.825 € comparé à 2018 étant donné que la plupart des dossiers en cours ont été finalisés l'an passé.

Les autres produits d'exploitations ont augmenté de 88.161 € par rapport à 2018, suite majoritairement à la refacturation des frais communs dans le cadre du Groupement autonome de personnes dont Ecetia Intercommunale fait partie.

Les services et biens divers ont augmenté de 138.695 € face à 2018 suite principalement aux :

- Mise en place d'une stratégie de communication et autres prestations y relatifs (32.657 €) ;
- Augmentation des frais communs supportés (136.424 €) ;
- Diminution des frais liés aux services informatiques (16.881€) ;
- Diminution du poste « rémunération des administrateurs » par suite des modifications liées au décret gouvernance (30.624 €).

Le poste des rémunérations et charges sociales a augmenté de 94.273 € comparé à 2018.

Les amortissements et réductions de valeur sur actifs immobilisés (comptes 630) augmentent de 193.503 € suite principalement à l'amortissement sur une année complète de trois dossiers du secteur immobilier mis en force en 2018 (180.582 €) et à l'amortissement d'une nouvelle construction destinée à des logements (15.127 €).

Il est à noter qu'une réduction de valeur à concurrence de 100% d'une créance transférée au poste de créances douteuses a été actée (45.980 €). Cette créance se rapporte à des prestations impayées du secteur droit commun.

Résultat financier	2018	2019	Variation
	286.881 €	463.343 €	+61,4%

Les produits des immobilisations financières ont augmenté de +/- 47% face à 2018 pour atteindre 462.946 €.



Cette variation s'explique par la variation des postes mieux décrits ci-dessous :

- ❖ Les produits des participations relatifs à des dividendes est en diminution de 108.658€ ;
- ❖ Les produits des prêts et avances ont augmenté de 255.718 € comparé à 2018 et se détaillent comme suit :
 - ✓ Fin d'un prêt accordé à un organisme public (-78.320 €) ;
 - ✓ Produits liés à la souscription d'un emprunt obligataire dans le cadre du refinancement de la dette d'un organisme hospitalier (333.284 €) ;
 - ✓ Produits liés à une avance de trésorerie (755 €).

Concernant les autres produits financiers et les charges financières, les différences constatées avec l'exercice précédent ne sont d'autres que la résultante pure et simple de l'application des contrats et emprunts déjà en cours depuis des années.

	2018	2019	Variation
Résultat de l'exercice avant impôts	512.108 €	649.380 €	▲ 137.272 €
Impôts sur le résultat (67/77)	-20.368 €	-128.199 €	▼ -107.831 €
Transfert aux réserves immunisées (689)	0 €	-295.480 €	▼ -295.480 €
Résultat de l'exercice après impôts	491.740 €	225.701 €	▼ -266.039 €

L'impôt sur le résultat varie de 107.831 € comparé à 2018, cette variation s'explique principalement par un meilleur résultat avant impôts comparé à 2018 (137.272 €) et la diminution des revenus définitivement taxés (108.658 €).

Le transfert aux réserves immunisées s'explique par l'investissement effectué dans une œuvre audiovisuelle agréée Tax Shelter. Cette dépense donne droit à l'exonération fiscale à hauteur de 50% du bénéfice réservé imposable (avec un maximum de 850.000 € pour l'exercice d'imposition 2020).

Le bénéfice de l'exercice à affecter s'établit à 225.701 €, soit par secteur :

DROIT COMMUN	IMMOBILIER	MANAGEMENT & CONSEIL	PROMOTION IMMOBILIERE PUBLIQUE	2019
52.990 €	- 60.612 €	234.373 €	- 1.050 €	225.701 €

5.1.3 Affectation du résultat

Affectation du résultat	
Résultat de l'exercice	225.701 €
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	43.080.683 €
Résultat à affecter	43.306.384 €
<hr/>	
Bénéfice à reporter	43.080.682,89 €

5.2 Le Bilan social

5.2.1 Etat des personnes occupées au 31/12/2019

	Total	Homme	Femme
Nombre moyen d'employés			
<i>Temps plein</i>	4,8	3,0	1,8
<i>Temps partiel</i>	0,8	0,0	0,8
<i>Total</i>	5,0	3,0	2,0
Frais de personnel			
<i>Temps plein</i>	564.620		
<i>Temps partiel</i>	23.247		
<i>Total</i>	587.867		

5.2.2 Tableau des mouvements du personnel au cours de l'année 2019

SORTIES	Date	Temps plein	Temps partiel
Valérie CHALSECHE	31/07/2019		X

5.2.3 Prévisions

A ce jour, il n'est pas envisagé d'engager du personnel durant l'année 2020.

5.3 Risques et incertitudes

Les risques et incertitudes sont variables et spécifiques aux activités de chaque secteur :

1- *Secteur « Droit commun » :*

Les risques sont ceux d'un éventuel défaut des locataires des immeubles du Bois Saint-Jean, ainsi que ceux inhérents à la propriété immobilière ; ces derniers sont couverts par les assurances *ad hoc*.

2- *Secteur « Promotion immobilière publique » :*

Ce secteur, en développement, ne présente actuellement aucun risque.

3- *Secteur « Immobilier » :*

ECETIA Intercommunale doit prêter une attention particulière aux principaux risques suivants dans le cadre des dossiers « Immobilier Patrimonial » de location simple :

- En tant que propriétaire, elle peut être confrontée :
 - o à la prise en charge de gros entretiens et grosses réparations des bâtiments mis en location.
 - o au risque de défaut d'un locataire
- En tant que maître d'ouvrage et propriétaire, elle est soumise aux risques liés aux cocontractants.

Dès lors, des assurances *ad hoc* sont contractées : responsabilité décennale, tous risques chantiers, ...

4- Secteur « Management opérationnel et Conseil externe » :

Le risque est celui de la responsabilité professionnelle que peut encourir l'intercommunale envers ses clients, spécialement au niveau des services entièrement sous-traités vers l'extérieur ou la capacité du sous-traitant de couvrir sa responsabilité professionnelle à notre égard pourrait être inférieur à celle que nous encourrions, de son fait, envers nos clients.

Des polices d'assurance *ad hoc* couvrent ces risques.

5- Droits et engagements hors bilan

Le financement du programme immobilier de Bierset étant couvert par la garantie régionale, il ne présente pas de risque particulier.

Ecetia Intercommunale fait partie d'un Groupement Autonome de Personnes ; Ecetia Intercommunale est indivisiblement et solidairement responsable des dettes de toute nature à l'égard de ce groupement.

5.4 Evènements susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société

Nous n'avons pas connaissance de circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société qui nécessiteraient une indication dans le présent rapport.

5.5 Evènements importants survenus après la clôture de l'exercice

En raison de la propagation du virus Covid-19, des mesures ont été prises par le Gouvernement belge, notamment des mesures de confinement à compter du 13 mars 2020 (minuit) impactant dès lors de nombreux secteurs d'activités économiques.

Vu la situation exceptionnelle causée par cette crise et les conséquences sanitaires induites par celle-ci, notamment en ce qui concerne le milieu hospitalier, il a été décidé par le Conseil d'administration du 30 mars 2020 (1) de suspendre, à compter du 1^{er} avril 2020, la déduction du prêt consenti à ECETIA Real Estate, en capital et intérêt, et (2) de postposer le versement de la prochaine échéance au 1^{er} octobre 2020 en reportant d'autant l'échéance finale, qui sera donc le 1/06/2032 et plus le 1/12/2031, toutes les autres conditions restant inchangées en manière telle qu'ECETIA Real Estate puisse faire bénéficier à un établissement hospitalier (à qui elle a consenti un prêt) des mêmes mesures.

En outre, pour la sécurité du personnel, le télétravail a été généralisé et nous nous sommes dotés des technologies adéquates afin de poursuivre, le plus efficacement possible, le développement des activités de l'intercommunale.

5.6 Justification des règles comptables de continuité

Notre bilan ne laisse pas apparaître de perte reportée et le compte de résultats ne fait pas apparaître de perte de l'exercice pendant deux exercices successifs, il n'est donc pas nécessaire de justifier l'application des règles comptables de continuité dans le présent rapport de gestion.

5.7 Activités en matière de recherche et développement

Nous n'avons pas d'activité en matière de recherche.

Les dépenses activées au titre de frais de développement concernent principalement des frais d'avocats et d'experts pour la mise en place du secteur « Immobilier ». Nous estimons que ces frais sont appelés à servir de façon durable à l'activité de l'Intercommunale.

En vue du redéploiement de ses activités, du rajeunissement de son image et de l'optimisation de sa communication à la fois médiatique et B to C, Ectia a passés deux marchés de services de communication, l'un avec Cible (campagne de communication) et l'autre avec Com.Une (relations aux médias et médias sociaux).

5.8 Liste des garanties, des montants et des bénéficiaires

Néant.

5.9 Divers

Notre société ne dispose pas de succursale.

Aucune autre information ne doit être mentionnée dans le rapport de gestion en vertu du Code des Sociétés.

Instruments financiers : La société détient, depuis juillet 2015, des obligations (2,3M€) émises par SOLAR CHEST. Elles sont valorisées à leur valeur nominale. La société détient également, depuis le mois d'octobre 2017, des titres (1M€) dans la SICAV Publitop du CHR Citadelle.

La société n'a pas fait usage d'instruments financiers dérivés durant l'exercice écoulé. Les principaux instruments financiers se composent des crédits bancaires, des soldes bancaires et des dépôts bancaires à court terme. Le principal objectif de ces instruments financiers est de collecter des fonds pour le financement des activités de l'entreprise. En outre, l'entreprise dispose également d'autres actifs et passifs financiers tels que les créances et les dettes commerciales, qui proviennent directement de son activité. L'entreprise n'est pas exposée au risque de change.



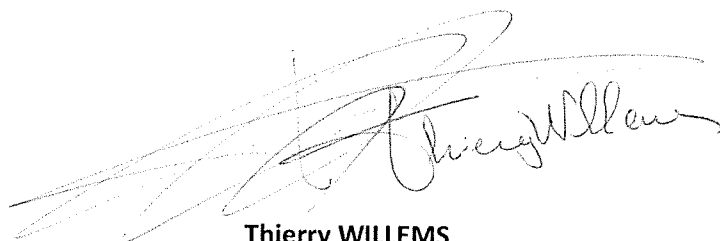
6 Le Plan pluriannuel

ECETIA INTERCOMMUNALE SCRL	2018	2019	2020	2021	2022
ACTIF	82.607.029 €	81.030.223 €	73.514.599 €	71.962.400 €	75.503.182 €
Actifs immobilisés (20/28)	57.518.253 €	54.453.930 €	48.740.888 €	52.342.018 €	59.256.677 €
Immobilisations incorporelles (21)	79.085 €	87.376 €	72.510 €	59.013 €	46.245 €
Immobilisations corporelles (22/27)	39.611.055 €	40.226.901 €	35.122.210 €	39.738.059 €	47.665.196 €
Immobilisations financières (28)	17.828.113 €	14.139.653 €	13.546.167 €	12.544.946 €	11.545.237 €
Actifs circulants (29/58)	25.088.776 €	26.576.293 €	24.773.711 €	19.620.382 €	16.246.505 €
Créances à plus d'un an (29)	12.869.253 €	11.889.651 €	10.906.899 €	9.907.193 €	8.890.592 €
Créances à un an au plus (40/41)	3.533.582 €	3.544.499 €	1.759.167 €	1.799.414 €	1.840.360 €
Placements de trésorerie (50/53)	3.299.597 €	3.299.597 €	2.499.597 €	2.499.597 €	999.597 €
Valeurs disponibles (54/58)	3.665.742 €	5.946.137 €	7.860.849 €	3.669.571 €	2.682.502 €
Comptes de régularisations (490/1)	1.720.601 €	1.896.409 €	1.747.198 €	1.744.606 €	1.833.513 €
PASSIF	82.607.029 €	81.030.223 €	73.514.599 €	71.962.400 €	75.503.182 €
Capitaux propres (10/15)	49.646.476 €	48.723.612 €	48.837.565 €	48.931.440 €	49.163.588 €
Capital (10)	355.500 €	352.200 €	352.200 €	352.200 €	352.200 €
Réserves (13)	446.396 €	741.876 €	961.064 €	1.140.893 €	1.389.859 €
Bénéfice au perte reporté (140/141)	43.080.683 €	43.306.384 €	43.510.933 €	43.734.762 €	44.027.728 €
Subsides en capital (15)	5.763.896 €	4.323.151 €	4.013.368 €	3.703.585 €	3.393.801 €
Provisions et impôts différés (16)	169.328 €	1.198.446 €	1.021.661 €	971.246 €	920.830 €
Dettes (17/49)	32.791.225 €	31.108.165 €	23.655.373 €	22.059.715 €	25.418.764 €
Dettes à plus d'un an (17)	23.354.262 €	21.784.910 €	20.197.741 €	18.552.329 €	21.859.281 €
Dettes à un an au plus (42/48)	9.365.466 €	9.261.500 €	3.457.632 €	3.507.385 €	3.559.483 €
Comptes de régularisations (492/3)	71.496 €	61.755 €	0 €	0 €	0 €
Résultat d'exploitation	241.490 €	201.349 €	225.115 €	71.756 €	310.242 €
Ventes et prestations (70/74)	3.594.916 €	4.052.700 €	4.136.744 €	4.070.073 €	4.604.921 €
Chiffres d'affaires (70)	2.362.798 €	2.759.245 €	2.838.999 €	2.851.915 €	3.330.752 €
Production immobilisée (72)	37.074 €	10.249 €	20.000 €	40.000 €	60.000 €
Autres produits d'exploitations (74)	1.195.044 €	1.283.205 €	1.277.745 €	1.178.159 €	1.214.169 €
Coûts de ventes et des prestations (60/64)	-3.353.427 €	-3.851.351 €	-3.911.629 €	-3.998.317 €	-4.294.680 €
Services et biens divers (61)	-1.122.612 €	-1.261.307 €	-1.282.375 €	-1.227.397 €	-1.257.781 €
Rémunérations et charges sociales (62)	-493.594 €	-587.867 €	-725.027 €	-740.498 €	-770.118 €
Amortissements et réductions de valeur (630)	-1.776.092 €	-2.015.575 €	-1.997.866 €	-1.997.649 €	-2.233.965 €
Provisions pour risques et charges (635/7)	43.630 €	16.281 €	96.370 €	-30.000 €	-30.000 €
Autres charges d'exploitation (640/8)	-4.758 €	-2.983 €	-2.731 €	-2.773 €	-2.816 €
Résultat financier	286.581 €	458.196 €	215.264 €	330.415 €	282.798 €
Produits financiers (75)	1.485.834 €	1.591.525 €	1.290.480 €	1.341.176 €	1.257.028 €
Produits des immobilisations financières (750)	315.887 €	462.946 €	276.946 €	384.862 €	342.054 €
Produits des actifs circulants (751)	509.811 €	488.433 €	469.948 €	433.854 €	413.641 €
Autres produits financiers (752/9)	660.136 €	640.145 €	543.586 €	522.460 €	501.333 €
Charges financières (65)	-1.198.952 €	-1.133.329 €	-1.075.216 €	-1.010.761 €	-974.230 €
Charges sur dettes (650)	-1.198.507 €	-1.132.816 €	-1.074.822 €	-1.010.362 €	-973.824 €
Autres charges financières (652/9)	-445 €	-513 €	-394 €	-400 €	-406 €
Résultat exceptionnel	-16.264 €	-10.165 €	-3.014 €	0 €	0 €
Produits exceptionnels (76)	13.490 €	5.147 €	0 €	0 €	0 €
Autres produits exceptionnels (764/9)	13.490 €	5.147 €	0 €	0 €	0 €
Charges exceptionnelles (66)	-29.754 €	-15.312 €	-3.014 €	0 €	0 €
Autres charges exceptionnelles (664/8)	-29.754 €	-15.312 €	-3.014 €	0 €	0 €
Prélèvements sur les impôts différés (780)	0 €	0 €	80.415 €	80.415 €	80.415 €
Transfert aux impôts différés (680)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Impôts sur le résultat (67/77)	-20.368 €	-128.199 €	-94.044 €	-78.928 €	-131.524 €
Prélèvements sur les réserves immunisées	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Transfert aux réserves immunisées	0 €	-295.480 €	-219.188 €	-179.829 €	-248.965 €
Résultat de l'exercice après impôts	491.740 €	225.701 €	204.549 €	223.829 €	292.965 €

7 Le Rapport sur les marchés publics

Date d'attribution	Objet	Mode de passation	Montant	Attributaire
25-02-2019	Marché de services (l'hébergement du site web et la reprise du nom de domaine)	Procédure négociée sans publication préalable	Forfait annuel : 387,00€ TVAC Tarif horaire : 66,55€ TVAC (prestations complémentaires)	ANAGRAMME SPRL
03-07-2019	Marché de services (mission de contrôle du commissaire pour la révision des comptes relatifs aux exercices 2019, 2020, 2021)	Procédure négociée sans publication préalable	Forfait (prix HTVA) : 10.500,00 € / 3 ans ; 3.500 € / an	CDP Nicolet, Bertrand & C° Réviseurs d'entreprises SPRL
08-07-2019	Accords-cadres relatifs à des services de financement, d'assistance à maîtrise d'ouvrage et d'assurance (Marché de services)	Procédure ouverte	Valeur estimée : 10.230.000,00 € HTVA	Lot 1 : ING Belgique + Belfius Banque Lot 2 : AT Osborne REIM . COSEP ; Belfius Banque ; P.Maes ; SM Semaco Assar ; Amirato Lot 3 : Ethias ; Fédérale Assurance
19-07-2019	Marché de fournitures (gourdes)	Marché de faible montant	453,00 € / 60 gourdes imprimées	DOPPER
30-07-2019	Marché de fournitures (Fontaine à eau)	Marché de faible montant	30 € / par mois (tout compris càd livraison/vidange d'une bonbonne tous les 15 jours automatiquement. Entretien et changement des pièces tous les 4 mois)	ELLIS
14-11-2019	Marché de services (Recrutement d'un(e) employé juriste junior)	Procédure négociée sans publication préalable	6.000€ HTVA	DAOUST
19-12-2019	Marché de services (Renouvellement du service informatique)	Procédure négociée sans publication préalable	7.012,85 € HTVA	EASI

Fait à Liège, le 4 mai 2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Thierry Willems', with several horizontal strokes above it.

Thierry WILLEMS
Président du Conseil d'administration

8 Annexes

ECETIA INTERCOMMUNALE SC	DROIT COMMUN	
	2018	2019
ACTIF	75.758.851 €	74.475.227 €
Actifs immobilisés (20/28)	37.685.504 €	33.942.882 €
<i>Immobilisations incorporelles (21)</i>	805 €	2.685 €
<i>Immobilisations corporelles (22/27)</i>	19.857.585 €	19.801.544 €
Terrains et constructions (22)	0 €	1.296.483 €
Mobilier et matériel roulant (24)	5.124 €	12.407 €
Autres immobilisations corporelles (26)	19.778.831 €	18.406.126 €
Immobilisations en cours et acomptes versés (27)	73.630 €	86.528 €
<i>Immobilisations financières (28)</i>	17.827.113 €	14.138.653 €
Entreprises liées (280/1)	15.384.363 €	12.992.386 €
Autres immobilisations financières (284/8)	2.442.750 €	1.146.267 €
Actifs circulants (29/58)	38.073.347 €	40.532.345 €
<i>Créances à plus d'un an (29)</i>	12.869.253 €	11.889.651 €
Créances commerciales (290)	12.869.253 €	11.889.651 €
Autres créances (291)	0 €	0 €
<i>Créances à un an au plus (40/41)</i>	16.661.973 €	18.310.308 €
Créances commerciales (40)	512.860 €	431.058 €
Autres créances (41)	16.149.113 €	17.879.249 €
<i>Placements de trésorerie (50/53)</i>	3.299.597 €	3.299.597 €
Autres placements (51/53)	3.299.597 €	3.299.597 €
<i>Valeurs disponibles (54/58)</i>	3.524.058 €	5.142.862 €
<i>Comptes de régularisations (490/1)</i>	1.718.466 €	1.889.927 €

ECETIA INTERCOMMUNALE SC**DROIT COMMUN****2018****2019**

PASSIF	75.758.851 €	74.475.227 €
Capitaux propres (10/15)	48.409.680 €	47.337.083 €
<i>Capital (10)</i>	<i>26.325 €</i>	<i>23.850 €</i>
Capital souscrit (100)	26.325 €	23.850 €
Capital non appelé (101)	0 €	0 €
<i>Réserves (13)</i>	<i>445.392 €</i>	<i>740.872 €</i>
Réserve légale (130)	34.546 €	34.546 €
Réserves immunisées (132)	0 €	295.480 €
Réserves disponibles (133)	410.846 €	410.846 €
<i>Bénéfice ou perte reporté (140/141)</i>	<i>42.710.218 €</i>	<i>42.763.209 €</i>
<i>Subsides en capital (15)</i>	<i>5.227.744 €</i>	<i>3.809.152 €</i>
Provisions et impôts différés (16)	169.328 €	1.198.446 €
Dettes (17/49)	27.179.843 €	25.939.698 €
<i>Dettes à plus d'un an (17)</i>	<i>23.354.262 €</i>	<i>21.784.910 €</i>
Dettes financières (170/4)	23.354.262 €	21.784.910 €
<i>Dettes à un an au plus (42/48)</i>	<i>3.754.084 €</i>	<i>4.093.033 €</i>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année (42)	1.675.965 €	1.733.253 €
Dettes financières (43)	0 €	0 €
Dettes commerciales (44)	1.997.709 €	2.178.184 €
Dettes fiscales, salariales et sociales (45)	80.411 €	98.597 €
Autres dettes (47/48)	-0 €	83.000 €
<i>Comptes de régularisations (492/3)</i>	<i>71.496 €</i>	<i>61.755 €</i>

ECETIA INTERCOMMUNALE SC

DROIT COMMUN

2018

2019

20

Résultat d'exploitation	128.086 €	35.163 €	
Ventes et prestations (70/74)	3.080.990 €	3.274.645 €	35
Chiffres d'affaires (70)	1.953.743 €	2.091.761 €	35
Production immobilisée (72)	37.074 €	10.249 €	
Autres produits d'exploitations (74)	1.090.174 €	1.172.635 €	
Coûts de ventes et des prestations (60/64)	-2.952.905 €	-3.239.482 €	-35
Services et biens divers (61)	-1.101.167 €	-1.222.199 €	-1
Rémunérations, charges sociales et pensions (62)	-493.594 €	-587.867 €	
Amortissements et réductions de valeur (630)	-1.397.015 €	-1.396.834 €	-37
Réductions de valeur sur stocks et autres (631/4)	0 €	-45.980 €	
Provisions pour risques et charges (635/7)	43.630 €	16.281 €	
Autres charges d'exploitation (640/8)	-4.758 €	-2.883 €	
Résultat financier	276.951 €	441.506 €	
Produits financiers (75)	1.474.946 €	1.574.519 €	1
Produits des immobilisations financières (750)	315.887 €	462.946 €	
Produits des actifs circulants (751)	509.811 €	488.433 €	
Autres produits financiers (752/9)	649.249 €	623.139 €	1
Charges financières (65)	-1.197.995 €	-1.133.013 €	
Charges sur dettes (650)	-1.197.551 €	-1.132.500 €	
Autres charges financières (652/9)	-444 €	-513 €	
Résultat exceptionnel	9.230 €	0 €	-2
Produits exceptionnels (76)	9.230 €	0 €	
Autres produits exceptionnels (764/9)	9.230 €	0 €	
Charges exceptionnelles (66)	0 €	0 €	-2
Autres charges exceptionnelles (664/8)	0 €	0 €	-2
Impôts sur le résultat (67/77)	-20.368 €	-128.199 €	
Réserves immunisés (789/689)	0 €	-295.480 €	
Résultat de l'exercice à affecter	393.899 €	52.990 €	-1