



**SORASI**

Accompagner • Assainir • Requalifier

# RAPPORT ANNUEL 2015



Société de Rénovation et d'Assainissement  
des Sites Industriels

Rue du Vertbois n° 11  
4000 LIEGE

Tél. : 0032 4/230 12 11

Fax : 0032 4/230 12 13

Email : [info@sorasi.be](mailto:info@sorasi.be)

Web : [www.sorasi.be](http://www.sorasi.be)





## Table des matières

Composition du Conseil d'Administration	4
Message du Conseil d'Administration	5
Activités	6
Rapport de gestion sur les comptes annuels de la SORASI	16
Bilan après répartition au 31-12-2015	21
Compte de résultats 2015	23



# Composition du Conseil d'Administration

**JACQUES VANDEBOSCH (SPI)**  
Président chargé de la gestion quotidienne

**FABIAN MARCQ (Meusinvest)**  
Administrateur

**JULIEN MESTREZ (SPI)**  
Administrateur

**NICOLAS REGINSTER (Meusinvest)**  
Administrateur

**GUSTAVE HOFMAN (Wallonie)**  
Administrateur

**JEAN-PAUL BASTIN (Meusinvest)**  
Administrateur

**ANDREE BUDINGER (Wallonie)**  
Administrateur

**OLIVIER LE BUSSY (Wallonie)**  
Administrateur

**DIANA NIKOLIC (Wallonie)**  
Administrateur

## OBSERVATEURS

**CATHERINE HUPPERTZ**  
SOGEPA

**LAURENT ANTOINE**  
Wallonie

## COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT WALLON

**CEDRIC DRESSE**

## REVISEUR

**BDO représenté par Monsieur Christophe COLSON**

## DIRECTEUR

**CEDRIC SWENNEN**



# Message du Conseil d'Administration

Notre produit « Etudes de pré faisabilité », soit l'offre d'accompagnement aux propriétaires soucieux de reconverter leur friche, a continué à susciter de l'intérêt cette année. En plus des demandes d'information et de renseignement portant sur le Décret Sols où nous jouons un rôle de conseil, une convention supplémentaire a été conclue en 2015 et deux autres sont en attente de signature pour mener des études de pré faisabilité.

Merci à ces clients publics ou privés qui nous font confiance ! Ils nous chargent de la coordination et de l'interprétation, tantôt des études de sol, tantôt également des études urbanistiques, qui sont nécessaires à la préparation de tout projet de reconversion de friche. A l'arrivée, c'est l'amélioration de notre cadre de vie et l'opportunité de nouveaux investissements qui sont attendus.

Grâce à nos partenaires, la SOGEPA et la Wallonie, et grâce à nos actionnaires, MEUSINVEST et la SPI, nous rassemblons l'ensemble des ressources nécessaires à cette action, que ce soit en matière de montage financier, d'expertise technique ou d'ingénierie de projet.

L'enthousiasme a aussi gagné notre Conseil d'Administration, qui a choisi de revoir l'identité graphique de la SORASI, afin de mieux traduire le support qu'elle apporte. Un nouveau logo, de nouveaux supports de communication, ont été préparés avec leur concours. Ils vous avaient été dévoilés dans notre rapport d'activités 2014. Dès 2016, ils seront utilisés dans toute notre communication.

Nous vous donnons dès lors déjà rendez-vous avec impatience l'année prochaine. Nous espérons que notre nouvelle identité graphique vous séduira, et qu'ainsi, nous pourrons illustrer avec bonheur les projets que nous avons décidé d'accompagner et de soutenir.

Pour le Conseil,  
J. Vandebosch, Président



# INTRODUCTION

Vous découvrirez dans les pages qui suivent l'illustration de quelques-unes de nos actions menées durant l'année 2015. Ces projets sont exécutés par la SPI, pour compte de la SORASI, à travers la collaboration que nous avons via son secteur « Assainissement ».

## 1. ETUDES DE PREFAISABILITE

Cette nouvelle branche d'activités a été concrétisée via la mise en place d'un partenariat SORASI-SOGEPA, matérialisé par la signature d'une convention de partenariat en date du 24 septembre 2013.

Les études abordent, au cas par cas, les volets suivants du site (bâti ou non) :

- analyse de contraintes techniques (stabilité, constructibilité...);
- analyse de contraintes environnementales (pollution du bâtiment et du sol, reconversion du bâtiment sous les angles consommation d'énergie...);
- analyse des contraintes relatives à l'aménagement du territoire et l'urbanisme (reconversion du bâtiment/du site conformément aux contraintes d'aménagement du territoire et d'urbanisme, avec identification des fonctions attendues ou souhaitées);
- analyse des contraintes socio-économiques (reconversion du bâtiment/du site conformément aux contraintes socio-économiques, avec identification des fonctions attendues ou souhaitées);
- analyse des contraintes financières : calcul de la rentabilité des scénarios de reconversion envisagés.

La SORASI propose aux propriétaires des sites étudiés une convention qui définit la mission, permet le préfinancement d'études et en définitive le remboursement des frais engagés lorsqu'un projet de reconversion prend forme (en cas de cession du site ou de dépôt d'une demande de permis par exemple).

Le produit de la participation aux frais des propriétaires réalimente les fonds destinés à financer ces études.

La convention de partenariat requiert également la constitution d'un comité d'accompagnement SORASI-SOGEPA-SPI-MEUSINVEST.

Pour rappel, un premier comité tenu le 14 novembre 2013 a retenu 19 sites prioritaires pour lesquels proposer une étude de préfaçabilité, dont les suivants : Duferco à Flémalle, Trassenster à Seraing, Inbev à Liège, Hôpitaux CHC à Liège et Saint-Nicolas, ACEC à Herstal.

Au cours de l'exercice 2014, d'autres sites ont été ajoutés : Herstal – Colgate, Visé (Cheratte) – Paire au Bois, Chaudfontaine – Capsulerie, Seraing – Trou du Lapin, Engis – SGL Carbone, Limbourg (Dolhain) – Hoeck.



En 2015, d'autres sites ont fait l'objet de démarchage. Les conventions sont en cours de discussion, notamment pour : Liège – Paradis, Grâce-Hollogne – Terril, Flémalle – Pechinet, Liège – Grosses Battes / Boliden.

Plusieurs dossiers se sont par ailleurs clôturés au cours de l'exercice 2015 :

- Paire au Bois à Visé (Cheratte)
- Trou du Lapin à Seraing

D'autres sont toujours en cours d'instruction : Duferco, Capsulerie.

Des demandes additionnelles ont été reçues auxquelles des propositions de convention ont été faites : Oupeye-Holcim, Theux-Despa, Flémalle-Pechinet, Liège-Inbev.

## Duferco à Flémalle – en cours

Propriétaire : Morel Distribution Belgique, Commune de Flémalle

Superficie : 10 ha

Affectation au plan de secteur : activités économiques industrielles et habitat

Une convention a été signée avec Morel Distribution Belgique (groupe Duferco) et la Commune de Flémalle pour la réalisation d'études de sols sur la zone dite « Flémalle Neuve ».

L'exécution de ces études, confiée au bureau agréé SBS Environnement Sprl en décembre 2014, est en cours et les investigations de terrain sont intervenues en 2015.

En effet, la Commune de Flémalle a fait réaliser un Masterplan qui préconise la requalification de la zone dite « Flémalle Neuve » en vue d'y implanter de l'activité économique et de l'habitat, à l'emplacement de terrains appartenant notamment à Morel Distribution Belgique et à la Commune.



Notre apport au niveau des études de sols va permettre au master plan de rentrer dans une phase plus opérationnelle. Les propriétaires pourront en effet présenter, aux investisseurs potentiels, un projet coordonné entre l'aménagement des lieux et les obligations d'assainissement.

## Capsulerie à Chaudfontaine

Propriétaire : Commune de Chaudfontaine  
Superficie : ± 0,4 ha  
Affectation au plan de secteur : habitat

La Commune de Chaudfontaine envisage de valoriser un terrain propriété communale (friche de 4.000 m<sup>2</sup>) en vue d'y installer logements, activité commerciale de proximité et stationnements. La valorisation du site est envisagée à travers une forme de marché public de promotion.

Ne connaissant pas la situation environnementale du site, la Commune, par l'intermédiaire de son partenaire ECETIA, a fait appel aux services de la SORASI afin de faire le point sur la situation réelle de l'état de pollution du sol. L'idée est de maîtriser parfaitement le niveau de pollution du sol et ce, préalablement aux esquisses urbanistiques. La volonté d'ECETIA et de la Commune de Chaudfontaine est de tenir compte des résultats de ces investigations sols dans son appel à intérêt : maîtrise des coûts d'assainissement, des contraintes techniques,...



Les premières études sont finalisées. Les couts d'étude et les frais de dépollution identifiés montrent le besoin d'un soutien public pour permettre la rentabilité du projet visé par la Commune. Notre rôle a permis d'objectiver le besoin d'une intervention publique au niveau de l'assainissement, d'annoncer et de délimiter cette intervention en amont plutôt qu'en cours de projet. Le temps consacré à mener ces études de sols permettra dès lors d'accélérer et faciliter la suite du projet.

## Trou du Lapin à Seraing

Propriétaire : Ville de Seraing  
Superficie : 43.638 m<sup>2</sup>  
Affectation au plan de secteur : habitat

La Ville de Seraing envisage la cession d'un terrain propriété communale (friche) à des entreprises actives dans le secteur de l'automobile. Il s'avère que celui-ci est une ancienne décharge communale ayant vraisemblablement été majoritairement comblée par des déchets inertes, mais également par des terres polluées provenant d'un chantier proche au début des années 2000.



La situation environnementale du site n'étant pas connue parfaitement, la Ville a fait appel aux services de la SORASI. Il s'agissait de faire le point sur la situation réelle de l'état de pollution du sol et ce, de manière à apporter des garanties aux candidats acquéreurs. Plus que de réaliser une simple étude de sol, il s'agit ici d'assister une autorité communale en proposant une méthode qui permettra, in fine, d'apporter toutes les garanties aux futurs acquéreurs.



Nous avons travaillé avec un bureau d'étude agréé sur la détermination de la bonne stratégie d'investigation conforme au « Décret sols ». Celle-ci a été validée préalablement par l'autorité administrative. Les études de sol nécessaires ont été réalisées et leurs résultats sont en cours de validation par l'administration en charge de ce type d'études (DGO3-DAS).



Un conseil a également été apporté aux autorités communales et aux acquéreurs sur la manière de valoriser ces études auprès des différentes administrations chargées de délivrer les futurs permis d'urbanisme. Nous avons dès lors contribué à adopter un schéma d'investigation des pollutions qui soit ajusté aux spécificités du projet, pour faciliter la cession et la reconversion d'un terrain en friche, et ce dans le respect des obligations légales.

## Inbev à Liège

Propriétaire : Inbev Superficie : 1,5 ha Affectation au plan de secteur : zone industrielle
---------------------------------------------------------------------------------------------------

Le projet de partenariat vise à accompagner le groupe Inbev dans ses démarches de requalification du foncier prochainement non exploité rue de Visé à Jupille.



La Ville de Liège est associée dans la démarche, afin d'intégrer et de coordonner de projet avec le développement du pôle de Bressoux.

En 2015, les contacts ont été relancés avec de nouveaux interlocuteurs chez Inbev. Un projet de convention est en attente de signature.



## ACEC à Herstal

Propriétaire : privés + SPI

Superficie : 27,7 ha

Affectation au plan de secteur : activités économiques industrielles et habitat

La SORASI a réalisé le RIE (Rapport urbanistique et environnemental) du site des ACEC. Le propriétaire principal était la société Inductotherm, propriétaire de 7 ha sur l'ensemble du site. Début 2015, un compromis d'acquisition a été signé entre la SPI et la société Inductotherm. L'arrêté ministériel définitif délimitant un périmètre SAR (Site à réaménager) sur une partie du site a été obtenu le 18 septembre 2015.



Outre l'aide à l'obtention du SAR, le rôle de la SORASI a aussi permis, à travers la réalisation du schéma d'aménagement contenu dans le RIE, d'aider à illustrer les potentialités du site. Des contacts sont d'ailleurs poursuivis avec la Ville de Herstal et sa régie foncière Urbeo afin de définir les partenariats utiles à la reconversion de l'ensemble du site.

## Paire au Bois à Visé (Cheratte)

Propriétaire : Ville de Visé  
Superficie : ± 3,8 ha  
Affectation au plan de secteur : ZACC et habitat

Suite à l'expropriation du Charbonnage du Hasard mené par la SPI, la Ville de Visé a jugé opportun de définir la meilleure affectation à donner aux terrains dont ils ont la propriété et qui sont localisés à proximité directe du site (SAR L28).

De manière à réfléchir aux meilleures fonctions à installer, la Ville de Visé a souhaité faire porter par la SORASI une étude de sol afin d'identifier les pollutions potentiellement présentes. L'étude d'orientation est aujourd'hui terminée, elle a démontré la présence de diverses sources de pollution. Un coût d'assainissement a été chiffré et les techniques à mettre en œuvre ont été identifiées. Ces informations permettront d'esquisser un scénario d'aménagement du site en vue de sa promotion auprès de candidats investisseurs (immobilier ou autre).



## 2. SITES « SRPE »

Les dossiers traités dans le cadre de cette mission sont :

- Alvi à Beyne-Heusay
- City station à Verviers
- Usine artificiel à Theux (mission de surveillance)

### Alvi à Beyne-Heusay

Propriétaire : Wallonie  
Superficie : 2,23 ha  
Affectation au plan de secteur : ZACC et habitat

Le site dit « ALVI » se trouve dans la ZACC de Queue-du-Bois. Il a hébergé une entreprise de fabrication et d'entretien de ventilateurs industriels (ALVI = Ateliers Liégeois de Ventilation Industrielle) jusque fin 2002. Il faisait également partie du siège d'un ancien charbonnage (Charbonnage des Quatre-Jean : exploitation 1789 - 1959).

Le site est repris dans la liste SRPE depuis 2006 et la SORASI est chargée d'une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte de la Région wallonne depuis le 23 mars 2007.

Dans le cadre de la mission de maîtrise d'ouvrage déléguée, les terrains « ALVI » ont été acquis par la Wallonie pour l'euro symbolique fin 2010. Ils ont une superficie de 2,2 ha (dont 1,2 ha de terri), et sont affectés en zone d'habitat et en ZACC au plan de secteur.



L'arrêté SRPE définitif a été signé par le Ministre Di Antonio le 19 juin 2015.

L'action SRPE visera dans un premier temps à démolir les bâtiments existants, qui posent des problèmes de sécurité publique.

Au préalable, une demande d'actualisation des études de sol réalisées par l'ISSeP début 2008 a été introduite à la DG04-DAO, afin de préciser la portée de l'intervention.

## City Station à Verviers

Propriétaire : Wallonie

Superficie : 0,41 ha

Affectation au plan de secteur : habitat

Le site de City Station à Verviers est un ancien site d'activité lainière. Il a également été occupé par un garage, une concession automobile, une station-service et un comptoir chimique. Le site intéresse l'IFAPME qui, situé juste en face, projette de s'y étendre et d'y implanter un centre de formation continue et de formation aux métiers de bouche, ainsi qu'un parking.

Il présente une superficie de 4.081 m<sup>2</sup> et se situe en zone d'habitat au plan de secteur.

Il a été repris dans la liste des SRPE par arrêté du Gouvernement wallon du 30 avril 2009 et une convention de mission de maîtrise d'ouvrage déléguée lie la SORASI à la Wallonie depuis le 4 février 2010.



Suite à la signature de l'arrêté SRPE définitif en 2014, un accord sur l'acquisition est intervenu entre le Comité d'Acquisition d'Immeubles et le propriétaire. L'acte d'acquisition par la Région a été signé le 10 juillet 2015. La SORASI a alors conclu une convention d'occupation à titre précaire du site par l'IFAPME, dans la continuité des termes qui liait l'IFAPME et l'ancien propriétaire du site. L'IFAPME a occupé le site jusqu'au 31 décembre 2015, date à laquelle était prévu le déménagement de son centre de formation existant aux métiers de la construction, vers le site voisin Intervapeur.

L'action SRPE visera à démolir l'ensemble des bâtiments existants et à évacuer certaines poches de pollution.



### 3. MISSIONS POUR LES COMMUNES

Les dossiers traités dans le cadre de cette mission sont :

- Caserne de Saive à Blégny
- Abattoir de Herve
- Dépôt communal à Kelmis

#### Caserne de Saive à Blegny

Propriétaire : Commune de Blegny

Superficie : 48 ha

Affectation au plan de secteur : services publics et équipements communautaires

Les derniers militaires ont quitté la caserne de Saive en décembre 2011, laissant inoccupé un vaste domaine de 48 hectares en plein cœur du village.

Désireuse d'éviter le développement d'un chancre, la Commune de Blegny a rapidement manifesté son intérêt pour acquérir ce bien, majoritairement repris en zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur.

Elle s'est adressée à la SORASI pour l'assister dans le suivi du dossier SAR (Site A Réaménager). En septembre 2010, une convention de mission de coordination a été signée entre la Commune et la SORASI.

En juin 2014, après de nombreuses négociations, la Commune a acheté l'ensemble du site à la Défense Nationale.

La partie Nord, occupée par les anciens garages et les bâtiments de maintenance (surface de 3,7 ha.), a été reprise dans le second appel à projets SAR du Plan Marshall 2.Vert. La Commune est l'opérateur officiel de cette procédure.



Un bureau d'études privé a élaboré le projet technique, qui consiste à démolir une partie des installations et à « mettre hors eau » les bâtiments à conserver. Le projet est actuellement soumis à l'approbation de la Région ; les travaux étant programmés vers fin 2016.

A noter que les travaux d'assainissement seront pris en charge par la Défense Nationale.

Parallèlement à ce dossier, une réflexion globale sur la reconversion et l'aménagement du site a été menée. Les forces vives et la population locale ont été largement associées au processus d'élaboration du scénario d'aménagement. Un programme ambitieux de réhabilitation du site est désormais en route. L'objectif général est de faire participer pleinement l'ancienne caserne à la vie du village de Saive et d'y développer un quartier agréable alliant le logement, l'activité économique et commerciale, les services, l'enseignement, les espaces publics et les espaces verts, au travers d'investissements à la fois publics et privés.

Depuis quelques mois, la Commune a déjà implanté dans le bâtiment d'entrée plusieurs services à la population. Quelques logements y seront prochainement aménagés.

## Abattoir à Herve

Propriétaire : Ville de Herve  
Superficie : 3.600 m<sup>2</sup>  
Affectation au plan de secteur : zone d'habitat

La SORASI accompagne la Ville de Herve pour la démolition et l'assainissement de son ancien abattoir communal. Le projet bénéficie de subsides SAR dans le cadre du PM2.Vert. Le chantier a débuté le 27 avril 2015 et la réception provisoire est attendue en 2016. Ces interventions permettront à la Ville d'y aménager un parking public.



## 4. GESTION IMMOBILIERE

Les dossiers traités dans le cadre de cette mission sont :

- EIB à Dison
- New-Tubemeuse à Flémalle.

### EIB à Dison

Propriétaire : Wallonie  
Superficie : 10,44 ha  
Affectation au plan de secteur : activités économiques et habitat

Avec le support de la Commune et de Meusinvest, des investisseurs ont été intéressés au site.

Par ailleurs et suite à une demande de l'Administration régionale, l'ISSeP a rédigé un rapport de synthèse des différentes études de pollution menées jusqu'à présent sur le site et a formulé des recommandations relatives à la poursuite de ces études.



A partir de ces résultats, la SORASI a conseillé la Région sur les scénarios d'assainissement et de valorisation du site à privilégier. Une réponse est attendue sur ce point afin de poursuivre la mission qui nous a été confiée.



Par ailleurs, le bâtiment acquis par Logivesdre a été inauguré le 2 octobre 2015. Depuis, les accès au site étant d'autant plus difficiles à obturer, des évacuations de déchets clandestins ont dû être menées à plusieurs reprises.



Pour concrétiser les marques d'intérêt des investisseurs contactés, maintenir le projet dans le planning du Plan Marshal et des moyens qui y sont réservés, et assurer en définitive la reconversion du site et plus largement celle du quartier, une décision de la Région est nécessaire dans les meilleurs délais.

## NEW-TUBEMEUSE à Flémalle

Propriétaire : Wallonie  
Superficie : 3053 m<sup>2</sup>  
Affectation au plan de secteur : zone industrielle

ARCELOR a envoyé, en date du 10 septembre 2015, son renom pour une partie du bâtiment administratif, propriété de la Région wallonne, dite « Le Château » concernée par l'avenant n° 1 à la convention du 4 mai 2005. La Région wallonne a été informée par la SORASI le 18 septembre 2015. La libération des lieux est à organiser en 2016 conformément à la convention qui lie la Région et Arcelor.





## FORMATION DES ADMINISTRATEURS

Conformément au Décret du 12/02/2004, le Conseil d'Administration du 11 décembre 2015 a été précédé d'une séance d'information aux administrateurs sur l'inventaire des friches réalisé par la DGO4 et interprété par Hubert Maldague dans le cadre du stage de son master en urbanisme à l'ULg.



# Rapport sur les comptes annuels de la SORASI au 31-12-2015

Conformément aux dispositions légales et statutaires, le présent rapport commente la situation comptable arrêtée au 31 décembre 2015.

## 1. Le bilan

Le total du bilan s'élève à 5.105.541 € contre 5.461.906 € au terme de l'exercice précédent, soit une diminution de 356.365 €.

L'actif se présente, en synthèse, comme suit :

ACTIF	2015	2014	Variation
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>	<b>3.330</b>	<b>3.190</b>	<b>140</b>
Immobilisations incorporelles	0	0	0
Immobilisations corporelles	0	0	0
Immobilisations financières	3.330	3.190	140
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>5.102.211</b>	<b>5.458.716</b>	<b>- 356.505</b>
Créances à plus d'un an	1.138.365	1.194.722	- 56.357
Créances à moins d'un an	205.120	227.117	- 21.997
Placements de trésorerie	3.618.851	3.883.570	- 264.719
Valeurs disponibles	89.387	85.440	3.947
Comptes de régularisation	50.488	67.867	- 17.379
<b>TOTAUX ACTIF</b>	<b>5.105.541</b>	<b>5.461.906</b>	<b>- 356.365</b>

Les immobilisations incorporelles et corporelles ont une valeur nette comptable nulle.

Les immobilisations financières composées de la garantie locative des locaux de la SPI pour 3.165 € et de la part de 25 € dans le secteur « Assainissement » de la SPI ont fait l'objet de modifications en 2015 avec la prise en compte d'une caution chez Partena pour un montant de 140 €.

Les créances à plus d'un an d'un total de 1.138.365 €, correspondent au coût de réaménagement du site « EIB » à Dison financé via la SOWAFINAL (dossier SAR). L'apurement de cette créance s'effectue au même rythme que le remboursement de l'emprunt Belfius repris au passif du bilan.



Les créances à moins d'un an s'élèvent à 205.120 €, dont 68.096 € de créances « commerciales » et 137.023 € d'autres créances composées essentiellement des créances SOWAFINAL pour 106.118 €.

La trésorerie disponible se monte à 89.387 € à fin 2015 et les placements de trésorerie à un montant de 3.618.851 €.

Les comptes de régularisation de l'actif reprennent essentiellement les intérêts sur placements (38.875 €) et les intérêts sur créances SOWAFINAL (12.093 €), acquis au 31/12/2015.

Le passif se décompose comme suit :

PASSIF	2015	2014	Variation
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>124.000</b>	<b>124.000</b>	<b>0</b>
Capital	124.000	124.000	0
<b>PROVISIONS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Provisions litiges	0	0	0
<b>DETTES</b>	<b>4.981.541</b>	<b>5.337.906</b>	<b>- 356.365</b>
Dettes à plus d'un an	4.763.942	5.104.524	- 340.582
Dettes à un an au plus	205.506	216.295	- 10.789
Comptes de régularisation	12.093	17.087	- 4.994
<b>TOTAUX PASSIF</b>	<b>5.105.541</b>	<b>5.461.906</b>	<b>- 356.365</b>

Les fonds propres se composent exclusivement du capital.

Pour rappel, le compte de résultats se clôture toujours par un résultat nul en vertu de la convention SOGEPa relative au financement de nos activités. Celle-ci prévoit un prélèvement sur avance en cas de perte et une restitution en cas de boni. Ceci explique l'absence de réserves et de résultat reporté.

Les dettes à plus d'un an s'élèvent à 4.763.942 € soit une diminution de 340.582 € par rapport à l'exercice précédent. L'on retrouve à ce niveau, d'une part, la conversion en emprunt des ouvertures de crédit relatives au financement du site SAR « EIB » à long terme, pour un total de 1.138.365 € et, d'autre part, le solde des avances SOGEPa (3.625.577 €), compte tenu du financement des résultats historiques cumulés.

Les dettes à moins d'un an se composent principalement de la conversion en emprunt des ouvertures de crédit relatives au financement du site SAR « EIB » et qui seront payées en 2016 (106.118 €), des dettes commerciales (88.092 €) et des dettes fiscales et sociales pour 9.512 €.



Les comptes de régularisation reprennent diverses charges à imputer pour 12.093 €.

## ***2. Le compte de résultats***

Le compte de résultats se présente comme suit :

COMPTE DE RESULTATS	2015	2014	Variation
<b>PRODUITS</b>			
70 Chiffre d'affaires	3.524	3.029	495
74 Autres produits d'exploitation	584.492	160.855	423.637
75 Produits financiers	67.511	125.459	- 57.948
76 Produits exceptionnels	0	0	0
<b>TOTAUX DES PRODUITS</b>	<b>655.527</b>	<b>289.343</b>	<b>366.184</b>
<b>CHARGES</b>			
61 Services et biens divers	566.091	185.195	380.896
62 Frais de personnel	63.898	59.113	4.785
63 Amortissements, Provisions	0	0	0
64 Autres charges exploitation	524	398	126
65 Frais financiers	25.014	58.375	- 33.361
66 Charges exceptionnelles	0	0	0
67 Impôts	0	- 13.738	- 13.738
<b>TOTAUX DES CHARGES</b>	<b>655.527</b>	<b>289.343</b>	<b>366.184</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Globalement les produits d'exploitation augmentent de 424.132 €. Ceci est dû principalement à l'acquisition immobilière intervenue dans le cadre du dossier SRPE « City Station » à Verviers pour un montant de 275.000 €, ainsi qu'à l'accroissement du montant de l'abandon de créance SOGEPA qui passe de 103.436 € en 2014 à 284.224 € en 2015.

Les services et biens divers augmentent de 380.896 €, en lien avec l'opération immobilière susmentionnée – qui reste sans impact sur le compte de résultats de la société – et la prise en charge des frais d'études de préféabilité pour un montant de 162.709 €.

La diminution des produits financiers et des charges financières s'explique par la baisse des taux d'intérêts sur les placements de trésorerie (- 24.587 €) et sur les créances et dettes SOWAFINAL (effet net nul sur le compte de résultats).



**3. L'affectation du résultat**

Conformément aux conventions qui régissent la société, l'exercice 2015 débouche sur un résultat nul.

**4. Données importantes survenues après la clôture de l'exercice**

Néant

**5. Indications des circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société**

Néant

**6. Indications relatives aux activités en matière de recherche et de développement**

Néant

**7. Indications relatives à l'existence de succursales de la société**

Sans objet

**8. Indications en cas de perte reportée ou de pertes de l'exercice pendant deux exercices consécutifs**

Sans objet

**9. Autres informations qui doivent être insérées en vertu du code des sociétés**

Néant

**10. Objectifs et politique de la société en matière de gestion des risques financiers**

Néant



## **11. Exposition de la société aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie**

Il n'existe pas de risques ou incertitudes particuliers auxquels la société est confrontée mis à part les risques inhérents directement à son activité.



# Bilan après répartition au 31-12-2015

## ACTIF EN EUROS

	Exercice 2014	Exercice 2015
<i><u>ACTIFS IMMOBILISES</u></i>	3.189,46	3.329,44
III. Immobilisations corporelles	0,00	0,00
C. Mobilier et matériel roulant	0,00	0,00
E. Autres immobilisations corporelles	0,00	0,00
IV. Immobilisations financières	3.189,46	3.329,44
<i><u>ACTIFS CIRCULANTS</u></i>	5.458.716,38	5.102.211,32
V. Créances à plus d'un an		
B. Créance Sowafinal – Emprunt converti	1.194.722,48	1.138.365,10
VII. Créances à un an au plus	227.177,33	205.119,77
A. Créances commerciales	59.988,62	68.096,44
B. Autres créances	167.128,71	137.023,33
VIII. Placements de trésorerie	3.883.569,74	3.618.851,08
IX. Valeurs disponibles	85.439,86	89.387,39
X. Comptes de régularisation	67.866,97	50.487,98
<b><i>TOTAL DE L'ACTIF</i></b>	<b><i>5.461.905,84</i></b>	<b><i>5.105.540,76</i></b>



## PASSIF EN EUROS

	Exercice 2014	Exercice 2015
<u>CAPITAUX PROPRES</u>	124.000,00	124.000,00
I. A. Capital souscrit	124.000,00	124.000,00
<u>PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES</u>	0,00	0,00
VII. A. Provision pour risques et charges	0,00	0,00
<u>DETTES</u>	5.337.905,84	4.981.540,76
VIII. Dettes à plus d'un an	5.104.523,91	4.763.942,35
A. Dettes financières	1.194.722,48	1.138.365,10
D. Autres dettes	3.909.801,43	3.625.577,25
IX. Dettes à un an au plus	216.295,35	205.505,63
A. Dettes à + d'1 an échéant dans l'année	102.964,07	0,00
B. Dettes financières	0,00	106.117,68
C. Dettes commerciales	98.186,74	88.092,18
1. Fournisseurs	98.186,74	88.092,18
2. Notes de crédit à recevoir	- 2.923,35	- 12,02
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	15.144,54	9.511,94
1. Impôts	2.299,60	818,43
2. Rémunération et charges sociales	12.844,94	8.693,51
F. Autres dettes	0,00	1.783,83
X. Comptes de régularisation	17.086,58	12.092,78
<b>TOTAL AU PASSIF</b>	<b>5.461.905,84</b>	<b>5.105.540,76</b>





# Compte de résultats 2015

Comparaison avec l'exercice précédent

SOUS LA FORME DE LISTE ET EN EUROS

	Exercice 2014	Exercice 2015
<i><u>PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION</u></i>		
I. Ventes et prestations		
A. Chiffres d'affaires	3.029,08	3.523,73
D. Autres produits d'exploitation	160.854,42	584.491,94
II. Coûts des ventes et des prestations (-)		
B. Services et biens divers	185.194,52	566.090,97
C. Rémunérations, charges sociales et pensions	59.113,40	63.898,35
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	0,00	0,00
E. Réductions de valeurs sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales (dotations + et reprises -)	0,00	0,00
F. Provisions pour risques et charges dotations (dotations + utilisations et reprises -)	0,00	0,00
G. Autres charges d'exploitation	397,66	523,82
III. Bénéfice d'exploitation (+)		
III. Perte d'exploitation (-)	80.822,08	42.497,47
IV. Produits financiers	125.458,81	67.511,45
V. Charges financières (-)	58.375,19	25.013,98



	Exercice 2014	Exercice 2015
VI. Bénéfice courant avant impôts	0,00	0,00
VI. Perte courante avant impôts (-)	13.738,46	0,00
VII. Produits exceptionnels	0,00	0,00
VIII. Charges exceptionnelles (-)	0,00	0,00
D. Amortissements exceptionnels	0,00	0,00
E. Autres charges exceptionnelles	0,00	0,00
IX Bénéfice de l'exercice avant impôts	0,00	0,00
IX Perte de l'exercice avant impôts	13.738,46	0,00

