

RAPPORT ANNUEL 2017



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

Web: 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	22
Bilan après répartition au 31-12-2017	27
Compte de résultats 2017	29
Rapport de rémunération	31



Composition du Conseil d'Administration

JACQUES VANDEBOSCH (SPI)

Président chargé de la gestion quotidienne

JULIEN MESTREZ (SPI)

Administrateur

FABIAN MARCQ (Meusinvest)

Administrateur

NICOLAS REGINSTER (Meusinvest)

Administrateur

JEAN-PAUL BASTIN (Meusinvest)

Administrateur

ANDREE BUDINGER (Wallonie)

Administrateur

DIANA NIKOLIC (Wallonie)

Administrateur

Patrick SIMON (Wallonie)

Administrateur

OLIVIER LE BUSSY (Wallonie)

Administrateur jusqu'au 28/09/2017

THOMAS CORNET (Wallonie)

Administrateur à partir du 28/09/2017

OBSERVATEURS

CATHERINE HUPPERTZ

SOGEPA jusque 22/09/2017

CLAUDE MELEN

SOGEPA à partir du 25/10/2017

COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT WALLON

CEDRIC DRESSE

Jusqu'au 31/05/2017

VALENTIN JAMINET à partir du 14/09/2017 CAROLINE CHRISTIAN

à partir du 14/09/2017

REVISEUR

BDO représenté par Monsieur Christophe COLSON

DIRECTEUR

CEDRIC SWENNEN



Message du Conseil d'Administration

A la lecture de ce rapport d'activités de l'année 2017, nous espérons, tout comme nos partenaires que sont la Région, la SOGEPA, MEUSINVEST et la SPI, que vous serez satisfaits de la manière dont nos missions ont été menées à bien durant cette année.

Ainsi, les études de préfaisabilité, présentées pour la première fois au MIPIM 2017 à Cannes, rencontrent un succès grandissant. Ce sont actuellement une dizaine de projets qui sont en cours dans ce cadre. La SORASI est sollicitée non seulement pour des études de sol mais aussi pour des études de reconversion urbanistiques complémentaires et ce, tant de la part de partenaires publics que de promoteurs privés. Ceci démontre l'intérêt pour ce type de service qui, de fait, manquait incontestablement pour inciter à l'assainissement des friches.

Autre sujet de satisfaction pour l'année 2017 : la clôture positive de l'opération EIB à Dison pour le compte de la Wallonie. Ce site emblématique a été acquis par un développeur privé en septembre.

La SORASI entame l'année 2018 positivement et poursuit principalement son activité d'études. De nouveaux projets ambitieux sont sur les rails. Citons deux exemples, les études pour la reconversion des ACEC avec la Ville de Herstal, la SPI et la société de logement SRLH, un important site de plus de 25 ha pour lequel un consortium emmené par l'urbaniste Paola Vigano a été chargé d'élaborer un master plan, et les études pour la dépollution des terrains de la râperie de Hollogne-sur-Geer où la SORASI accompagne la Raffinerie Tirlemontoise.

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 2017. 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 branche d'activités est menée grâce à un partenariat entre la SORASI et la SOGEPA et vise à accompagner les propriétaires et les investisseurs dans la reconversion de leurs biens immobiliers actuellement en friches.

La SORASI leur propose un accompagnement opérationnel le long des différentes étapes et une expérience technique sur mesure, ainsi que le préfinancement des études nécessaires.

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, avec identification des fonctions attendues ou souhaitées),
- analyse des contraintes financières : calcul de la rentabilité des scénarios de reconversion envisagés.

Flémalle Neuve à Flémalle - en cours

Propriétaire : Morel Distribution Belgique, Commune de Flémalle

Superficie: 100.000 m²

Affectation au plan de secteur : activités économiques industrielles et habitat

Affectation envisagée : logements, activités économiques, fonctions collectives et

arrêt REL

Une première convention a été signée en 2014 avec Morel Distribution Belgique (groupe Duferco) et la Commune de Flémalle pour la réalisation d'études de sols.

La Commune 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. Les études de sol, confiées à SBS Environnement sprl, avaient pour objectif de confronter les options préconisées dans le Masterplan à l'état environnemental du site.



Ces études ayant démontré que le site est globalement compatible avec les affectations envisagées, moyennant un assainissement léger pour la partie dédiée à du logement, Morel Distribution Belgique et la Commune ont souhaité confier à la SORASI le schéma de réaffectation du Masterplan.

Un avenant à la convention a ainsi été signé par Morel Distribution Belgique en décembre 2016 et par la Commune en mars 2017 en vue de la réalisation d'un volet complémentaire inhérent à l'étude de préfaisabilité : une étude urbanistique visant à l'établissement d'un schéma d'aménagement détaillé.

Le marché portant sur le schéma d'aménagement détaillé a été attribué au bureau Pissart en mars 2017. La première tranche du marché (schéma d'implantation) a été finalisée et validée par le Comité d'accompagnement ; la deuxième tranche (schéma d'aménagement détaillé) est en cours de finalisation tandis que la troisième tranche (illustration d'un projet exemplatif) a été commandée fin 2017. Le projet prévoit actuellement : une zone résidentielle (4,5 ha), une zone dédiée à l'activité économique (3,5 ha), une école et une place publique. Un nouvel arrêt est également prévu sur la ligne 125A (arrêt REL), à hauteur du site.

Sur base du schéma d'aménagement détaillé en cours d'établissement, un partenariat public-privé est envisagé entre Morel Distribution Belgique, la Commune et la SPI, pour la reconversion opérationnelle des fonctions économiques attendues, démontrant ainsi l'effet levier du produit « études de préfaisabilité ». Une convention tripartite a été signée à cet effet en décembre 2016.

Le projet sera présenté au Mipim 2018 pour la partie résidentielle.





Capsulerie à Chaudfontaine

Propriétaire : Commune de Chaudfontaine

Superficie: ± 4.000 m²

Affectation au plan de secteur : zone habitat

La Commune de Chaudfontaine projette une reconversion d'un terrain propriété communale (friche de 4.000 m²) en vue d'y installer logements, activité commerciale de proximité et stationnements.



La Commune, par l'intermédiaire de son partenaire ECETIA, a fait appel aux services de la SORASI afin de maîtriser parfaitement le niveau de pollution du sol et ce, préalablement aux esquisses urbanistiques.

Les études de pollution (étude d'orientation + étude de caractérisation) sont finalisées. Les coûts 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.

La caractérisation des pollutions s'est achevée en octobre 2017. Une étude de risque basée sur les nouvelles normes entrée en vigueur en septembre 2017 est en cours de réalisation.



Trou du Lapin à Seraing

Propriétaire : Ville de Seraing

Superficie: 43.638 m²

Affectation au plan de secteur : habitat

La Ville de Seraing envisageait la cession d'un terrain propriété communale (friche) à des entreprises actives dans le secteur de l'automobile. Il s'avérait que celui-ci était 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'agissait 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.

Un conseil a également été apporté aux autorités communales et aux acquéreurs sur la manière de valoriser CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE ATELIER DE CARROSSERIE ET D'UN ATELIER MOTO Délais : 125 JO

Maitre de Pouvrage: Délais : 125 JO DÉ

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.

Les certificats de contrôle du sol ont été délivrés fin 2016 par la DAS. Le projet est finalisé.

En 2017, le site a pu être cédé, confirmant la possibilité pour l'investisseur de réaliser son projet. Les travaux débuteront en 2018.



Inbev à Liège

Propriétaire : Inbev Superficie : 15.000 m²

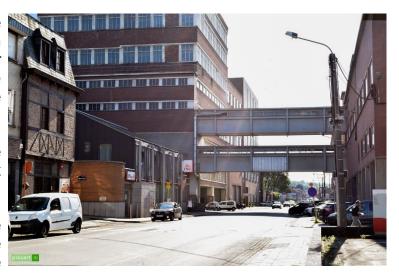
Affectation au plan de secteur : zone industrielle

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.

En 2016, la convention a été signée et une étude de requalification du bâti a été menée avec succès par le bureau Pissart. Inbev a valorisé celle-ci auprès de divers investisseurs. En 2017, un investisseur s'est montré intéressé par le projet et a fait une offre à Inbev qui est en cours d'analyse.







ACEC à Herstal

Propriétaire : privés + SPI Superficie : 277.000 m²

Affectation au plan de secteur : activités économiques industrielles et habitat

Durant l'année 2017, la SORASI a attribué à l'association momentanée STUDIO 017 PAOLA VIGANO/IDEA Consult le marché pour la réalisation d'un Masterplan relatif à la requalification du site et à sa restructuration en lien avec les quartiers proches. Une dizaine de réunions, en présence de la Ville de Herstal, d'Urbéo, de la SLRH ou des occupants du site se sont tenues en vue de l'élaboration de la première phase du marché, relative aux études prospectives préliminaires.





Cité administrative à Verviers

Propriétaire : Ville de Verviers

Superficie: 9750 m²

Affectation au plan de secteur : Zone d'habitat

La Ville de Verviers va ériger sur le site dit « BELGACOM » sa nouvelle Cité Administrative regroupant les services administratifs de la Ville de Verviers, du CPAS, de la Zone de Police ainsi que des services décentralisés de la Région Wallonne.

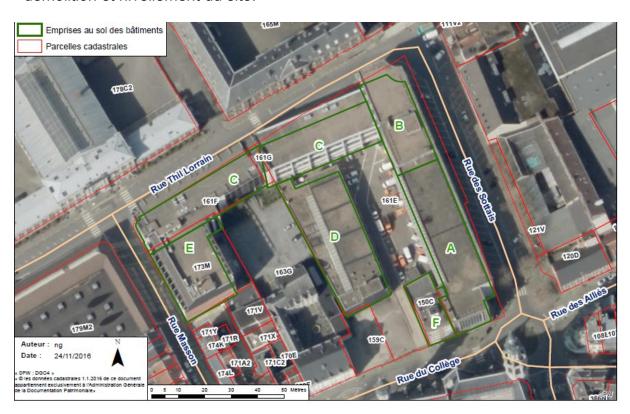
Le bâtiment accueillera environs 500 agents sur une surface de bureau entre 12.500 et 15.000 m². Ce projet nécessite un ensemble d'études techniques de préfaisabilité qui peuvent se réaliser via un partenariat entre la Ville de Verviers et la SORASI. La Ville est actuellement propriétaire de la majorité des parcelles reprises dans le périmètre d'intervention et l'acquisition des autres parcelles est en cours.

Les études ont été finalisées en 2017. Elles ont permis à la Ville de Verviers de consolider sa procédure de DBFM. Il s'agissait de trois missions différentes :

- La réalisation d'un inventaire amiante destructif destiné à alimenter le cahier des charges d'exécution de travaux rédigé par la Ville ;
- La réalisation d'un levé topographique du site permettant de « recaller » la situation locale ;



 La réalisation d'une note d'analyse de la qualité des terres présentes sur le site en vue d'envisager les meilleures filières de valorisation dans le cadre des travaux de démolition et nivellement du site.



Abattoir à Liège

Propriétaire : Intercommunale des abattoirs publics des arrondissements de Liège et

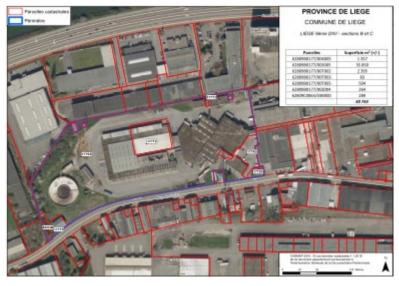
Waremme

Superficie: 40.743 m²

Affectation au plan de secteur : Zone industrielle

L'Intercommunale des abattoirs publics des arrondissements de Liège et Waremme souhaite prochainement cesser ses activités. L'intercommunale souhaite valoriser son site sur le marché de l'immobilier et remettre son entreprise à un repreneur.

De manière à approcher la situation environnementale réelle sur le site, nous avons commandé une étude d'orientation conforme au Décret de 2008 relative à la gestion des sols.





Celle-ci est en cours de réalisation et une seconde phase de caractérisation a été commandée fin 2017.

Les résultats définitifs sont attendus pour 2018.

L'étude permettra à terme de figer la situation environnementale réelle du site à l'amont de négociation avec un repreneur de l'activité.

Râperie de Hollogne-sur-Geer à Geer

Propriétaire : Raffinerie Tirlemontoise

Superficie: 143.300 m²

Affectation au plan de secteur :

Le site de la râperie d'Hollogne-sur-Geer avait été retenu dans le cadre de l'appel à projets PM2. Vert SAR. L'ISSeP y a mené trois campagnes de forage. Il ressort des analyses de sol que des pollutions, considérées comme historiques au sens du décret « sols », sont présentes sur le site. Pour l'essentiel, on note que :

- les remblais sont affectés par une pollution généralisée en métaux lourds et par des pollutions ponctuelles en HAP et huiles minérales. Par contre, le sol en place n'est pas impacté par ces pollutions ;
- les eaux souterraines prélevées sur l'ensemble du site présentent des dépassements de valeurs seuil/d'intervention pour l'arsenic et localement un dépassement de valeurs seuil/d'intervention pour les huiles minérales.

Par ailleurs, les analyses laissent apparaître un risque de relargage des métaux lourds (zinc, plomb, cuivre, nickel et cadmium) présents dans les remblais vers les eaux souterraines. Ce risque est mis en évidence par les analyses de lixiviation et les analyses de l'eau souterraine. Dans son dernier rapport, l'ISSeP annonce que des analyses complémentaires doivent encore être réalisées afin de caractériser davantage le remblai. Toutefois, la Région refuse de prendre en charge ces investigations complémentaires.

Nous avons rencontré la Raffinerie Tirlemontoise, propriétaire du site, pour leur exposer la situation. Une convention a été signée le 21/12/2017, visant d'une part l'obtention d'études de sols conformes au décret sols, et d'autre part de pouvoir chiffrer le coût de la dépollution sur l'ensemble des terrains, conformément aux attentes de la Commune pour la réhabilitation de ce site.





Rapport annuel 2017

Clawenne à Herstal

Propriétaire : SPI pour compte de la SORASI

Superficie: 11.040 m²

Affectation au plan de secteur : Zone d'activité économique industrielle



Le site du parking de la Clawenne à Herstal a été acheté en 1993 par la SPI, pour compte de la SORASI, à la société New Market (qui le tenait de la F.N.). Le SAR adopté y prévoit une affectation de zone de parcage.

L'assainissement auquel la SORASI s'est engagée en 1992 était un assainissement au sens de l'aménagement du territoire. Cependant, la législation a évolué et la notion d'assainissement se comprend désormais comme décontamination des sols.

Des travaux concernant la démolition des constructions et l'aménagement du site en un parking ont été réalisés en 1994, grâce à des subsides wallons. Lors du chantier, une contamination du sol avait été découverte. Suite à cela, des travaux de décontamination ont été réalisés entre 1994 et 2006, au fur et à mesure que la législation relative à la pollution des sols devenait de plus en plus restrictive. Malgré ces travaux effectués par la SORASI, le sol du site reste contaminé au regard de la législation actuelle.

Le 25 mars 2016, le Conseil d'Administration a marqué son accord sur le lancement d'un marché public pour la réalisation d'études de sol conformes au Décret relatif à la gestion des sols du 5 décembre 2008.

Le marché relatif à la réalisation de ces études a été attribué à l'expert agréé SBS Environnement SPRL fin 2016. Une étude de caractérisation combinée à une étude d'orientation a été initiée début 2017. Malgré une première phase d'investigations en avril 2017, une seconde phase de caractérisation en août 2017 et une troisième phase en décembre 2017, les poches de pollution ne sont toujours pas délimitées. Une rencontre avec le SPW-DG03-Direction de l'Assainissement des Sols est envisagée pour discuter des mesures à prendre.

Par ailleurs, ce dossier a fait l'objet en 2017 d'une demande de subsides dans le cadre de l'appel à projets Sites à Réaménager Sowafinal 3 lancé par le Ministre Di Antonio.



Revitalisation du centre urbain à Dison

Propriétaires : une dizaine de parcelles appartenant à des privés

Superficie: 4.000 m²

Affectation au plan de secteur : Zone d'habitat

La Commune de Dison a la volonté de réaménager cet espace anciennement occupé par des activités économiques, situé au cœur de la ville.

Elle souhaite y développer un programme ambitieux composé de :

- un espace public convivial
- un parking en ouvrage, au bénéfice des usagers du centre
- des logements intergénérationnels
- une résidence service (une trentaine d'appartements)
- un ascenseur urbain assurant un lien piéton entre

le CPAS et les équipements publics situés en partie haute du site et le centre urbain. Une dénivelée d'une douzaine de mètres est à reprendre.



Une étude de préfaisabilité a été confiée par la Commune à la SORASI.

Elle comprend deux volets :

- a) une étude de sols permettant de définir l'ampleur de la pollution et les coûts d'assainissement induits (à répercuter le cas échéant sur la valeur des biens à acquérir).
- b) une étude urbanistique pour préciser le programme établi et concevoir l'agencement des diverses fonctions. Elle servira également de base aux démarches que la Commune entreprendra ensuite vis-à-vis de partenaires privés et publics.





2. SITES « SRPE »

La liste des Sites de Réhabilitation Paysagère et Environnementale (SRPE) est adoptée par le Gouvernement car leur réhabilitation aux niveaux paysager et environnemental est d'intérêt régional.

Ces sites sont arrêtés pour des raisons opérationnelles. Le Gouvernement en fixe le périmètre, le cas échéant, autorise, éventuellement sous conditions, les actes et travaux projetés pour la réhabilitation et la rénovation du terrain. Le Gouvernement prend à sa charge son acquisition, s'il échet, ainsi que, en tout ou en partie, les études et travaux de réhabilitation, de rénovation, d'assainissement du terrain, de construction ou de reconstruction.

Pour les SRPE situés sur le territoire de la province de Liège, le Gouvernement confie si nécessaire à la SORASI une maitrise d'ouvrage déléguée, les moyens financiers de la réhabilitation étant apportés par des droits de tirage au niveau de la SOGEPA.

Les projets traités dans le cadre de cette mission sont :

- Alvi à Bevne-Heusav
- City station à Verviers
- Usine artifil à Theux (mission de surveillance)

Alvi à Beyne-Heusay

Propriétaire : Wallonie Superficie: 22.300 m²

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).

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 superficie de 22.000 m² (dont 12.000 m² de terril), 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.





SORASI - Société de Rénovation et d'Assa

Rapport annuer 2017

L'action SRPE visera dans un premier temps à démolir les bâtiments existants, qui posent des problèmes de sécurité publique. Cette procédure se déroulera en 3 phases :

1ère phase – Démolition des bâtiments

Le bureau GIGA Architecture a été désigné en septembre 2017 afin d'effectuer les études en vue de réaliser un marché de travaux de démolition. Le projet des travaux de démolition est en cours de rédaction.

2ème phase – Etude de caractérisation – pollution des sols

Afin de compléter l'étude de l'ISSEP, et d'obtenir une certification par un expert agréé, une étude de caractérisation sera réalisée via un second marché de services. Un accord-cadre permettra de procéder à cette étude à la suite des travaux de démolition des bâtiments.

3ème phase – Le cas échéant, dépollution des sols

Si nécessaire, des travaux d'assainissement seront prévus en fonction des résultats de l'étude de pollution des sols, dans la foulée de cette 2ème phase.

Au préalable, une demande d'actualisation des études de sol réalisées par l'ISSeP début 2008 a été introduite à la DGO4-DAO, afin de préciser la portée de l'intervention. Les investigations de terrain ont été effectuées par l'ISSeP en juillet 2016 avec un complément en novembre 2017; le rapport est en cours de finalisation.

City Station à Verviers

Propriétaire : Wallonie Superficie : 4.100 m²

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 m² 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 liaient l'IFAPME et l'ancien propriétaire du site. L'IFAPME a occupé le site jusqu'au 31 décembre 2015

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 liaient l'IFAPME et l'ancien propriétaire du site. L'IFAPME a occupé le site jusqu'au 31 décembre 2015.

L'action SRPE visera à démolir l'ensemble des bâtiments existants et à évacuer certaines poches de pollution. Cette procédure se déroulera en 3 phases :

1ère phase – Démolition des bâtiments

Le bureau Lejeune Giovanelli & Associés a été désigné en juin 2017 afin d'effectuer les études en vue de réaliser un marché de travaux de démolition. Le projet des travaux de démolition est actuellement en cours de rédaction.

2^{ème} **phase** – Etude de caractérisation – pollution des sols

Afin de compléter l'étude de l'ISSEP, et d'obtenir une certification par un expert agréé, une étude de caractérisation sera réalisée via un second marché de services. Un accord-cadre permettra de procéder à cette étude à la suite des travaux de démolition des bâtiments.

3ème phase – Le cas échéant, dépollution des sols

Si nécessaire, des travaux d'assainissement seront prévus en fonction des résultats de l'étude de pollution des sols, dans la foulée de cette 2^{ème} phase.



3. MISSIONS POUR LES COMMUNES

La SORASI accompagne la rénovation de Sites à Réaménager (SAR) pour lesquels des Communes ont obtenu un financement auprès du Gouvernement wallon. Ces missions sont confiées au Secteur « Assainissement » de la SPI, dont les équipes interviennent alors en assistance et conseil directement pour la Commune.

Les projets 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: 480.000 m²

Affectation au plan de secteur : services publics et équipements communautaires

En 2017, la première phase du chantier du SAR (Site A Réaménager) de la caserne de Saive a été réalisée. Il s'agissait de démolir la première moitié des ateliers de la partie nord du site et de mettre hors eau la seconde moitié.

La découverte de pollution au mazout et à l'amiante n'ont pas permis de réaliser la deuxième phase de ces travaux en 2017. Ils seront réalisés début 2018. Il s'agira de la démolition d'un bâtiment. La troisième et dernière phase a été abandonnée provisoirement et sera traitée dans le cadre de la rénovation urbaine du site à venir. Il s'agissait de la démolition de revêtements de sol.

Abattoir à Herve

Propriétaire : Ville de Herve

Superficie: 3.600 m²

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.

Les travaux sont terminés, la réception provisoire a eu lieu en janvier 2017. Des compléments d'études de pollution sont en cours. Un parking public a été aménagé après démolition de l'abattoir.





4. GESTION IMMOBILIERE

La SORASI effectue une mission de gestion immobilière pour des propriétés du SPW-DGO4-DAO. Il s'agit de biens en attente de reconversion ou de cession, inclus dans des périmètres SIR (Site d'intérêt régional) ou SAR (Site à réaménager).

Les projets traités dans le cadre de cette mission sont :

- EIB à Dison
- New-Tubemeuse à Flémalle.

EIB à Dison

Propriétaire : Wallonie Superficie : 104.400 m²

Affectation au plan de secteur : activités économiques et habitat

La SORASI a assisté le Comité d'Acquisition d'Immeubles de Liège, mandaté pour la vente du site, en fournissant le dossier et les plans techniques y relatifs. Une offre d'achat a été faite par la société LIDL le 22 septembre 2017. Cette offre étant assorties de conditions suspensives, notamment en ce qui concerne l'état de pollution des sols, divers contacts ont eu lieu entre la SORASI et la société LIDL pour transmettre à celle-ci l'ensemble des données disponibles traitant de cette problématique.

NEW-TUBEMEUSE à Flémalle

Propriétaire : Wallonie Superficie : 3.053 m²

Affectation au plan de secteur : zone industrielle

ARCELOR a envoyé, en date du 3 avril 2017, son renom pour la seconde partie du bâtiment administratif, propriété de la Région wallonne, située à l'arrière du bâtiment dit « Le Château » précédemment libérée. La Région wallonne a été informée par la SORASI et la libération des lieux est à organiser conformément à la convention qui lie la Région et Arcelor.

Un pré-état des lieux de l'aile concernée a été effectué le 24 avril 2017. Des travaux de remise en état à la charge du locataire sortant ont été effectués.

Le suivi de la sortie du locataire a été réalisé par la SORASI : le décompte de charges, d'entretien et de rénovation du bâtiment conformément aux conventions entre le propriétaire et Arcelor.

Enfin, le Comité d'Acquisition d'Immeubles, interrogé sur la valeur vénale de l'immeuble entier, a adressé son estimation en date du 27 octobre 2017.



FORMATION DES ADMINISTRATEURS

Conformément au Décret du 12 février 2004, le Conseil d'Administration du 22 décembre 2017 a été suivi d'une séance d'information aux administrateurs sur les procédures de gestion de la pollution des sols, donnée par le bureau d'études agréé SBS Environnement.



Rapport sur les comptes annuels de la SORASI au 31-12-2017

Conformément aux dispositions légales et statutaires, le présent rapport commente la situation comptable arrêtée au 31 décembre 2017.

1. Le bilan

Le total du bilan s'élève à 4.731.762 € contre 4.860.101 € au terme de l'exercice précédent, soit une diminution de 128.339 €.

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

ACTIF	2017	2016	Variation
ACTIFS IMMOBILISES	3 330	3 330	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0
Immobilisations corporelles	0	0	0
Immobilisations financières	3 330	3 330	0
ACTIFS CIRCULANTS	4 728 432	4 856 771	- 128 339
Créances à plus d'un an	1 020 391	1 080 273	- 59 882
Créances à moins d'un an	310 905	201 138	109 767
Placements de trésorerie	3 312 667	3 544 131	- 231 464
Valeurs disponibles	11 860	273	11 587
Comptes de régularisation	72 609	30 956	41 653
TOTAUX ACTIF	4 731 762	4 860 101	- 128 339

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 €, d'une caution chez Partena d'un montant de 140 € et de la part de 25 € dans le secteur « Assainissement » de la SPI n'ont pas fait l'objet de modifications en 2017.



Les créances à plus d'un an d'un total de 1.020.391 €, correspondent au coût de réaménagement du site « EIB » à Dison financé via la SOWAFINAL (projet 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 310.905 €, dont 157.339 € de créances « commerciales » et 153.566 € d'autres créances composées essentiellement des créances SOWAFINAL pour 112.725 €.

La trésorerie disponible se monte à 11.860 € à fin 2017 et les placements de trésorerie à 3.312.667 €.

Les comptes de régularisation de l'actif reprennent essentiellement les intérêts sur placements (4.650 €) et les produits acquis concernant les études de préfaisabilité (Acec, Schmitz à Dison et Kinkempois) (67.959 €) au 31/12/2017.

Le passif se décompose comme suit :

PASSIF	2017	2016	Variation
FONDS PROPRES	124 000	124 000	0
Capital	124 000	124 000	0
PROVISIONS	0	0	0
Provisions litiges	0	0	0
DETTES	4 607 762	4 736 101	- 128 339
Dettes à plus d'un an Dettes à un an au plus Comptes de régularisation	4 331 284 181 144 95 334	4 550 064 174 222 11 815	- 218 780 6 922 83 519
TOTAUX PASSIF	4 731 762	4 860 101	- 128 339

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 4.331.284 € soit une diminution de 218.780 € par rapport à l'exercice précédent. L'on retrouve à ce niveau, d'une part, la partie « long terme » de l'emprunt relatif au financement du site SAR « EIB », pour un total de 1.020.391 € et, d'autre part, le solde des avances SOGEPA (3.310.893 €), compte tenu du financement des résultats historiques cumulés.

Les dettes à moins d'un an se composent principalement des échéances de l'emprunt relatif au financement du site SAR « EIB » qui seront payées en 2018 (112.725 €), des dettes commerciales (54.121 €) et des dettes fiscales et sociales pour 6.921 €.

Les comptes de régularisation reprennent diverses charges à imputer pour 32 € et des produits à reporter concernant les études de préfaisabilité (Duferco) pour 95.302 €.

2. Le compte de résultats

Le compte de résultats se présente comme suit :

COMPTE DE RESULTATS	2017	2016	Variation
PRODUITS			
70 Chiffre d'affaires	129 292	0	129 292
74 Autres produits d'exploitation	171 323	205 552	- 34 229
75 Produits financiers	27 946	42 928	- 14 982
76 Produits exceptionnels	0	0	0
TOTAUX DES PRODUITS	328 561	248 480	- 80 081
I CINOX DECINOSONO	020 001	2.0.00	
CHARGES			
C1 Comisso at bions divers	245 336	162 184	83 152
61 Services et biens divers	245 336 59 616	62 877	- 3 261
62 Frais de personnel63 Amortissements, Provisions	39 010	02 07 7	- 3 201 N
64 Autres charges exploitation	718	439	279
65 Frais financiers	22 504	22 980	- 476
66 Charges exceptionnelles	0	0	0
67 Impôts	387	0	387
TOTAUX DES CHARGES	328 561	248 480	80 081
RESULTAT	0	0	0



Le chiffre d'affaires correspond à des refacturations d'étude de préfaisabilité pour les dossiers Inbev et Trou du Lapin ainsi que la prise en compte de produits acquis pour les nouvelles conventions d'études de préfaisabilité incluant une clause permettant à la SORASI de récupérer les frais d'étude encourus indépendamment de la vente du terrain ou de l'obtention d'un permis de bâtir par le propriétaire.

Globalement, les autres produits d'exploitation diminuent de 34.229 €. Ceci est essentiellement dû à une diminution des refacturations à la Région wallonne. Les services et biens divers augmentent de 83.152 €, essentiellement en lien avec les charges de consultations techniques.

Les charges financières sont relativement stables par rapport à l'an passé. En ce qui concerne les produits financiers, la diminution constatée (14.982 €) est essentiellement due à la diminution des intérêts sur les produits de placement.

3. L'affectation du résultat

Conformément aux conventions qui régissent la société, l'exercice 2017, après prélèvement d'un montant de 158.898 € sur les droits de tirage SAED consentis par la SOGEPA (155.786 € en 2016), débouche sur un résultat nul.

4. <u>Données importantes survenues après la clôture de l'exercice</u>

À notre connaissance, aucune donnée importante n'est survenue après la clôture de l'exercice.

5. <u>Indications des circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société</u>

Nous n'avons pas connaissance de circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société.

6. <u>Indications relatives aux activités en matière de recherche et</u> de développement

La société n'a pas d'activité en matière de recherche et de développement.

7. <u>Indications relatives à l'existence de succursales de la société</u>

La société ne détient pas de succursale.



8. <u>Indications en cas de perte reportée ou de pertes de l'exercice pendant deux exercices consécutifs</u>

La société n'a pas de perte reportée ni de résultat en perte pour l'exercice considéré.

9. <u>Autres informations qui doivent être insérées en vertu du code</u> des sociétés

Nous n'avons pas connaissance d'autres informations qui devraient être insérées en vertu du code des sociétés.

10. <u>Objectifs et politique de la société en matière de gestion des risques financiers</u>

La situation financière de la société ne nécessite pas la détermination d'objectifs ou la mise en place d'une politique particulière.

11. <u>Exposition de la société aux risques de prix, de crédit, de</u> 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 31-12-2017

ACTIF EN EUROS

		Exercice 2016	Exercice 2017
ACT	IFS IMMOBILISES	3 329,44	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	3 329,44	3 329,44
<u>ACT</u>	IFS CIRCULANTS	4 856 781,12	4 728 431,98
V.	Créances à plus d'un an		
	B. Créance Sowafinal—Emprunt converti	1 080 272,81	1 020 390,92
VII.	Créances à un an au plus	201 138,49	310 905,30
	A. Créances commerciales	38 935,69	157 338,70
	B. Autres créances	162 202,80	153 566,60
VIII.	Placements de trésorerie	3 544 130,51	3 312 667,26
IX.	Valeurs disponibles	272,77	11 859,92
X.	Comptes de régularisation	30 956,54	72 608,58
тот	AL DE L'ACTIF	4 860 100,56	4 731 761,42



PASSIF EN EUROS

			Exercice 2016	Exercice 2017
CAP	ITAU	X PROPRES	124 000,00	124 000,00
Ī.	A.		124 000,00	124 000,00
PRO	VISIC	ONS ET IMPOTS DIFFERES	0,00	0,00
VII.	A.	Provision pour risques et charges	0,00	0,00
DET	TES		4 736 100,56	4 607 761,42
VIII.	_	tes à plus d'un an	4 550 063,85	4 331 283,97
	Α.	Dettes financières	1 080 272,81	1 020 390,92
	D.	Autres dettes	3 469 791,04	3 310 893,05
IX.	Det	tes à un an au plus	174 222,02	181 143,80
	A.	Dettes à + d'1 an échéant dans l'année	0,00	0,00
	B.	Dettes financières	109 370,22	112 724,93
	C.	Dettes commerciales	50 735,09	54 120,90
		1. Fournisseurs	50 735,09	54 120,90
		Notes de crédit à recevoir	-35,57	0,00
	E.	Dettes fiscales, salariales et sociales	11 890,50	6 921,45
		1. Impôts	1 582,63	471,46
		 Rémunération et charge sociales 	s 10 307,87	6 449,99
	F.	Autres dettes	2 226,21	7 376,52
Χ.	Con	nptes de régularisation	11 814,69	95 333,65
TOT	AL A	U PASSIF	4 860 100,56	4 731 761,42



Compte de résultats 2017

Comparaison avec l'exercice précédent

SOUS LA FORME DE LISTE ET EN EUROS

			Exercice 2016	Exercice 2017	
PRO	DUITS	ET CHARGES D'EXPLOITATION			
l.		s et prestations			
	A.	Chiffres d'affaires	0,00	129 291,60	
	D.	Autres produits d'exploitation	205 551,82	171 322,72	
II.	Coûts	des ventes et des prestations (-)			
	B.	Services et biens divers	162 184,28	245 336,43	
	C.	Rémunérations, charges sociales et			
		pensions	62 877,06	59 615,48	
	D.	Amortissements et réductions de valeur su	ır		
		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 charge dotations	es		
		(dotations + utilisations et reprises -)	0,00	0,00	
	G.	Autres charges d'exploitation	438,94	717,88	
III.	I. Bénéfice d'exploitation (+)				
III.	Perte d'exploitation (-) 19 948,46 5 055,4				
IV.	Produ	its financiers	42 928,31	27 946,32	
V.	Charges financières (-) 22 979,85 22 503,79				



		Exercice 2016	Exercice 2017
VI.	Bénéfice courant avant impôts	0,00	0,00
VI.	Perte courante avant impôts (-)	0,00	0,00
VII.	Produits exceptionnels	0,00	0,00
VIII.	Charges exceptionnelles (-) D. Amortissements exceptionnels E. Autres charges exceptionnelles	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00
IX	Bénéfice de l'exercice avant impôts	0,00	387,06
IX	Perte de l'exercice avant impôts	0,00	0,00



Rapport de rémunération

Informations générales

Nom de l'organisme :	SORASI
Nature juridique :	Société anonyme de droit public
Références légales :	Décret du 15/02/2007
Ministre de tutelle :	Ministre Carlo DI ANTONIO
Période de <i>reporting</i> :	Du 01/01/2017 au 31/12/2017

A. <u>Informations relatives aux administrateurs publics</u>

1. Informations relatives aux mandats et à la rémunération

Nom de l'organe de gestion : Conseil d'Administration	Titre	Date de désignation	Durée du mandat	Rémunératio n brute annuelle
		JJ/MM/AAAA	Années	EUR
Jacques VANDEBOSCH SPI	Président	11/04/2003 renouvelé le 17/06/2016	5 ans renouvelable	309,85
Julien MESTREZ SPI	Administrateur	27/06/2008	5 ans renouvelable	247,88
Fabian MARCQ en tant que représentant MEUSINVEST	Administrateur	12/04/2000 renouvelé le 17/06/2016	5 ans renouvelable	61,97
Jean-Paul BASTIN MEUSINVEST	Administrateur	14/10/2011 renouvelé le 27/06/2013	5 ans renouvelable	309,85
Nicolas REGINSTER MEUSINVEST	Administrateur	19/09/2014 renouvelé le 17/06/2016	5 ans renouvelable	247,88
Andrée BUDINGER REGION WALLONNE	Administrateur	27/06/2013	5 ans renouvelable	185,91
Diana NIKOLIC REGION WALLONNE	Administrateur	27/06/2013 renouvelé le 17/06/2016	5 ans renouvelable	61,97
Olivier LE BUSSY REGION WALLONNE	Administrateur	27/06/2013	5 ans renouvelable Démissionnaire	0,00
Patrick SIMON REGION WALLONNE	Administrateur	17/06/2016	5 ans renouvelable	309,85
Thomas CORNET REGION WALLONNE	Administrateur	28/09/2017	Fin le 27/06/2018	61,97



Commentaires

Monsieur Le Bussy a donné sa démission avant la fin de son mandat. Il est remplacé par Monsieur Cornet.

Nom de l'organe de gestion :	Titre	Date de désignation	Durée du mandat	Rémunération brute annuelle
Comité exécutif		JJ/MM/AAAA	Années	EUR
Jacques VANDEBOSCH SPI	Président	11/04/2003 renouvelé le 17/06/2016	5 ans renouvelable	0
Cédric SWENNEN SPI	Directeur	01/01/2011	Indéterminée	Variable en fonction des prestations

Commentaires

2. Règles générales relatives à la rémunération des administrateurs publics

Les Conseils d'Administration se tiennent cinq fois par an. Ils sont rémunérés par un jeton de présence de 61,97 € brut.

3. Informations relatives aux mandats dérivés

Le mandat dérivé est le mandat que l'administrateur public a obtenu dans une personne morale dans laquelle l'organisme détient des participations ou au fonctionnement de laquelle il contribue et où l'administrateur public a été désigné sur sa proposition.

	Liste des mandats dérivés	Rémunération brute annuelle	Rémunération reversée à l'organisme ?
		EUR	OUI / NON
Administrateur public #1	- Mandat dérivé #1	-	-
	- Mandat dérivé #2	-	-
Administrateur public #2	- Mandat dérivé #3	-	-
	- Mandat dérivé #4	-	-

Commentaires



^{*} La SPI est chargée de la mission et y affecte Monsieur Swennen dont elle facture les prestations réelles à la SORASI.

4. Informations relatives à la répartition des genres

	Femmes	Hommes	Total
Membres de l'organe de gestion : Conseil d'Administration	2	7	9
- dont administrateurs publics	2	7	9
- dont administrateurs non publics	0	0	0

Commentaires

Informations relatives à la participation aux réunions

	Organe de gestion Conseil Administration	Autre organe décisionnel Comité exécutif	Autre organe préparatoire
Jacques VANDEBOSCH	5/5		
Julien MESTREZ	4/5		
Fabian MARCQ en tant	1/5		
que représentant			
MEUSINVEST			
Jean-Paul BASTIN	5/5		
Nicolas REGINSTER	4/5		
Andrée BUDINGER	3 / 5		
Diana NIKOLIC	1/5		
Olivier LE BUSSY	0 / 4		
Patrick SIMON	5/5		
Thomas CORNET	1/1		
Cédric SWENNEN			

<u>Commentaires</u>



B. <u>Informations relatives au(x) gestionnaire(s)</u>

1. Informations relatives à la relation de travail

	Titre	Nature de la relation de travail	Si contrat : - Type de contrat - Date signature - Date entrée en fonction	Si mandat Fct P: - Date AGW désignation - Date entrée en fonction
Cédric SWENNEN	Directeur	Mission assurée par la SPI, dans la cadre d'une relation in house, qui y affecte M. Swennen		

Commentaires

2. Informations relatives à la rémunération

Détail de la rémunération brute annuelle relative à la période de *reporting* (montants en EUR).

	SWENNEN Cédric
Rémunération de base	0
Rémunération variable (le cas échéant)	0
Plan de pension complémentaire (le cas échéant)	0
Autres composantes de la rémunération	0
Total (rémunération brute annuelle)	0

Commentaires

La SPI facture à la SORASI le montant correspondant aux prestations réellement effectuées soit 10.119,83 € en 2017.

3. Modalités de paiement de la rémunération variable (le cas échéant)

Néant

4. Informations relatives aux indemnités de départ

Néant



5. Informations relatives aux mandats dérivés

Le mandat dérivé est le mandat que le gestionnaire a obtenu dans une personne morale dans laquelle l'organisme détient des participations ou au fonctionnement de laquelle il contribue et où le gestionnaire a été désigné sur sa proposition.

	Liste des mandats dérivés	Rémunération brute annuelle	Rémunération reversée à l'organisme ?
		EUR	OUI / NON
Gestionnaire #1	- Mandat dérivé #1	-	-
	- Mandat dérivé #2	_	-

Commentaires

C. Informations relatives au(x) commissaire(s) du Gouvernement

1. Informations relatives aux mandats et à la rémunération

Nom de l'organe de gestion :	Date de désignation	Durée du mandat	Rémunération brute annuelle
	JJ/MM/AAAA	Années	EUR
Cédric DRESSE	18/12/2014	Fin le 31/05/2017	0,00
Caroline CHRISTIAN	14/09/2017	Indéterminée	0,00
Valentin JAMINET	14/09/2017	Indéterminée	0,00

Commentaires

Monsieur Dresse a quitté son poste de commissaire du Gouvernement suite à un changement de fonction.

2. Informations relatives à la participation aux réunions

	Organe de gestion	Autre organe décisionnel	Autre organe préparatoire
Cédric DRESSE	3/3		
Caroline CHRISTIAN	2/2		
Valentin JAMINET	2/2		

Commentaires

