



# **RAPPORT ANNUEL 2021**



# SORASI

Accompagner • Assainir • Requalifier

## **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
Activités	5
Rapport de gestion sur les comptes annuels	26
Bilan après répartition au 31/12/2021	31
Comptes des résultats 2021	33
Rapport de rémunération	35



# Composition du Conseil d'Administration

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

**FABIAN MARCQ (Noshaq)**  
Administrateur

**JULIEN MESTREZ (SPI)**  
Administrateur

**NICOLAS REGINSTER (Noshaq)**  
Administrateur jusqu'au 18/06/2021

**BENJAMIN BLAISE (Noshaq)**  
Administrateur à partir du 18/06/2021

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

**Patrick SIMON (Wallonie)**  
Administrateur à partir du 12/11/2021

**ROSE DETAILLE (Wallonie)**  
Administrateur à partir du 12/11/2021

**Saïd EL FADILI (Wallonie)**  
Administrateur à partir du 12/11/2021

**ADRIEN GRABARSKI**  
Administrateur à partir du 12/11/2021

## OBSERVATEURS

**CHRISTINA MENENDEZ**  
SOGEPA jusqu'au 10/12/2021

**STEPHANIE STEVENART**  
SOGEPA à partir du 10/12/2021

## COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT WALLON

**CORALIE VIAL**

## REVISEUR

**3R, LEBOUTTE & Co représenté par Stéphan RATY**

## DIRECTEUR

**CEDRIC SWENNEN**



# INTRODUCTION

Vous découvrirez dans les pages qui suivent l'illustration de quelques-unes de nos actions menées durant l'année 2021. Ces projets sont exécutés par la SPI, pour compte de la SORASI, à travers la collaboration que nous avons via son secteur « Assainissement ».

## 1. ETUDE 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 en leur proposant une étude de préfaisabilité permettant d'apprécier l'opportunité et l'intérêt de réhabiliter des biens en déshérence mais non liant.

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.

Depuis le lancement de ce produit, 18 dossiers nous ont été confiés (11 conventions de partenariat pour des opérateurs publics ; 8 conventions de partenariat pour des opérateurs privés ; un dossier faisant l'objet de 2 conventions distinctes, l'une avec le public et l'autre avec le privé).

Compte tenu des investissements prévus sur ces sites, un effet levier de facteur 400 a été estimé, soit pour 1 € préfinancé par la SORASI, 400 € d'investissement seront libérés si un projet de reconversion s'enclenche.

Au total, près de 80 hectares sont ainsi concernés, pour un budget global d'études approchant les 830.000 €. Les études de sol représentent 59 % de ce montant (avec une moyenne de 2,8 € HTVA/m<sup>2</sup>) ; le solde concernant les autres types d'études (études urbanistiques, inventaires amiante...). Ces montants préfinancés et l'accompagnement lié permettraient dès lors des retombées au niveau de l'amélioration du cadre de vie du territoire et en même temps un potentiel de 332 millions d'euros d'investissement immobilier au niveau de l'économie.



Le tableau ci-dessous reprend le détail de ces dossiers :

Commune	Nom du site	Surface (ha)	Partenaire(s)	Coût total études sol (€ HTVA)	Coût au m2 études sol (€ HTVA/m2)	Coût total autres études (€ HTVA)	Coût total (€ HTVA)
Visé	Paire au bois	3,8	Ville de Visé	€ 28.612	€ 0,8	/	€ 28.612
Chaufontaine	Capsulerie	0,4	Commune de Chaufontaine + Ecetia	€ 31.756	€ 7,9	/	€ 31.756
Flémalle	Flémalle Neuve	10,0	Commune de Flémalle + Duferco	€ 139.515	€ 1,4	€ 81.288	€ 220.802
Liège	Kinkempois / terrains SNCB	9,5	Entreprise SA Atrium	€ 2.400	€ 0,0	/	€ 2.400
Liège	Abattoir	4,1	Intercommunale des abattoirs publics des arrondissements de Liège et de Waremme	€ 46.826	€ 1,1	/	€ 46.826
Geer	Râperie de Hologne	14,3	Raffinerie Tirlémontoise	€ 54.739	€ 0,4	/	€ 54.739
Herstal	Microsoudure	0,9	Entreprise Microsoudure	€ 19.789	€ 2,1	/	€ 19.789
Herstal	ACEC	25,0	SRL Herstal + Urbeo + SPI	/	/	€ 231.281	€ 231.281
Oupeye	Dépôt ABTech	0,6	Joly SA	€ 19.812	€ 3,6	/	€ 19.812
Comblain-au-Pont	Ancienne maison Walhain	0,2	SPRL Immo de l'Ourthe	€ 13.976	€ 6,5	/	€ 13.976
Herstal	ACEC - étude pédologique	0,3	SRL Herstal	<i>estimation</i> 2.795 €	€ 0,8	/	<i>estimation</i> 2.795 €
Beyne-Heusay	Schéma directeur Queue-du-Bois	/	Commune de Beyne-Heusay	<i>estimation</i> 60.000 €		/	<i>estimation</i> 60.000 €
Herstal	Clawenne	1,4	Sorasi	€ 57.015	€ 4,2	/	€ 57.015

## Capsulerie à Chaudfontaine – en cours

Propriétaire : Commune de Chaudfontaine  
Superficie : ± 4.000 m<sup>2</sup>  
Affectation au plan de secteur : zone habitat  
Affectation envisagée : zone mixte  
Chaîne de valeur : études de sols (en cours) – certificat de contrôle du sol (à obtenir)  
– concertation des acteurs

### **Contexte et historique**

La Commune de Chaudfontaine projette une reconversion d'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 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.



Une première version des études de pollution (étude d'orientation + étude de caractérisation) avait été finalisée avant l'entrée en vigueur du nouveau décret sols (décret du 1<sup>er</sup> mars 2018) mais n'avait pas été introduite à la Direction de l'Assainissement des Sols pour validation.

Il est apparu que la caractérisation des pollutions achevée en octobre 2017 devait être actualisée suite à l'entrée en vigueur du nouveau décret. Une actualisation de cette étude basée sur les nouvelles normes entrées en vigueur a été commandée.

Les coûts d'étude et les frais de dépollution pressentis montraient 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 des études et de l'assainissement, d'annoncer cette intervention en amont plutôt qu'en cours de projet. Une enveloppe SAR a ainsi été sollicitée et obtenue en mai 2018, par SPAQuE et la Commune, dans le cadre de l'appel à projets SAR Sowafinal 3.

En septembre 2020, les modalités de mise à disposition des enveloppes du Sowafinal 3 n'étant toujours pas connues, il a été proposé de commun accord avec SPAQuE et la Commune d'avancer avec la poursuite des études de sol par un expert agréé si les modalités de mise à disposition des subsides annoncés n'étaient pas communiquées sous peu. Fin 2020, en l'absence de précisions sur le Sowafinal 3, il a donc été décidé de procéder à la poursuite des études.

### **Avancées 2021**

Une étude combinée a été commandée à SBS Environnement en mai 2021 et une première phase d'investigations (piézomètres) a été effectuée en décembre 2021. Une seconde phase d'investigations est prévue en 2022.

À la suite des inondations de juillet 2021, qui ont fortement impacté le territoire de Chaudfontaine, la Commune a confirmé son intention de poursuivre le projet tout en le faisant évoluer vers des modes constructifs tenant compte du caractère inondable du site.

### **Flémalle Neuve à Flémalle – en cours**

Propriétaire : Morel Distribution Belgique, Commune de Flémalle

Superficie : 100.000 m<sup>2</sup>

Affectation au plan de secteur : zone d'activités économiques industrielles et d'habitat  
Affectation envisagée : logements, activités économiques, fonctions collectives et arrêt REL

Chaîne de valeurs : études de sols (terminé pour terrains communaux ; ECO en cours de finalisation pour terrains MDB) – certificat de contrôle du sol (obtenu pour terrains communaux ; solliciter après assainissement pour terrains MDB) – études urbanistiques (schéma d'aménagement terminé) - benchmark immobilier (terminé) – concertation des acteurs



#### **Contexte et historique**

Une première convention a été signée en 2014 avec Morel Distribution Belgique (MDB, 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, avaient pour objectif de confronter les options préconisées dans le Masterplan à l'état environnemental du site.

L'étude de sol relative aux terrains communaux a été officiellement introduite à l'Administration et démontre que ces terrains sont compatibles avec l'affectation envisagée (logement, école). Un certificat de contrôle du sol a été obtenu pour cette partie du site. L'étude relative aux terrains de MDB est en attente de finalisation et – devrait conclure à la nécessité d'un assainissement.

En parallèle, MDB 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 MDB 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. Le rapport final a été validé par tous en décembre 2018 et transmis au Comité d'accompagnement. Le projet prévoit : une zone résidentielle (4 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.

MDB a déposé le 12 mai 2020 une demande de permis d'urbanisation pour l'aménagement d'un nouveau quartier composé de 17 à 22 immeubles à appartements, d'un îlot semi-public composé d'une place entourée de quelques immeubles à appartements, de 7 à 12 maisons et d'une zone de parking sur la partie destinée aux logements du terrain lui appartenant. La Commune de Flémalle a simultanément introduit une demande de permis d'urbanisation pour l'aménagement d'un nouveau quartier composé d'une école, d'une place, de 2 à 4 immeubles d'habitation et d'un immeuble de fonctions mixtes sur les terrains communaux.

### **Avancées 2021**

Le permis d'urbanisation a été délivré à MDB et à la Commune à l'été 2021. L'étude de sol, qui était mise en stand-by par MDB en l'attente de l'introduction de ce permis et de son obtention, va pouvoir être actualisée en vue de son introduction officielle. Vu le délai écoulé depuis les premières analyses de pollution, des compléments d'études seront nécessaires avant de pouvoir envisager d'introduire l'étude au SPW-Direction de l'Assainissement des Sols.

## **ACEC à Herstal – Charte Greenlife – en cours**

La convention entre la Sorasi, la Spi et Urbeo a été signée fin 2020 pour la réalisation d'une charte Greenlife sur le site des ACEC à Herstal.

En sa séance du 26 mars 2021, le Conseil d'Administration de la Sorasi a décidé d'attribuer le marché de services au soumissionnaire ayant remis l'offre économiquement la plus avantageuse : TER-Consult, rue de la Justice, 134 à 4420 SAINT-NICOLAS, pour le montant de 29.947,50 EUR TVA comprise.



L'étude a démarré début juin 2021.

La phase 1 de l'étude - caractérisation du site et réalisation d'un benchmarking - a été présentée au comité d'accompagnement du 31 août 2021.

Le délai de l'étude est estimé à 4 mois



## **Kinkempois – Terrains SNCB à Liège – en stand-by**

Propriétaire : SNCB Superficie : ± 94.576 m <sup>2</sup> Affectation au plan de secteur : zone d'activités économiques Affectation envisagée : zone d'activités économiques Chaîne de valeurs : études de sols (en cours) – certificat de contrôle du sol (à obtenir) – concertation des acteurs
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### ***Contexte et historique***

En 2017, la SORASI et l'entreprise SA ATRIUM ont mis en place un partenariat afin de réaliser une étude en vue d'étudier la requalification du site « Kinkempois – Terrains SNCB » à Liège et propriété de la SNCB Holding ayant mis le site en vente.

Depuis octobre 2018, le dossier est inactif, et dans l'attente d'une clarification des conditions de cession de la part de son propriétaire.

### ***Avancées 2021***

En 2021, rien de neuf dans le dossier.

## **Abattoir à Liège – finalisé**

Propriétaire : Intercommunale des abattoirs publics des arrondissements de Liège et Waremme Superficie : 40.743 m <sup>2</sup> Affectation au plan de secteur : zone d'activités économiques mixte Affectation envisagée : Type V - Industriel Chaîne de valeur : études de sols (terminé) – certificat de contrôle du sol (à obtenir) – concertation des acteurs
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### ***Contexte et historique***

L'Intercommunale des abattoirs publics des arrondissements de Liège et Waremme souhaitait cesser ses activités. Une cession du terrain à la SOGEPA est envisagée.





En vue de valoriser son site sur le marché de l'immobilier et remettre son entreprise à un repreneur, il était indispensable d'approcher la situation environnementale réelle sur celui-ci, nous avons commandé une étude d'orientation conforme au Décret de 2008 relative à la gestion des sols.

Au vu des résultats de celle-ci une seconde phase de caractérisation a été commandée fin 2017. Les résultats - ont été

communiqués au demandeur fin 2018 pour validation.

À la demande du client qui avait décalé dans le temps la valorisation immobilière de son site, le rapport de caractérisation avec dispense d'étude d'orientation a été a été préparé pour répondre au nouveau décret du 1<sup>er</sup> mars 2018.

Lors de cette réécriture en juin 2019 et de l'analyse des résultats suivants les nouvelles normes, certains spots de pollutions ont « déclenché », nécessitant des sondages complémentaires en vue de leur caractérisation.

Ces sondages ont été réalisés fin septembre 2019.

Au mois de janvier 2020, le rapport définitif de caractérisation avec dispense d'étude d'orientation a été reçu et validé en interne. Celui-ci conclut à la possibilité d'obtenir un certificat de contrôle du sol mais avec une restriction d'usage : compatibilité avec un type d'usage V (industriel) uniquement, alors que le site est repris en zone d'activités économiques mixtes au Plan de secteur (type IV).

Dans le courant de l'année 2020, de nombreuses tentatives de contacts avec le liquidateur de l'abattoir ont eu lieu afin de connaître sa position quant à l'introduction ou non du rapport à la DAS. Par ailleurs, la cession des activités au repreneur a été effectuée en 2020.

Une analyse des obligations du liquidateur en lien avec le décret sol lui a été fournie avec la recommandation des services d'introduire le rapport en vue de l'obtention du CCS et ce malgré l'absence d'obligations.

À fin décembre 2020, le liquidateur n'a pas souhaité rentrer les études, attendant une demande formelle d'un acquéreur potentiel.

### **Avancées 2021**

À fin décembre 2021, les négociations pour les transactions foncières sont toujours en cours.



## Râperie de Hollogne-sur-Geer à Geer – finalisé

Propriétaire : Raffinerie Tirlmontoise

Superficie : 143.300 m<sup>2</sup>

Affectation au plan de secteur : zone industrielle

Affectation envisagée : zone mixte, zone d'habitat, mixité de fonctions

Chaîne de valeur : études de sols (terminé) – certificat de contrôle du sol (à obtenir) – concertation des acteurs

### **Contexte et historique**

Suite à une réunion en octobre 2020 avec la Raffinerie Tirlmontoise et la commune, il a été convenu que SBS investigate encore sur deux taches : une en phtalates à l'entrée côté des silos, pour laquelle il y a nécessité de réduire l'étendue de la zone d'habitat si on veut éviter un assainissement et une en huiles minérales du côté des anciens ateliers.

En fonction de ces résultats, l'étude combinée pourra être finalisée.



### **Avancées 2021**

L'étude combinée a été finalisée en 2021.

## Microsoudure à Herstal – finalisé

Propriétaire : Entreprise MICROSOUDEURE – Monsieur Maquinay

Superficie : 9.288 m<sup>2</sup>

Affectation au plan de secteur : ZAEI

Affectation envisagée : Masterplan : mixité de fonctions

Chaîne de valeurs : études de sols interrompues par le propriétaire suite à la vente du site

### **Contexte et historique**

Durant l'année 2019, une convention a été signée avec l'entreprise MICROSOUDEURE en vue de réaliser des études de pollution sur les terrains dont l'entreprise est propriétaire sur le site des ACEC. Plusieurs taches de pollution ont été détectées, des sondages et études complémentaires étant nécessaires pour les délimiter. Le propriétaire des biens, ayant trouvé un acquéreur pour son site, a souhaité arrêter les études.



### **Avancées 2021**

En 2021, nous n'avons toujours pas reçu d'informations du propriétaire concernant un élément déclencheur pour la facturation.

## **Paire au Bois à Visé – finalisé**

Propriétaire : Ville de Visé

Superficie : ± 38.000 m<sup>2</sup>

Affectation au plan de secteur : zone d'habitat et zone d'aménagement communal concerté

Affectation envisagée : nouveau quartier d'habitat

Chaîne de valeurs : études de sols (terminé) – certificat de contrôle du sol (obtenu) – concertation des acteurs – définition d'un programme pour la réurbanisation de la friche – contacts avec investisseurs potentiels – lancement d'une procédure commune Ville/SPI de vente conditionnelle

### **Contexte et historique**

La Paire-au-Bois et le charbonnage de Cheratte (acquis par la SPI) font historiquement partie du même site industriel, abandonné depuis la fermeture de l'exploitation houillère en 1977.

La mission confiée à la SORASI a permis de clarifier la situation environnementale de la partie Paire-au-bois, mais a également eu pour résultat de déclencher un véritable processus de réaffectation de cette friche emblématique, en jouant un effet levier à différents niveaux :

- mise en œuvre d'une démarche commune visant à redonner vie à ce site localisé au cœur de quartier de Cheratte,
- concertation des nombreux acteurs
- définition d'un programme de requalification



- clarifications nécessaires à la valorisation immobilière
- lancement d'une procédure de vente commune des deux parties du bien
- désignation de l'acquéreur sur base de la qualité du projet.

Ce site ainsi que la propriété de la SPI, ont été mis en vente publique conditionnée. Un promoteur privé, la société Matexi, a été sélectionné en septembre 2019 pour reconverter le site en un écoquartier présentant une mixité de fonctions.

### **Avancées 2021**

En 2021, aucun des éléments déclencheurs prévus dans la convention ne permet de facturer l'étude qui est finalisée.

## **ACEC à Herstal – finalisé**

Propriétaire : privés + SPI

Superficie : 277.000 m<sup>2</sup>

Affectation au plan de secteur : zone d'activités économiques industrielles et d'habitat

Affectation envisagée : mixité de fonctions définies dans le Masterplan : zone mixte, jardin productif, services et commerces, habitat

Chaîne de valeurs : études de sol (terminé) – certificat de contrôle du sol (à obtenir) – études urbanistiques (plan masse Masterplan) terminé) – concertation des acteurs

### **Contexte et historique**

L'étude d'un Masterplan couvrant sur l'ensemble du site industriel jadis occupé par les Ateliers de Constructions Électriques de Charleroi (ACEC), a été coordonnée par la SPI.

Approuvé en 2019 par les principaux acteurs (Ville de Herstal, URBEO, SLRH, SPI), le document trace désormais les contours de l'ambitieux projet de requalification du site, et constitue la ligne directrice des futures opérations immobilières visant à y créer un nouveau quartier de ville.



Les études de sols ont été réalisées en 2019 en cours sur les parcelles dont la SPI est propriétaire.

Une convention a également été signée en 2019 avec la SRLH pour vérifier la compatibilité de l'état des terres de surface de ses propriétés avec un usage agricole, tel que défini au

Masterplan. L'étude s'est finalisée en 2020.

### **Avancées 2021**

En 2021, aucun des éléments déclencheurs prévus dans la convention ne permet de facturer l'étude qui est finalisée.

## Ancien garage Walhain à Comblain-au-Pont – finalisé

Propriétaire : sprl IMMO DE L'OURTHE

Superficie : 2.143 m<sup>2</sup>

Affectation au plan de secteur : zone d'habitat à caractère rural

Affectation envisagée : zone mixte (Type IV)

Chaîne de valeur : études de sols (terminé) – concertation des acteurs

### **Contexte et historique**

Pour ce dossier, la SORASI a été contactée par l'intermédiaire de l'ADL de Comblain-au-Pont. L'ADL intervenait dans ce dossier pour compte de la Commune en tant que potentiel acheteur d'une partie du site, le solde étant convoité par un promoteur immobilier.

L'objectif de notre intervention était d'amener des éléments objectifs en matière de pollution de sol et des éventuels surcoûts liés à celle-ci au propriétaire du site en vue de la négociation de la transaction.

La convention a été signée mi-octobre 2019.

Les sondages ont été réalisés début décembre 2019 et les résultats des analyses présentés fin décembre au propriétaire.



Dans un premier temps, des études conformes au décret sol avaient été commandées.

Néanmoins, au vu des résultats obtenus et des impositions légales, le propriétaire disposait de toutes les informations nécessaires à la finalisation de la transaction. Il n'a donc pas souhaité obtenir des études conformes au décret sol mais un rapport de l'état des lieux, afin de limiter les frais engagés.

Le rapport final a été reçu et validé en janvier 2020 et une analyse des obligations du vendeur a été réalisée

À défaut de pouvoir contacter le propriétaire (client de la SORASI) afin de fixer une réunion de présentation du dossier, celui-ci lui a été envoyé par mail et courrier avec une attention particulière faite au vendeur sur les mentions à faire figurer dans l'acte de vente.

Depuis mars 2020, la transaction immobilière est bloquée pour une question indépendante de la législation sol.



### **Avancées 2021**

À fin décembre 2021, les négociations sont toujours en cours.

## **Queue-du-Bois à Beyne-Heusay – finalisé**

Propriétaire : Commune de Beyne-Heusay  
Chaîne de valeur : réalisation d'un schéma directeur de développement de l'entité de Queue-du-Bois



### **Contexte et historique**

La convention a été signée le 1<sup>er</sup> juillet 2020.

L'étude a été confiée à l'association des bureaux XMU et Alphaville. Elle a débuté fin 2020. Elle vise à réfléchir à l'aménagement et à la structuration du village, en regard notamment de quelques gros projets immobiliers envisagés par des promoteurs. Elle comprend un volet axé sur la participation citoyenne. La réflexion intègre notamment la reconversion du site ALVI et du

terril des Quatre-Jean.

### **Avancées 2021**

L'étude est finalisée et le schéma directeur a fait l'objet d'une approbation par le Conseil communal en décembre 2021.

## **Clawenne à Herstal – finalisé**

Propriétaire : SPI pour compte de la SORASI  
Superficie : 11.040 m<sup>2</sup>  
Affectation au plan de secteur : zone d'activités économiques industrielle  
Affectation envisagée : parking  
Chaîne de valeur : études de sols (terminé) – concertation des acteurs

### **Contexte et historique**

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 (étude combinée et projet d'assainissement dans la foulée).

Le marché relatif à la réalisation de ces études a été attribué à l'expert agréé SBS Environnement fin 2016. Une étude de caractérisation combinée à une étude d'orientation a été initiée début 2017. Quatre phases d'investigations ont été nécessaires : une première phase d'investigations en avril 2017, une seconde phase de caractérisation en août 2017, une troisième phase de caractérisation en décembre 2017 et une quatrième phase en mai 2019 consistant en des analyses d'air et une étude détaillée des risques. Le rapport d'étude combinée a été finalisé fin 2019. Il conclut à la nécessité d'un assainissement pour l'ensemble des remblais et à l'interdiction de bâtir sur une zone d'étendue limitée (+/- 50 m<sup>2</sup>).

Le projet d'assainissement a été commandé à l'expert agréé SBS Environnement en juillet 2020.

### **Avancées 2021**

Le rapport draft du projet d'assainissement a été reçu en mars 2021 et le rapport finalisé après validation par la SORASI a été reçu en octobre 2021.

En l'absence d'acquéreur potentiel pour le site à ce jour, il a été décidé de ne pas introduire à ce stade ces études au SPW-Direction de l'Assainissement des Sols. Une mise en vente du site est envisagée, dans le cadre de laquelle les études complètes seraient transmises au repreneur en vue d'une introduction sous forme d'une demande de permis unique, combinant projet d'assainissement et permis d'urbanisme en lien avec son projet.

## Site et dépôt ABTech à OUPEYE – finalisé et facturé

Propriétaires : s.a. JOLY

Superficie : 5.726 m<sup>2</sup>

Affectation au plan de secteur : zone industrielle

Affectation envisagée : zone mixte

Chaîne de valeur : études de sols (terminé) – certificat de contrôle du sol (à obtenir) – concertation des acteurs

### **Contexte et historique**

Une convention a été signée en juin 2019 pour la réalisation d'études de pollution sur l'ancien site d'exploitation d'ABTech à Hermalle-sous-Argenteau en vue de la revente du site. La commande pour la réalisation d'une étude combinée via le contrat-cadre de la SPI avec SBS a été faite en août 2019. Cette étude est finalisée mais n'a pas été déposée à l'Administration, un compromis de vente ayant été signé.

### **Avancées 2021**

La facture a été établie le 31 mars 2021 car la clause suspensive a été levée.



## 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 maîtrise 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 Beyne-Heusay
- City station à Verviers
- Usine Artifil à Theux (mission de surveillance) : à l'arrêt

### Alvi à Beyne-Heusay

Propriétaire : Wallonie Superficie : 22.300 m <sup>2</sup> Affectation au plan de secteur : ZACC et habitat Affectation envisagée : logement Chaîne de valeur : études de sols (en cours) – certificat de contrôle du sol (à obtenir) inventaire amiante (terminé) – procédures d'aménagement (reconnaissance SRPE obtenue ; travaux désamiantage et démolition terminés ; démolition de la dalle ; assainissement le cas échéant) - concertation des acteurs
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### **Contexte et historique**

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 une superficie de 22.000 m<sup>2</sup> (dont 12.000 m<sup>2</sup> 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 visait dans un premier temps à démolir les bâtiments existants, qui posaient des problèmes de sécurité publique. Cette procédure se déroulera en 3 phases :

### **1<sup>ère</sup> phase – Démolition des bâtiments jusqu'au niveau de la dalle**

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.



*Avant*

Le projet des travaux de démolition a été validé par l'Administration (SPW-DAOV). Le marché de travaux a été publié en décembre 2018 et les offres reçues en janvier 2019. Le rapport d'analyse de ces offres et la proposition d'attribution du marché ont été transmis à l'Administration en juin 2019 et approuvés en avril 2020. Le chantier a donc démarré en octobre 2020 (LOT désamiantage : ACLAGRO, LOT démolition : De MEYER) et s'est terminé début 2021.

### **2<sup>ème</sup> phase – Étude de pollution des sols**

Au préalable, une demande d'actualisation des études de sol réalisées par l'ISSeP début 2008 a été introduite au SPW-DAOV, 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 conclut à la nécessité d'un assainissement de quelques spots de pollution.

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.

L'estimation des prestations de ce contrat-cadre (SBS Environnement) a été reçue et l'accord pour procéder à l'étude de sol a été sollicité auprès de l'Administration (SPW-DAOV) fin novembre 2021.

### **3<sup>ème</sup> phase – Démolition de la dalle et, le cas échéant, dépollution des sols**

La troisième phase consistera en la démolition de la dalle, laissée en place en l'attente de la réalisation des études de sol afin de gérer les risques potentiels liés aux pollutions. 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<sup>ème</sup> phase.

### **Avancées 2021**

En 2021, la 1<sup>ère</sup> phase de chantier (démolition des bâtiments) a été menée à terme et l'accord de la Région sur la 2<sup>e</sup> phase (études de pollution des sols par un expert agréé) a été sollicité.

La Commune de Beyne-Heusay a marqué son intérêt pour l'acquisition de ce site après réaménagement, à la suite de la réalisation de l'étude visant à prioriser les possibilités d'urbanisation au sein de l'entité de Queue-du-Bois (Cf. supra, étude de préfaisabilité Queue-du-Bois à Beyne-Heusay).

En effet, il est ressorti de cette étude que le site ALVI constitue un des sites à (ré)urbaniser en priorité, s'agissant d'une reconversion d'un site déjà urbanisé.



*Après*

Sa reconversion permettra de répondre, en partie, à la pression foncière à laquelle est soumise la Commune.

Les conditions de cession sont à clarifier avec le SPW-DAOV.

## City Station à Verviers

Propriétaire : Wallonie

Superficie : 4.100 m<sup>2</sup>

Affectation au plan de secteur : zone d'habitat

Affectation envisagée : enseignement

Chaîne de valeur : études de sols (en cours) – certificat de contrôle du sol (à obtenir)  
inventaire amiante (terminé) – procédures d'aménagement (reconnaissance SRPE obtenue ; travaux désamiantage et démolition en cours ; démolition de la dalle ; assainissement le cas échéant) - concertation des acteurs

### **Contexte et historique**

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 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 :



*Avant*

### **1<sup>ère</sup> phase – Démolition des bâtiments jusqu'au niveau de la dalle**

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 marché de travaux a été publié en août 2019 et les offres reçues en septembre 2019. En juin 2020, le rapport d'analyse des offres et les offres ont été envoyés au SPW-DAOV en vue d'obtenir

leur accord sur l'attribution du marché. Fin 2020, l'accord n'était toujours pas obtenu.

### **2<sup>ème</sup> phase – Étude de 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.

L'estimation des prestations de ce contrat-cadre (AG Environnement) a été reçue et une demande d'accord pour procéder à l'étude de sol a été envoyée à l'Administration (SPW-DAOV) fin décembre 2021.

### **3<sup>ème</sup> phase – Démolition de la dalle et, le cas échéant, dépollution des sols**

La troisième phase consistera en la démolition de la dalle, laissée en place en l'attente de la réalisation des études de sol afin de gérer les risques potentiels liés aux pollutions. 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<sup>ème</sup> phase.

### **Avancées 2021**

En 2021, la 1<sup>ère</sup> phase de chantier (démolition des bâtiments) a démarré. Toutefois le chantier a dû être arrêté depuis août 2021 jusqu'à novembre 2021 en raison des circonstances liées aux inondations et de l'attente des résultats d'une étude de stabilité au niveau du mur mitoyen. Un second stage a démarré fin novembre 2021 pour l'adaptation des détails techniques et le prix du bardage du pignon mitoyen.



*Après*

L'accord de la Région sur la 2<sup>e</sup> phase (études de pollution des sols par un expert agréé) a été sollicité.

Le centre IFAPME, voisin direct du site, a réaffirmé son intérêt pour l'acquisition de ce site après réaménagement. Historiquement, c'est d'ailleurs pour permettre l'extension du centre IFAPME que ce site a été repris dans la liste des SRPE. À ce jour, l'IFAPME envisage l'introduction, dans l'appel à projets FEDER 2021-2027, d'une fiche basée sur l'acquisition de ce terrain pour permettre la réalisation d'une extension de leur centre.

Les conditions de cession sont à clarifier avec le SPW-DAOV

### 3. GESTION IMMOBILIERE

La SORASI effectue une mission de gestion immobilière pour des propriétés du SPW-DAOV. 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 m <sup>2</sup> Affectation au plan de secteur : zone d'activités économiques et d'habitat
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Au 31 décembre 2021, la DAOV ne s'est toujours pas acquittée de certaines factures.

#### NEW-TUBEMEUSE à Flémalle

Propriétaire : Wallonie Superficie : 3.053 m <sup>2</sup> Affectation au plan de secteur : zone industrielle
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Au 31 décembre 2021, la DAOV a encore quelques factures en attente pour ce dossier.



## 4. FORMATION DES ADMINISTRATEURS

En 2021, le Conseil d'Administration a pu suivre les formations suivantes conformément au Décret du 12 février 2004 :

- Indice de qualité des sols bruxellois (IQSB) par Monsieur Saïd EL FADILI,
- Site des ACEC – présentation du Masterplan par Monsieur Eric VIDAL.



# Rapport sur les comptes annuels de la SORASI au 31-12-2021

Conformément aux dispositions légales et statutaires, le présent rapport commente la situation comptable arrêtée au 31 décembre 2021.

## 1) Le bilan

Le total du bilan s'élève à 4.037.388 € contre 4.306.701 € au terme de l'exercice précédent, soit une -diminution de 269.313 €.

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

ACTIF	2021	2020	Variation
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>	<b>3 330</b>	<b>3 330</b>	<b>0</b>
Immobilisations incorporelles	0	0	0
Immobilisations corporelles	0	0	0
Immobilisations financières	3 330	3 330	0
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>4 034 058</b>	<b>4 303 371</b>	<b>- 269 313</b>
Créances à plus d'un an	761 811	829 434	- 67 623
Créances à moins d'un an	661 119	285 697	375 422
Placements de trésorerie	2 165 705	2 597 403	- 431 698
Valeurs disponibles	24 899	121 291	- 96 392
Comptes de régularisation	420 524	469 546	- 49 022
<b>TOTAUX ACTIF</b>	<b>4 037 388</b>	<b>4 306 701</b>	<b>- 262 313</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 €, 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 2021.



Les créances à plus d'un an d'un total de 761 811 €, 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 661 119 €, dont 517 941 € de créances « commerciales » et 143 178 € d'autres créances composées essentiellement des créances SOWAFINAL pour 67 623 €.

La trésorerie disponible se monte à 24 899 € à fin 2021.

Les comptes de régularisation de l'actif reprennent essentiellement les produits acquis concernant les études de préféabilité (420 524 €) au 31/12/2021.

Le passif se décompose comme suit :

<b>PASSIF</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Variation</b>
<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>3 913 388</b>	<b>4 182 701</b>	<b>- 269 313</b>
Dettes à plus d'un an	3 628 985	3 773 386	- 144 401
Dettes à un an au plus	166 575	270 062	- 103 487
Comptes de régularisation	117 828	139 253	- 21 425
<b>TOTAUX PASSIF</b>	<b>4 037 388</b>	<b>4 306 701</b>	<b>- 269 313</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 3 628 985 € soit une diminution de 269 313 € 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 761 811 € et, d'autre part, le solde des avances SOGEPa (2 867 174€), 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 2022 (67 623 €), des dettes commerciales (89 560 €) et des dettes fiscales et sociales pour 980 €.

Les comptes de régularisation reprennent diverses charges à imputer pour 117 828 €.

## **2) Le compte de résultats**

Le compte de résultats se présente comme suit :

<b>COMPTE DE RESULTATS</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Variation</b>
<b>PRODUITS</b>			
70 Chiffre d'affaires	157 405	116 789	40 616
74 Autres produits d'exploitation	256 383	170 248	86 135
75 Produits financiers	29 342	32 416	- 3 074
76 Produits exceptionnels	0	0	0
<b>TOTAUX DES PRODUITS</b>	<b>443 130</b>	<b>319 453</b>	<b>123 677</b>
<b>CHARGES</b>			
60 Approvisionnements et marchandises	84 717	0	84 717
61 Services et biens divers	414 414	286 271	128 143
62 Frais de personnel	0	0	0
63 Amortissements, Provisions	- 84 717	0	- 84 717
64 Autres charges exploitation	0	199	- 199
65 Frais financiers	28 373	30 566	- 2 193
66 Charges exceptionnelles	0	0	0
67 Impôts	343	2 417	- 2 074
<b>TOTAUX DES CHARGES</b>	<b>443 130</b>	<b>319 453</b>	<b>123 677</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Le chiffre d'affaires correspond à la prise en compte de produits acquis pour les conventions d'études de préféabilité 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 augmentent de 86 135 €.



Les services et biens divers augmentent de 128 143 €, essentiellement en lien avec une augmentation des honoraires SPI et des frais refacturés sur sites.

Les charges financières diminuent par rapport à l'an passé. En ce qui concerne les produits financiers, la diminution constatée (3 074 €) est essentiellement due à la diminution des intérêts actifs circulants.

### **3) L'affectation du résultat**

Conformément aux conventions qui régissent la société, l'exercice 2021, après prélèvement d'un montant de 76 778 € sur les droits de tirage SAED consentis par la SOGEPA (76.712,94 € en 2020), débouche sur un résultat nul.

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

La Belgique dans son ensemble est confrontée à l'épidémie COVID-19. Au niveau de l'entreprise SORASI, cette crise aura inévitablement des conséquences économiques. Cependant, il n'est pas aujourd'hui possible d'en mesurer les impacts. À ce jour, les services continuent les démarches commerciales ainsi que l'exécution des missions contractées, aucun client n'ayant suspendu ou annulé sa commande. Les charges variables sont liées principalement aux frais de personnel, or ceux-ci sont liés aux besoins de l'entreprise par une facturation en régie établie au sein du Secteur « Assainissement » de l'actionnaire SPI.

### **5) Indications des circonstances 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.

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

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

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

La société ne détient pas de succursale.



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

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

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

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

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

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

**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 31-12-2021

## ACTIF EN EUROS

	Exercice 2020	Exercice 2021
<u>ACTIFS IMMOBILISES</u>	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>ACTIFS CIRCULANTS</u>	 4 303 371,74	 4 034 058,84
V. Créances à plus d'un an		
B. Créance Sowafinal—Emprunt converti	829 434,10	761 810,86
VII. Créances à un an au plus	285 697,27	661 119,46
A. Créances commerciales	157 723,00	517 941,13
B. Autres créances	127 974,27	143 178,33
VIII. Placements de trésorerie	2 597 403,30	2 165 705,65
IX. Valeurs disponibles	121 290,68	24 898,59
X. Comptes de régularisation	469 546,39	420 524,28
 <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	 <b>4 306 701,18</b>	 <b>4 037 388,28</b>



## PASSIF EN EUROS

	<b>Exercice 2020</b>	<b>Exercice 2021</b>
<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>	 4 182 701,18	 3 913 388,28
VIII. Dettes à plus d'un an	3 773 386,17	3 628 984,96
A. Dettes financières	829 434,10	761 810,86
D. Autres dettes	2 943 952,07	2 867 174,10
 IX. Dettes à un an au plus	 270 062,19	 166 574,77
A. Dettes à + d'1 an échéant dans l'année	65 596,67	67 623,24
B. Dettes financières	0,00	0,00
C. Dettes commerciales	195 703,33	89 559,67
1. Fournisseurs	195 703,33	89 559,67
2. Notes de crédit à recevoir	0,00	0,00
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	2 261,67	980,34
1. Impôts	1 765,79	168,90
2. Rémunération et charges sociales	495,88	811,44
F. Autres dettes	6 500,52	8 411,52
 X. Comptes de régularisation	 139 252,82	 117 828,55
 <b>TOTAL AU PASSIF</b>	 <b>4 306 701,18</b>	 <b>4 037 388,28</b>



# Compte de résultats 2021

## Comparaison avec l'exercice précédent

### SOUS LA FORME DE LISTE ET EN EUROS

	Exercice 2020	Exercice 2021
<u>PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION</u>		
I. Ventes et prestations		
A. Chiffres d'affaires	116 789,45	157 404,56
D. Autres produits d'exploitation	170 248,27	256 382,57
II. Coûts des ventes et des prestations (-)		
B. Services et biens divers	286 271,33	414 413,69
C. Rémunérations, charges sociales et pensions	0,00	0,00
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	- 84 717,05
F. Provisions pour risques et charges dotations (dotations + utilisations et reprises -)	0,00	0,00
G. Autres charges d'exploitation	199,42	0,00
III. Bénéfice d'exploitation (+)	566,97	
III. Perte d'exploitation (-)		626,56
IV. Produits financiers	32 416,09	29 342,40
V. Charges financières (-)	30 565,54	28 373,17



	<b>Exercice 2020</b>	<b>Exercice 2021</b>
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 (-)	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	2.417,52	342,67
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 :	
Ministre de tutelle :	Ministre Céline TELLIER
Période de reporting :	Du 01/01/2021 au 31/12/2021

## A. Informations relatives aux administrateurs publics

### 1. Informations relatives aux mandats et à la rémunération

Nom de l'organe de gestion : <b>Conseil d'Administration</b>	Titre	Date de désignation	Durée du mandat	Rémunération brute annuelle
		JJ/MM/AAAA	Années	EUR
VANDEBOSCH Jacques SPI	Président	11/04/2003 coopté le 10/09/2021	5 ans renouvelable	309,85
MESTREZ Julien SPI	Administrateur	27/06/2008 renouvelé le 27/06/2018	5 ans renouvelable	309,85
MARCQ Fabian en tant que représentant NOSHAQ	Administrateur	12/04/2000 coopté le 10/09/2021	5 ans renouvelable	371,82
BASTIN Jean-Paul NOSHAQ	Administrateur	21/06/2019	5 ans renouvelable	309,85
REGINSTER Nicolas NOSHAQ	Administrateur	19/09/2014 renouvelé le 17/06/2016	Fin de mandat le 18/06/2021	185,91
BLAISE Benjamin NOSHAQ	Administrateur	Coopté le 10/09/2021	5 ans renouvelable	185,91
SIMON Patrick Wallonie	Administrateur	coopté le 10/12/2021	5 ans renouvelable	185,91
EL FADILI Saïd Wallonie	Administrateur	coopté le 10/12/2021	5 ans renouvelable	371,82
GRABARSKI Adrien Wallonie	Administrateur	Coopté le 10/12/2021	5 ans renouvelable	61,97
DETAILLE Rose Wallonie	Administrateur	Coopté le 10/12/2021	5 ans renouvelable	0,00



## Commentaires

Monsieur Vandebosch désigné par SPI ainsi que Messieurs Marcq et Blaise désignés par NOSHAQ ont été cooptés par le Conseil d'Administration de la SORASI du 10/09/2021.

Quant à Madame Detaille ainsi que Messieurs El Fadili, Simon et Grabarski ont été désignés par le Gouvernement wallon le 12/11/2021 et cooptés par le Conseil d'Administration de la SORASI du 10/12/2021. Leur désignation sera validée par l'Assemblée Générale Ordinaire le 17/06/2022.

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

## Commentaires

\* La SPI affecte selon les besoins Monsieur Swennen dont elle facture les prestations réelles à la SORASI selon le barème appliqué pour ses secteurs et approuvé par le Conseil d'Administration de la SORASI.

Nom de l'organe de gestion : Comité de rémunérations	Titre	Date de désignation	Durée du mandat	Rémunération brute annuelle
		JJ/MM/AAAA	Années	EUR
MESTREZ Julien SPI	Administrateur	07/09/2018	5 ans renouvelable	0,00
REGINSTER Nicolas MEUSINVEST	Administrateur	24/05/2019	5 ans renouvelable	0,00

## Commentaires

Néant

Nom de l'organe de gestion : Comité d'audit	Titre	Date de désignation	Durée du mandat	Rémunération brute annuelle
		JJ/MM/AAAA	Années	EUR
MARCQ Fabian en tant que représentant MEUSINVEST	Administrateur	07/09/2018	5 ans renouvelable	61,97
SIMON Patrick Région wallonne	Administrateur	07/09/2018	5 ans renouvelable	61,97



## Commentaires

Néant

## 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. Suite à la crise sanitaire Covid en 2020, les Conseils se sont tenus en visio-conférence.

Les Comités de rémunérations doivent se tenir deux fois par an et ne sont pas rémunérés.

Les Comités d'audit doivent se tenir deux 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 ou la fonction exercé par l'administrateur public qui lui a été confié par ou sur proposition de l'organisme dont il est issu.

	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

## 4. Informations relatives à la répartition des genres

	Femmes	Hommes	Total
Membres de l'organe de gestion	1	8	9
- dont administrateurs publics	1	8	9
- dont administrateurs non publics	0	0	0

## Commentaires

Néant



## 5. Informations relatives à la participation aux réunions

	Organe de gestion (Conseil d'Administration)	Comité exécutif	Comité de rémunérations	Comité d'audit
VANDEBOSCH Jacques	5/6			
MESTREZ Julien	5/6			
MARCQ Fabian en tant que représentant NOSHAQ	6/6			1/1
BASTIN Jean-Paul	5/6			
REGINSTER Nicolas	3/3			
BLAISE Benjamin	3/3			
SIMON Patrick	3/4			1/1
EL FADILI Saïd	6/6			
GRABARSKI Adrien	1/1			
DETAILLE Rose	0/1			
SWENNEN Cédric	6/6			

### Commentaires

Néant

## B. Informations relatives au(x) gestionnaire(s)

### 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
SWENNEN Cédric	Directeur	Mission assurée par la SPI, dans le cadre d'une relation <i>in house</i> , qui y affecte Monsieur Swennen		

### Commentaires

Néant



## 2. Informations relatives à la rémunération

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

	Gestionnaire #1	Gestionnaire #2	...
Rémunération de base			
Rémunération variable (le cas échéant)	0		
Plan de pension complémentaire (le cas échéant)			
Autres composantes de la rémunération			
Total (rémunération brute annuelle)	0		

### Commentaires

La SPI facture à la SORASI le montant correspondant aux prestations réellement effectuées soit 4296,61 € en 2021.

## 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 ou la fonction exercé par l'administrateur public qui lui a été confié par ou sur proposition de l'organisme dont il est issu.

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

### 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	Fin du mandat	Rémunération brute annuelle
	JJ/MM/AAAA	Années		EUR
VIAL Coralie	24/10/2019	Indéterminée		0,00

#### Commentaires

Néant

### 2. Informations relatives à la participation aux réunions

	Organe de gestion (Conseil d'Administration)	Autre organe décisionnel	Autre organe préparatoire
VIAL Coralie	4/6		

#### Commentaires

Néant

