



Plan stratégique 2023-2025 1^{ère} évaluation

« Ecetia accompagne les **pouvoirs locaux** dans l'optimisation de leur **parc immobilier** et propose des **solutions innovantes** pour répondre à leurs enjeux **fonctionnels, énergétiques et économiques, présents et à venir.** »



ECETIA FINANCES



RUE SAINTE-MARIE 5, BOITE 9 – 4000 LIÈGE

BCE : 0227.486.477



○ 04 229 79 80



○ WWW.ECETIA.BE



○ [LINKEDIN](#)



○ [FACEBOOK](#)

ECETIA FINANCES ET LE LEASING IMMOBILIER

Lors de la restructuration d'Ecetia Finances opérée au cours des années 2012 à 2014, qui avait donné lieu à la signature d'un nouveau pacte d'associés, il avait été prévu deux choses qui ont tenu lieu de colonne vertébrale stratégique à cette intercommunale depuis lors :

- a) *d'une part*, que tous les fonds propres progressivement remboursés par les débiteurs d'Ecetia Finances, de même que les intérêts rémunérant les crédits octroyés, seraient utilisés : **(1)** pour les intérêts, à rémunérer de manière équivalente les détenteurs du capital variable et les créanciers obligataires d'Ecetia Finances et **(2)** pour les capitaux remboursés, à rembourser à due concurrence le capital variable et les obligations ;
- b) *d'autre part*, que toute nouvelle opération devrait être financée avec des fonds de tiers ; ainsi en a-t-il été des leasings immobiliers contractualisés après 2014.

A ce jour, avec la révocation anticipée du droit d'emphytéose dont bénéficiait Ecetia sur les infrastructures du Bois Saint-Jean (lots 1 et 2) avec indemnisation de celle-ci par la FWB, Ecetia sera alors en mesure de rembourser le solde des prêts qui lui avaient été consentis par Ecetia Finances pour financer la réalisation de ce projet.

Ce faisant, le remboursement des fonds propres prévu à terme de 2027 sera finalisé plus rapidement que prévu.

Il conviendra donc, au cours des exercices couverts par le présent plan stratégique, que les associés se concertent pour savoir si, et dans quel but, **(1)** ils envisagent la prolongation des activités d'Ecetia Finances, par exemple dans le cadre de partenariats avec d'autres opérateurs, comme Spi, qui voudraient s'adjoindre un outil de crédit comme Ecetia Finances ou si **(2)** ils décident de céder, à un tiers opérateur, les contrats de leasing actuellement en cours et de liquider l'intercommunale.

Commentaires :

Dans les années 1990, l'intercommunale SLF, devenue Ecetia Intercommunale, a fait l'objet d'un important redressement fiscal au motif du non-paiement de précompte mobilier sur les intérêts des prêts qu'elle avait octroyés ; or, une intercommunale étant, à l'époque soumise à l'impôt des personnes morales, le précompte dont la SLF était redevable n'était pas déductible.

Il fut donc décidé de transférer les prêts octroyés par la SLF, de même que les fonds propres lui apportés par diverses intercommunales, par Ethias et par Belfius afin de lui permettre de financer ces prêts, dans un autre véhicule intercommunal qui serait qualifiable d'établissement financier exonéré de précompte au titre de l'article 105, 1°, L de l'AR/CIR 1992 qui dispose qu'on entend, : « *par établissement financier (...), les établissements belges d'institutions publiques ou privées non visées aux littéras a à k, qui possèdent la personnalité juridique et dont l'activité exclusive ou principale consiste en l'octroi de crédits et prêts (...)* ; »

Cette opération s'est faite en utilisant une « ancienne » intercommunal de crédit social, dont les statuts correspondaient à l'article 105 ci-dessus, dénommée « intercommunale du canton de Saint-Nicolas et environs » qui fut rebaptisée pour l'occasion SLF Finances puis, plus tard, Ecetia Finances.

Dans les années 2013 / 2014, pour divers motifs, notamment liés aux normes européennes Bâle III et Solvency II, Belfius et Ethias ont demandé à se retirer du capital de Ecetia Finances, au motif notamment que ces titres n'avaient aucune liquidité sur le marché des actifs mobiliers.

Le 05 novembre 2013, la société a procédé, au moyen des liquidités dont elle disposait, à une première réduction de capital « symétrique » en réduisant le pair comptable de chaque action à concurrence de 250€/action A, B, C et D pour un total de 76.816.000€.

Le 23 juin 2015, toujours au moyen des liquidités disponibles, la société a procédé à une seconde réduction de capital « symétrique » en réduisant encore le pair comptable de chaque action à concurrence de 44,07€ pour un total de 13.541.135€.

Au cours de la même assemblée générale du 23 juin 2015, il fut, par ailleurs, procédé à une réduction de capital « asymétrique » visant les seules actions D en manière telle qu'Ethias et Belfius se sont vu rembourser 125.597.356€ partiellement compensée par une émission obligataire de 85.440.000€ à laquelle Ethias et Belfius ont souscrit *pari passu*.

Enfin, toujours le 23 juin 2015, la raison sociale de l'entreprise a été changée, de société anonyme en société coopérative, avec :

- a) un capital fixe de 73.620€ dont **(i)** 34 parts A détenues par des communes ; **(ii)** 123 parts B1 détenues par des intercommunales ; **(iii)** 2 parts C détenues par les provinces de Liège et de Luxembourg et, enfin, **(iv)** 21 parts D détenues par Ethias (10), Belfius (10) et la RTBF (1) ;
- b) et un capital variable de 40.164.209€ représenté par des parts B2 détenues par les intercommunales.

Parallèlement, une convention d'associés, également signée en 2015, organisait, en manière telle qu'un euro de part B2 soit traité exactement comme un euro d'obligation, et inversement, :

- au moyen des intérêts versés par les débiteurs d'Ecetia Finances, la rémunération des parts B2 et le paiement des intérêts (partie fixe et partie variable) du prêt obligataire et
- au fur et à mesure du remboursement, par ces mêmes débiteurs, des prêts leurs octroyés par Ecetia Finances, le remboursement des parts B2 et le rachat des obligations.

Le plan de remboursement initial des parts B2 et de rachat des obligations s'étalait jusqu'en 2040.

Néanmoins, plusieurs remboursements anticipés ont permis d'accélérer le tempo à savoir :

- 2014 : Living Hotel 1,5M€ ;
- 2015 : AIEG 2,7M€ ;
- 2016 :
 - o Interseniors (11,4M€) ;
 - o Neomansio (2,6M€) ;
 - o MNEMA (1,2M€) ;
 - o SPI (2,1M€) ;
 - o NEB Foncière (3,3M€) ;
- 2017 : Ville de Spa (ancien dossier Aqualis) (4,5M€) ;
- 2018 :
 - o AISH (11,6M€) ;
 - o FastBreak (0,1M€) ;
- 2019 : /
- 2020 : /
- 2021 :
 - o Interseniors (0,5M€)
 - o Biogaz (0,6M€)
- 2022 : Ecetia Intercommunale (14,6M€).

Soit un total de presque 57 millions € de remboursements anticipés.

Au 31 décembre 2023, le capital fixe et variable (solde) ainsi que l'emprunt obligataire (solde) sont :

Fonds propres	Nombre	Valeur unitaire	Valeur totale
Capital fixe			
Parts A	34	409 €	13.906 €
Parts B1	123	409 €	50.307 €
Parts C	2	409 €	818 €
Parts D	21	409 €	8.589 €
			- €
Capital variable			
Parts B2	21.589	409 €	8.829.901 €
			- €
Obligations	67.510	409 €	27.611.590 €

Au 31 décembre 2023, le solde des prêts encore à rembourser à Ecetia Finances est :

Prêt à :	Solde restant dû au 31/12/2023	Échéance
Science Park Services	122.302€	2026
CHR Verviers	335.906€	2027
CHR Verviers	136.044€	2028
Liège Airport	9.629.704€	2032
Communes du dossier Aqualis	409.901€	2032
Immoval	3.456.434€ (capital+int)	Échu
Total	14.090.292 €	

Ou mettre ce tableau :

Dossier N°	Compte	Société	Montant initial	SRD au 31/12/2023	Taux	Fin
Anciens dossiers						
319	285000	SCIENCE PARK SERVICE	2.000.000 €	122.302 €	4,50%	2026
320	290700	IMMOVAL	2.831.979 €	3.456.434 €	7,00%	2018
324	285000	CHR VERVIERS (CHPLT) TRANCHE 1	1.198.974 €	335.906 €	4,75%	2027
327	285000	CHR VERVIERS (CHPLT) TRANCHE 2	399.658 €	136.044 €	4,65%	2028
337	285000	LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK	18.600.000 €	9.629.704 €	2,77%	2032
504	285020	VILLE DE DISON	112.784 €	37.264 €	3,76%	2032
505	285020	VILLE DE JALHAY	112.784 €	37.264 €	3,76%	2032
506	285020	VILLE DE MALMEDY	112.784 €	37.264 €	3,76%	2032
507	285020	VILLE DE PEPINSTER	112.784 €	37.264 €	3,76%	2032
508	285020	VILLE DE STAVELLOT	112.784 €	37.264 €	3,76%	2032
509	285020	VILLE DE STOUMONT	112.784 €	37.264 €	3,76%	2032
510	285020	VILLE DE THEUX	112.784 €	37.264 €	3,76%	2032
511	285020	VILLE DE TROIS-PONTS	112.784 €	37.264 €	3,76%	2032
512	285020	VILLE DE VERVIERS	112.784 €	37.264 €	3,76%	2032
513	285020	VILLE DE WAIMES	112.784 €	37.264 €	3,76%	2032
514	285020	VILLE DE WELKENRAEDT	112.784 €	37.264 €	3,76%	2032
Total anciens dossiers			56.816.162 €	14.090.292 €		

L'intégralité des parts variables et de l'emprunt obligataire devraient donc être remboursés pour 2033.

Plusieurs autres dossiers de leasing immobilier ont été initiés après 2015 mais financés avec des fonds de tiers à savoir :

Dossier N°	Compte	Société	Montant initial	SRD au 31/12/2023	Taux	Fin
Nouveaux dossiers						
601	290000	PREHISTOMUSEUM	1.575.929 €	949.620 €	2,10%	2035
16011	173001	PREHISTOMUSEUM - EMPRUNT 1	-1.575.929 €	-998.282 €	1,40%	2035
16012	173002	PREHISTOMUSEUM - EMPRUNT 2	-48.740 €	-48.740 €	1,69%	2035
603	290002	LEASING VDV CONGRES + PARKING	7.130.303 €	3.537.512 €	3,04%	2033
16013	173003	EMPRUNT VDV CONGRES BELFIUS	-4.329.999 €	-2.979.089 €	1,30%	2033
16016	173003	EMPRUNT CONGRES PARKING BELFIUS	-347.558 €	-276.731 €	0,91%	2034
604	290003	LEASING VDV 2	14.264.000 €	11.780.852 €	2,14%	2035
16014	173004	EMPRUNT VDV 2 - ES FINANCE	-7.132.000 €	-5.874.996 €	1,94%	2035
16015	173005	EMPRUNT VDV 2 - BELFIUS	-7.132.000 €	-5.886.127 €	1,07%	2036
343	290004	VDV HOTEL SELYS - PRÊT TRVX	2.000.000 €	1.670.982 €	2,37%	2036
16018	173006	EMPRUNT SELYS - TRVX ES FINANCE	-1.000.000 €	-833.772 €	2,17%	2035
16017	173007	EMPRUNT SELYS - TRVX BELFIUS	-1.000.000 €	-825.312 €	1,07%	2036
344	290005	VDV HOTEL SELYS - PRÊT COMPL	500.000 €	198.648 €	1,75%	2025
16019	173008	EMPRUNT SELYS - PRÊT COMPL	-500.000 €	-197.449 €	1,25%	2025
Total nouveaux dossiers			25.470.232 €	18.137.615 €		
Total financement nouveaux dossiers			-23.066.226 €	-17.920.498 €		

Comme indiqué dans le **plan stratégique 2023 – 2025** relativement à Ecetia Finances : « *Il conviendra donc, au cours des exercices couverts par le présent plan stratégique, que les associés se concertent pour savoir si, et dans quel but, (1) ils envisagent la prolongation des activités d'Ecetia Finances, par exemple dans le cadre de partenariats avec d'autres opérateurs, comme Spi, qui voudraient s'adjoindre un outil de crédit comme Ecetia Finances ou si (2) ils décident de céder, à un tiers opérateur, les contrats de leasing actuellement en cours et de liquider l'intercommunale. (...)*

Avec le remboursement des capitaux apportés jadis par ses associés, notamment Belfius et Ethias, Ecetia Finances est arrivée au terme d'un cycle. Il faudra se poser la question de l'utilité d'en commencer un nouveau et de conserver, dans le paysage des acteurs publics liégeois, une intercommunale ayant, pour activité exclusive, l'octroi de prêts et de crédits mais désormais dépourvue de fonds propres. »

Force est de constater, au terme de la première année de ce nouveau cycle stratégique, qu'aucun avenir concret n'a pu être déterminé pour Ecetia Finances par ses coopérateurs au-delà du remboursement des prêts qu'elle a consentis et de celui, en miroir, des fonds propres lui apportés ou prêtés par ses coopérateurs.

Les formalités imposées par le CDLD aux intercommunales sont devenues particulièrement lourdes et onéreuses pour une intercommunale en voie de « liquidation lente » comme Ecetia Finances ; en outre, le « *management fee* » reconnu par la convention d'associés à Ecetia Intercommunale, pour assurer la gestion d'Ecetia Finances, et les rémunérations du Conseil d'administration de cette dernière, ont pour conséquence de générer des pertes, ce qui n'a aucun sens.

Le Conseil d'administration propose donc à l'assemblée générale que, dans le courant 2024 :

- 1) Ecetia Intercommunale rachète aux communes et à aux provinces l'intégralité des parts A et C en circulation pour un prix correspondant à leur pair comptable à savoir 14.724€.

Ce rachat aura pour effet de faire perdre, de plein droit, à Ecetia Finances la qualité d'intercommunale puisqu'elle ne répondra plus au prescrit de l'article L 1512-3 du CDLD et deviendra une société à participation publique locale significative de droit privé.

Afin de permettre à l'actuel Conseil d'administration de terminer son mandat, la cession sortirait ses effets à la date de la première assemblée générale (juin 2025) qui suivra les élections d'octobre 2024 ; cette assemblée générale aura aussi à son ordre du jour la modification des statuts d'Ecetia Finances pour les mettre en conformité avec son nouveau statut.

- 2) La convention d'associés sera également modifiée en conséquence et pour prévoir ce qui suit.
- 3) A compter de cette assemblée générale et de la modification des statuts, le Conseil d'administration d'Ecetia Finances sera composé d'un administrateur unique à savoir Ecetia Intercommunale, agissant en qualité d'administrateur personne morale ; en d'autres termes, le Conseil d'administration d'Ecetia Intercommunale sera aussi celui d'Ecetia Finances, sans préjudice des pouvoirs de gestion journalière qu'il délèguerait à son représentant permanent (art. 2 :55 du CSA).
- 4) La nouvelle convention d'associés intégrera un nouveau règlement d'ordre intérieur du Conseil d'administration d'Ecetia Finances, adapté au nouveau statut et à la nouvelle structure actionnariale de celle-ci, quoi maintiendra l'obligation, pour ce dernier, d'affecter l'intégralité des revenus tirés des prêts antérieurs à 2013 à la rémunération des parts B2 et des obligations ainsi qu'au remboursement de celles-ci et les remboursements desdits prêts au remboursement de ces parts ainsi qu'au rachat de ces obligations.

Les titulaires de parts B et D pourront, s'ils le souhaitent, déléguer des observateurs pour assister au Conseil d'administration d'Ecetia Finances.

- 5) Le « *management fee* » d'Ecetia Intercommunale sera revu en manière telle qu'il soit dégressif, au fur et à mesure du remboursement des fonds propres aux titulaires de parts B2 et du rachat des obligations de Belfius et Ethias.

- 6) Sous réserve de l'accord des titulaires de parts B1 et D, au terme du remboursement intégral du capital variable B2 et du rachat de toutes obligations, sous réserve qu'aucun aléa ne survienne qui empêcherait l'un et/ou l'autre, Ecetia Intercommunale bénéficiera d'une option d'achat portant sur l'intégralité des parts B1 et D, également pour un prix correspondant à leur pair comptable, en manière telle qu'Ecetia Intercommunale soit désormais l'associé unique d'Ecetia Finances