



# Ecetia Finances SC

## Plan stratégique

### 2023-2025

### 2<sup>ème</sup> 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.** »





RUE SAINTE-MARIE 5, BOITE 9 – 4000 LIÈGE

BCE : 0227.486.477



○ 04 229 79 80



○ [WWW.ECETIA.BE](http://WWW.ECETIA.BE)



○ [LINKEDIN](#)



○ [FACEBOOK](#)

## AXE 5 – 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.

### 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 30 juin 2024, le capital fixe et variable (solde) ainsi que l'emprunt obligataire (solde) sont :

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

Au 31 décembre 2024, le solde des prêts encore à rembourser à Ecetia Finances est :

N°	Compte	Société	Montant Initial	SRD au 31/12/2024	Taux	Fin	Défaut
<b>Anciens dossiers</b>							
319	285000	SCIENCE PARK SERVICE	2.000.000,00	81.534,72	4,50%	2026	Néant
320	290700	IMMOVAL (1)	2.831.979,45		7,00%	2018	RDV actée 100%
324	285000	CHR VERVIERS (CHPLT) TRANCHE 1	1.198.974,00	257.681,61	4,75%	2027	Néant
327	285000	CHR VERVIERS (CHPLT) TRANCHE 2	399.658,00	111.249,29	4,65%	2028	Néant
337	285000	LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK	18.600.000,00	8.672.740,45	2,77%	2032	Néant
504	285020	VILLE DE DISON	112.783,57	32.190,94	3,76%	2032	Néant
505	285020	VILLE DE JALHAY	112.783,57	32.190,94	3,76%	2032	Néant
506	285020	VILLE DE MALMEDY	112.783,57	32.190,94	3,76%	2032	Néant
507	285020	VILLE DE PEPINSTER	112.783,57	32.190,94	3,76%	2032	Néant
508	285020	VILLE DE STAVELOT	112.783,57	32.190,94	3,76%	2032	Néant
509	285020	VILLE DE STOUMONT	112.783,57	32.190,94	3,76%	2032	Néant
510	285020	VILLE DE THEUX	112.783,57	32.190,94	3,76%	2032	Néant
511	285020	VILLE DE TROIS-PONTS	112.783,57	32.190,94	3,76%	2032	Néant
512	285020	VILLE DE VERVIERS	112.783,57	32.190,94	3,76%	2032	Néant
513	285020	VILLE DE WAIMES	112.783,57	32.190,94	3,76%	2032	Néant
514	285020	VILLE DE WELKENRAEDT	112.783,57	32.190,94	3,76%	2032	Néant
<b>Total anciens dossiers</b>				<b>9.477.306,41</b>			

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

<b>Nouveaux dossiers</b>							
601	290000	PREHISTOMUSEUM	1.575.928,94	857.598,41	2,10%	2035	Néant
16011	173001	PREHISTOMUSEUM - EMPRUNT 1	-1.575.928,94	-921.388,46	1,40%	2035	Néant
16012	173002	PREHISTOMUSEUM - EMPRUNT 2	-48.740,07	-48.740,07	1,69%	2035	Néant
603	290002	LEASING VDV CONGRES + PARKING	7.130.303,26	3.230.429,72	3,04%	2033	Néant
16013	173003	EMPRUNT VDV CONGRES BELFIUS	-4.329.998,93	-2.698.246,54	1,30%	2033	Néant
16016	173003	EMPRUNT CONGRES PARKING BELFIUS	-347.558,00	-252.692,26	0,91%	2034	Néant
604	290003	LEASING VDV 2	14.264.000,00	10.888.423,66	2,14%	2035	Néant
16014	173004	EMPRUNT VDV 2 - ES FINANCE	-7.132.000,00	-5.425.700,19	1,94%	2035	Néant
16015	173005	EMPRUNT VDV 2 - BELFIUS	-7.132.000,00	-5.423.928,37	1,07%	2036	Néant
343	290004	VDV HOTEL SELYS - PRÊT TRVX	2.000.000,00	1.545.986,07	2,37%	2036	Néant
16018	173006	EMPRUNT SELYS - TRVX ES FINANCE	-1.000.000,00	-770.815,63	2,17%	2035	Néant
16017	173007	EMPRUNT SELYS - TRVX BELFIUS	-1.000.000,00	-760.505,93	1,07%	2036	Néant
344	290005	VDV HOTEL SELYS - PRÊT COMPL	500.000,00	85.804,49	1,75%	2025	Néant
16019	173008	EMPRUNT SELYS - PRÊT COMPL	-500.000,00	-85.096,46	1,25%	2025	Néant
<b>Total nouveaux dossiers</b>			<b>25.470.232,20</b>	<b>16.608.242,35</b>			
<b>Total financement nouveaux dossiers</b>			<b>-23.066.225,94</b>	<b>-16.387.113,91</b>			

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.

Sous réserve de l'accord de votre assemblée générale et d'un avis favorable du Ministre des Pouvoirs locaux, interrogé en ce sens le 25 septembre 2024, il est proposé ce qui suit :

Ecetia Intercommunale rachètera les parts A et C détenues par toutes les communes et provinces ; une fois qu'elle ne comptera plus aucun coopérateur communal, Ecetia Finances cessera, de plein droit, d'être une intercommunale pour devenir, eu égard à la qualité d'intercommunale de son nouvel actionnaire principal, une SPPLS.

La cession prendra effet à la date de l'assemblée générale du 1<sup>er</sup> semestre de l'année suivant les élections communales du 13 octobre 2024, soit le mardi 24 juin 2025, en manière telle que ladite assemblée puisse constater la perte du statut d'intercommunale consécutif à la cession et adapter les statuts en conséquence.

Cette assemblée générale étant aussi celle au cours de laquelle un nouveau conseil d'administration devrait être installé, ensuite des élections communales, cela permettra au conseil d'administration actuel de terminer son mandat et l'installation, ensuite de la désintercommunalisation et de la modification des statuts, d'un nouveau conseil d'administration conforme au nouveau statut de la société.

L'article 13 des statuts dispose que les parts sont cessibles uniquement entre actionnaires appartenant à la même catégorie ; Ecetia Intercommunale est titulaire de parts de catégorie B1 (intercommunales) alors que les communes détiennent des parts de catégorie A et les provinces des parts de catégorie C.

La convention d'associés, en son article 5, prévoit cependant, au bénéfice des communes et provinces, une option de vente de leurs parts A et C à Ecetia Intercommunale, en précisant que les parts cédées devront être converties en parts B1 dans les meilleurs.

Afin de régler la question, nous proposons la solution suivante, soumise le 25 septembre 2024, pour avis et commentaires, au Ministre :

- a) Ecetia Intercommunale proposera aux communes et provinces le rachat de leurs 36 parts A et C et il sera prévu que la vente sortira ses effets lors de l'assemblée générale du 24 juin 2025 (*cf*r ci-après) afin de ne pas contrevenir à l'article 13 des statuts ;
- b) le 24 juin 2025 se tiendra, préalablement à l'assemblée générale ordinaire, une assemblée générale extraordinaire au cours de laquelle :
  - i) les statuts seront modifiés en vue **(1)** de transformer les parts A et C du capital fixe en parts B1 ; à cet instant, la vente sortira ses effets, Ecetia Intercommunale deviendra propriétaire de ces 36 parts et Ecetia Finances cessera, *ipso jure*, d'être une intercommunale ; et **(2)** de les adapter au nouvel état de SPPLS d'Ecetia Finances SC ;
  - ii) un nouveau conseil d'administration, composé conformément aux nouveaux prescrits statutaires de la SPPLS, sera nommé.