



SPI Intercommunale SC

Rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2026

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions du Code des Sociétés et Associations, nous avons l'honneur de vous rendre compte de la gestion de l'intercommunale au cours de l'exercice clôturé le 31 décembre 2025.

I. EXPOSÉ DE L'ÉVOLUTION DES AFFAIRES, DU RÉSULTAT ET DE LA SITUATION BILANTAIRE

COMPTE DE RESULTAT		2025	2024
I.	VENTES ET PRESTATIONS	51.239.381	47.836.034
	A. Chiffre d'affaires	20.760.649	27.040.503
	B. Variation de stocks	139.131	-1.100.767
	C. Production immobilisée	4.692.816	2.208.964
	D. Autres produits d'exploitation	25.582.793	19.646.278
	E. Produits d'exploitation non récurrents	63.992	41.056
II.	COUT DES VENTES ET PRESTATIONS	54.150.476	50.308.991
	A. Approvisionnements et marchandises	26.444.652	21.565.892
	B. Services et biens divers	2.415.568	3.257.780
	C. Rémunérations, charges sociales et pensions	12.530.270	12.199.685
	D. Amort. et RDV s/frais d'établis., immob incor. et cor.	10.389.080	10.798.640
	E. RDV s/stocks et créances commerciales	-263.313	69.487
	F. Provisions pour risques et charges	0	-5.000
	G. Autres charges d'exploitation	2.627.204	2.415.703
	H. Charges d'exploitation non récurrentes	7.015	6.804
III.	RESULTAT D'EXPLOITATION	-2.911.095	-2.472.957
	Produits financiers	5.999.587	5.658.636
	Charges financières	3.330.149	3.215.780
IV.	RESULTAT EXERCICE AVANT IMPOTS	-241.657	-30.101
	Prélèvements impôts différés	57.524	57.524
	Impôts sur le résultat	105.575	103.942
V.	RESULTAT EXERCICE	-289.708	-76.519
	Prélèvements sur réserves immunisées	172.573	172.573
VI.	RESULTAT DE L'EXERCICE A AFFECTER	-117.135	96.054

A. Chiffre d'affaires, production immobilisée et produits d'exploitation

Les locations, redevances de bâtiments et de salles de réunion : 4.220.315 EUR en 2025 contre 4.219.138 EUR en 2024. A fin 2025, 65.874 m² d'espaces de bâtiments (tous types confondus) étaient à disposition des entreprises ce qui représente une augmentation de près de 21 % par rapport à fin 2024. Ce programme de construction de bâtiments a fait l'objet d'une subsidiation dans le cadre du Plan « Inondations » de la Région Wallonne. Ceux-ci seront disponibles dès 2026.

Les revenus générés par les ventes ou droits d'emphytéose de terrains et autres produits dans les parcs d'activités économiques s'élèvent à 8.192.243,41 EUR contre 9.659.837 EUR en 2024; pour 2025, les ventes représentent 4.446.600,49 EUR et les droits d'emphytéose et redevances 3.745.642,92 EUR.

Les prestations de services du personnel SPI quelle que soit leur qualification comptable (chiffre d'affaires, production immobilisée, subsides de personnel) atteignent en 2025 un montant de 3.081.811 EUR.

Elles se déclinent au travers des projets d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les pouvoirs locaux, des accords de coopération avec la Wallonie pour le projet de reconstruction des berges et « Production de diagnostics territoriaux pour les Communes de langue française de la Région Wallonne », de prestations de copropriétés, de la réaffectation du bâtiment Centrale Thermo Electrique pour la Cité des Métiers/ULiège/Forem, des prestations administratives ou encore de projets subsidiés tels que Smart Référent.

En 2024, les prestations de services pour le même périmètre d'activités s'établissaient à 3.318.464 EUR. Cette différence s'explique par un subside exceptionnel en 2024 dans le cadre de reconstruction d'immobiliers suite aux inondations et la non-couverture de l'ensemble des prestations liées aux diagnostics territoriaux conformément à la convention qui liait les agences de développement territoriales et la Wallonie.

En conformité avec l'article 21 des statuts, la Province de Liège a versé un montant de cotisations de 1.678.557 EUR contre 1.628.656 EUR en 2024. Les Communes se sont acquittées de cotisations d'un montant de 1.678.557 EUR contre 1.628.656 EUR l'année antérieure.

Des refacturations de charges locatives sont enregistrées pour 1.571.055 EUR en 2025 contre 1.364.633 EUR en 2024.

B. Résultat et commentaires par rapport au budget

La perte de l'exercice avant impôts est de 241.657 EUR.

Après impôts sur le résultat de -105.575 EUR et prélèvement en réserves et impôts différés de 230.097 EUR, l'exercice se clôture par une perte à affecter de 117.135 EUR. Il est proposé de l'affecter au résultat reporté.

	2025	2024	2023
Résultat de l'exercice avant impôts	-241.657	-30.100	-1.666.573
Résultat de l'exercice	-117.135	96.056	-1.478.497

Compte tenu du résultat reporté de l'exercice précédent de 11.127.910 EUR, le total du résultat à affecter s'élève à 11.010.775 EUR.

Le budget 2025 validé par le Conseil d'Administration présentait un bénéfice de 88.612 EUR. Les principales variations entre ce budget et le résultat de l'exercice avant impôts sont influencés par les éléments suivants :

- les ventes et conventions d'emphytéose de terrains (hors ventes pour compte de tiers) se montent respectivement à 6.83 ha et 7.27 ha pour un total de 14.10 ha, à comparer au budget de 18.54 ha. En valeur, les recettes générées par les ventes, locations et emphytéoses de terrains sont inférieures de plus de 4.044.476 EUR.

- La marge brute est de 5.167.684 EUR, cependant le pourcentage de marge brute sur ventes est proche du budget puisqu'elle atteint 62,1% contre 63,7%. Cette marge importante dégagée lors de la commercialisation doit être nuancée par rapport à la rentabilité réelle des parcs d'activités économiques sur l'ensemble de leur durée de mise en œuvre et de gestion post-commercialisation. En effet, SPI supporte tous les coûts de personnel ante et post commercialisation, de même que les coûts de financement ou encore les coûts liés au rachat, litiges divers, ... A partir de l'exercice 2025, SPI modifie ses règles d'évaluation pour intégrer une partie du coût du personnel dans les prix de revient de ses parcs et sur le long terme faire évoluer ceux-ci vers une image plus fidèle de leurs coûts d'aménagements.
- Les revenus des locations et redevances de bâtiments sont en diminution de 197.180 EUR par rapport à la situation projetée, ceci est simplement dû à la mise en commercialisation un peu plus tardive des nouveaux bâtiments relais dont la construction a pris globalement un peu plus de temps qu'escompté ;
- Les prestations de services telles que décrites au point A atteignent 87% du budget pour les raisons évoquées supra ;
- Les frais d'acquisitions ou coûts de travaux non incorporés aux stocks se chiffrent à un peu plus de 6.000.000 EUR et sont pour la plupart des frais supportés dans le cadre du projet « Berges » et pris en charge par la Wallonie (6.183.393 EUR) ;
- Globalement, une économie de 1.301.848 EUR peut être constatée sur les frais généraux et de personnel (958.579 EUR, pour ces seuls frais) budgétés. Au niveau des frais de personnel, il s'agit principalement d'engagements budgétés non mis en œuvre ;
- Enfin, les autres charges d'exploitation reprenant les coûts de fonctionnement des bâtiments mis à disposition accusent une augmentation de plus de 111.739 EUR dont une partie (59.789 EUR) a pu être rechargée aux entreprises. Ces augmentations sont essentiellement liées aux coûts énergétiques des centres de service et espaces entreprises par rapport aux chiffres connus lors de l'élaboration budgétaire.

C. Capital et réserves

Au 31 décembre 2025, les apports hors capital s'établissent à 43.860.500 EUR, contre 42.181.900 en 2024.

Les réserves totalisent 27.895.464 EUR au 31 décembre 2025 contre 28.068.037 EUR au 31 décembre 2024.

La société dispose de fonds propres pour une valeur de 221.420.326 EUR soit 45,66 % du total du bilan contre 55,71 % à la fin de l'année précédente. Sans tenir compte des dettes SOWAFINAL qui sont prises en charge par la Région Wallonne, le ratio de solvabilité s'établit à 54,70 %.

La diminution du pourcentage de 2024 à 2025 est principalement due aux avances reçues de la région wallonne dans le cadre des accords de coopération pour la reconstruction des berges du bassin de la Vesdre (65 Mios EUR) et la contractualisation d'un emprunt de 25 Mios en décembre pour couvrir la mise en œuvre du PST 2026-2028.

D. Bilan

Le total du bilan s'élève à 484.938.772 EUR au 31 décembre 2025 contre 370.593.893 EUR pour l'exercice précédent.

ACTIF		31-12-25	31-12-24
ACTIFS IMMOBILISES		226.399.229	201.268.370
I.	Frais établissement	-	-
II.	Immobilisations incorporelles	1.959.465	2.160.890
III.	Immobilisations corporelles	212.464.555	187.043.796
	A. Terrains et constructions	3.039.987	3.399.948
	B. Installations, machines et outillage	0,00	0,00
	C. Mobilier et matériel roulant	287.626,00	185.511
	D. Location-financement & droits similaires	0	0
	E. Autres immobilisations corporelles	199.444.057	162.486.138
	F. Immobilisations en cours et acomptes versés	9.692.885	20.972.199
IV.	Immobilisations financières	11.975.209	12.063.684
ACTIFS CIRCULANTS		258.539.542	169.325.523
V.	Créances à plus d'un an	75.395.673	81.844.343
VI.	Stocks	35.504.698	34.981.407
VII.	Créances à un an au plus	38.404.205	24.919.548
VIII.	Placements de trésorerie	65.385.612	9.086.281
IX.	Valeurs disponibles	40.637.307	15.165.162
X.	Comptes de régularisation	3.212.047	3.328.782
ACTIF TOTAL		484.938.771	370.593.893

PASSIF		31-12-25	31-12-24
CAPITAUX PROPRES		221.420.326	206.449.517
II.	Apports	43.860.500	42.181.900
III.	Plus-values de réévaluation	-	-
IV.	Réserves	27.895.464	28.068.037
V.	Résultat reporté	11.010.775	11.127.910
VI.	Subsides en capital	138.653.587	125.071.670
PROVISIONS & IMPOTS DIFFERES		1.205.191	1.262.715
VII.	A. Provisions pour risques & charges	1.205.191	1.262.715
	B. Impôts différés	-	-
DETTES		262.313.254	162.881.661
VIII.	Dettes à plus d'un an	127.910.872	114.123.705
	A. Dettes financières	125.402.069	111.636.797
	B. Dettes commerciales	-	-
	C. Acomptes reçus sur commandes	-	-
	D. Autres dettes	2.508.803	2.486.908
IX.	Dettes à un an au plus	131.044.105	44.130.424
	A. Dettes échéant dans l'année	16.043.962,00	15.091.695
	B. Dettes financières	-	-
	C. Dettes commerciales	3.056.975	3.661.061
	D. Acomptes reçus sur commandes	5.021.604	4.637.047
	E. Dettes fiscales, salariales et sociales	2.318.515	2.400.859
	1. Impôts	713.342	821.944
	2. Rémunérations et charges sociales	1.605.173	1.578.915
	F. Autres dettes	104.603.050	18.339.762
X.	Comptes de régularisation	3.358.277	4.627.532
PASSIF TOTAL		484.938.771	370.593.893

E. Structure de l'organisation

L'actionnariat de la SPI est composé pour 93,55 % de capitaux souscrits par la Province de Liège, pour 6,21 % par l'ensemble des communes de la province de Liège et pour 0,24 % par d'autres institutions publiques.

F. Plan financier pluriannuel et lignes de développement

Le 31 janvier 2023, l'Assemblée générale ordinaire approuvait le plan stratégique pour les années 2023 à 2025.

Le Plan stratégique Spi pour 2023-2025 a été construit sur une situation économique, environnementale et sociale ultra-impactée par des enjeux

énergétiques et climatiques décuplés. Une nécessaire adaptation en découle à tous niveaux, et dans le cas de Spi, dans son rôle d'Agence de développement territorial.

Les associés de Spi ont défini une trajectoire de transition territoriale. Elle est vue comme la mise en œuvre de stratégies et projets qui intègrent de façon équilibrée des critères économiques, environnementaux et sociaux.

Cette transition intègre aussi les défis énergétique et circulaire, tout en veillant à garantir une attractivité territoriale et à proposer des projets porteurs de valeur ajoutée et de croissance pour ce territoire.

Le Plan Stratégique présenté prend en compte les enjeux cités précédemment. Spi en retient le besoin de :

- concrétiser tous les projets de développement immobilier et foncier nécessaires au développement territorial, mais aussi les projets d'intelligence territoriale, notamment dans le cadre de la reconstruction post-inondations ;
- préparer la réponse aux enjeux pour le futur.

De ce plan stratégique, découlent les budgets suivants représentant le résultat projeté de l'année concernée :

	2023	2024	2025
BUDGETS validés par AG en 2023	-2.598.605	-1.244.881	4.210.843
BUDGETS REVISES*		333.190	88.612
RESULTATS DE L'EXERCICE	-1.478.497	96.056	-117.135

*Au-delà de l'exercice budgétaire triennal du plan stratégique, les services SPI élaborent un budget annuel révisé et validé par le Conseil d'Administration au début de chaque exercice.

Pour l'année 2025, les interventions des Communes et de la Province de Liège sont conformes aux paragraphes suivants de l'article 21 des statuts soit :

« Le Conseil d'Administration fixe chaque année, au plus tard dans le mois d'octobre précédant l'exercice, le montant de la cotisation exigée des communes membres et de la Province à titre de contribution aux frais de fonctionnement de la société. L'absence de décision entraîne d'office l'application du taux en vigueur durant l'exercice précédent. La quote-part de chaque commune est déterminée sur base du nombre d'habitants au trente et un décembre de l'année qui précède l'exercice auquel la cotisation se rapporte.

En aucun cas, la cotisation des communes ne peut dépasser NONANTE SEPT CENTS (0,97 euros) par habitant, montant à indexer sur base de l'index des prix de détail publié par le SPF Economie, PME, Classes Moyennes pour le mois d'août deux mille six.

Les communes membres inscrivent chaque année à leur budget le montant fixé par le Conseil d'Administration.

La cotisation de la Province est au moins équivalente à celle des Communes. En outre, chaque année, la Province participera à l'augmentation du capital pour un montant au moins égal à sa cotisation. « Toutefois, l'augmentation annuelle des parts B sera ramenée exceptionnellement à zéro euro pour les années 2023 et 2024. Le cas échéant, la Province peut anticiper cette obligation en souscrivant d'avance les augmentations du capital dues pour les années suivantes ; dans ce cas, les montants seront calculés sur la base des circonstances prévalant durant l'année de l'anticipation. »

La Province a en outre émis le souhait que les statuts soient modifiés en juin 2026 par décision d'une Assemblée générale extraordinaire afin que l'augmentation annuelle des parts B soit également ramenée à 0 pour les années 2025 et 2026

G. Organigramme fonctionnel

Voir annexe.

H. Risques et incertitudes auxquels la société est confrontée

Conformément à l'article 3.6 du Code des sociétés et Associations, le Conseil d'Administration a procédé à l'évaluation des risques et incertitudes auxquels la société est confrontée. Selon cette évaluation, il n'existe pas d'incertitudes ou risques particuliers mis à part les risques inhérents directement à son activité. Les principes de prudence ont été appliqués et les provisions nécessaires à assurer une image fidèle ont été comptabilisées à fin 2025.

SPI sera particulièrement attentive dans les prochains mois aux orientations et décisions qui seront prise par la Wallonie dans le cadre du redéploiement économique et industriel de son territoire et de sa Vision stratégique ZAE 2050 qui auront des impacts sur la mise en œuvre des PAE et leur financement. SPI a anticipé ses évolutions, en inscrivant dans son PST 2026-2028 un axe visant à affirmer son rôle majeur du développement de la métropole provinciale liégeoise en activant des partenariats utiles au développement du territoire de la province de Liège.

Par ailleurs, SPI est actuellement tributaire du manque d'approvisionnement énergétique dans certains parcs aujourd'hui disponibles à la commercialisation. En collaboration avec les GRD, des pistes de solutions sont à l'étude pour permettre l'implantation de ces entreprises dans les meilleurs délais.

II. DONNÉES IMPORTANTES SURVENUES APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Néant

III. INDICATION DES CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE NOTABLE SUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

La fusion des deux intercommunales SPI et ECETIA, en une seule intercommunale, a été enclenchée, conformément à l'accord provincial du 11 novembre 2024, par la signature d'un accord de coopération entre les deux parties le 29 août 2025.

La mise en œuvre de cette fusion est en cours avec une première échéance devant déboucher à la conclusion d'un protocole de fusion validé par les Conseils d'Administration des deux structures en juin 2026 et une fusion juridique et fiscale lors des Assemblées générales de juin 2027.

IV. INDICATIONS RELATIVES AUX ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT

Néant

V. INDICATIONS RELATIVES À L'EXISTENCE DE SUCCURSALES DE SOCIÉTÉ

Sans objet

VI. INDICATIONS EN CAS DE PERTE REPORTÉE OU DE PERTES DE L'EXERCICE PENDANT DEUX EXERCICES SUCCESSIFS

Article 3:6, § 1er, 6° CSA précise que :

« *Le rapport de gestion visé à l'article 3:5 comporte :*

(...)

6° au cas où le bilan fait apparaître une perte reportée ou le compte de résultats fait apparaître pendant deux exercices successifs une perte de l'exercice, une justification de l'application des règles comptables de continuité ;

(...) »

SPI constate deux années de pertes de l'exercice successives. Ces pertes sont justifiées notamment et principalement par la commercialisation décalée de nouveaux parcs d'activités économiques. Néanmoins, SPI continue à reporter un bénéfice conséquent puisque les pertes successives n'ont que très peu entamé le bénéfice reporté qui s'élève encore à plus de 11 millions EUR. Les fonds propres sont de plus de 221 millions EUR par rapport à des apports de 48.860.500 EUR et un pied de bilan de près de 485 millions EUR. Il n'y a par ailleurs aucun problème de liquidités ni de solvabilité.

La continuité est proposée car le bilan est, et reste solide, et que les perspectives budgétaires de résultats basées validées par l'Assemblée générale en décembre 2025 à l'occasion du PST 2026-2028 tendent vers un bénéfice.

VII. AUTRES INFORMATIONS QUI DOIVENT ÊTRE INSÉRÉES EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS ET ASSOCIATIONS

Néant

VIII. UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

SPI a contracté deux instruments dérivés de couverture sur taux d'intérêt variable. Ces instruments sont destinés à couvrir le risque de volatilité du taux variable sur les emprunts correspondants. Ces informations sont reprises dans l'annexe C-app 6.17 du BNB.

Liège, le 20 mai 2026.