



Rapport annuel d'évaluation du plan stratégique de l'I.G.I.L. 2020-2022

ACTUALISATION 2022

I.1. Rappel des missions

Constituée le 22 novembre 1997, l'Intercommunale de Gestion Immobilière Liégeoise (l'I.G.I.L.) est une société coopérative à responsabilité limitée qui gère les infrastructures du Palais des Congrès et des Halles des Foires de Liège. Ce passage à la structure « intercommunale » a entre autres permis de faire de celle-ci un réceptacle juridique autonome de subsides européens ou régionaux. Outre sa facette immobilière, l'I.G.I.L. est également en charge de l'exploitation du Palais des Congrès.

Le patrimoine immobilier de l'I.G.I.L. se compose ainsi du Palais des Congrès, de l'Hôtel van der Valk (concedé en emphytéose moyennant un canon annuel), ainsi que des futures Halles des Foires, logées dans la filiale Liege Expo. L'I.G.I.L. s'est en effet vue attribuer un subside FEDER pour la construction de nouvelles halles qui seront localisées « Cours des Marchandises » à Bressoux.

En avril 2021, la Province de Liège est entrée dans l'actionnariat de l'I.G.I.L. Cet apport de capital contribue à la poursuite de nombreux chantiers de rénovation et de remise à niveau qui gravitent autour de l'intercommunale.

I.2. Perspectives

D'autres communes pourraient rejoindre l'I.G.I.L. et s'associer ainsi à son évolution.

I.3. Eléments susceptibles d'influencer les missions

▪ LA CRISE SANITAIRE COVID-19

En mars 2020, les mesures prises par le Gouvernement fédéral ont contraint le Palais des Congrès à fermer ses portes et à cesser toute activité. Celui-ci a pu de nouveau accueillir certaines manifestations en janvier 2021 tout en respectant des mesures d'hygiène très strictes et un protocole mis en place en concertation avec les autorités (distanciation entre les personnes, désinfection des tables et des chaises, limitation du nombre de participants, ...). C'est ainsi que le Palais des Congrès a pu continuer à accueillir dans ses grands espaces les cours et examens organisés par l'Université de Liège, la Fédération Wallonie-Bruxelles et la Région wallonne, ce qui a permis d'atteindre un taux d'occupation non négligeable malgré un contexte difficile.

C'est seulement à partir de mai 2021 que l'allègement des mesures sanitaires a permis l'organisation d'un plus grand nombre d'événements tels que des spectacles de danse et des réunions, comptant jusqu'à 200 personnes maximum.

- **LES INONDATIONS DE JUILLET 2021 ET LA FERMETURE DU PALAIS DES CONGRES**

Alors que l'activité reprenait de l'élan avec des réservations en nette hausse, les inondations de juillet 2021 qui ont durement touché la Wallonie et plus particulièrement la Province de Liège ont stoppé net la reprise.

Les dégâts survenus au Palais des Congrès sont très importants, on a ainsi pu déplorer 50 centimètres d'eau sur tout le niveau -1, ce qui signifie que la zone comprenant le Foyer mosan, les 12 salles de sous-commission et le Bar des congressistes est totalement sinistrée. Les cabines haute tension ont également été impactées et mises à l'arrêt durant un certain temps. Dans la chaufferie, creusée dans le sol, le niveau de l'eau a atteint 2,5 mètres. Ne disposant plus d'électricité, les pompes du bâtiment ne pouvaient plus fonctionner et refouler l'eau qui est ainsi rentrée par des conduits d'évacuation et a envahi tout l'espace intérieur de la chaufferie.

Une météo clémente et la possibilité de permettre l'aération des Grands Foyers a somme toute permis de continuer à accueillir les examens de l'Université de Liège et de la Fédération Wallonie-Bruxelles jusqu'à début octobre.

Les annulations en cascade - plus de 200 manifestations annulées courant août - ont cependant offert l'occasion de prolonger l'exposition immersive « De Monet à Kandinsky » qui s'est déroulée du 19 juin au 10 octobre 2021.

Cela étant, compte tenu des importants dégâts et plus particulièrement ceux constatés au niveau du système de chauffage et de la ventilation, rendant impossible l'exploitation des salles de congrès et de réunion, le Conseil d'Administration de l'IGIL a pris la décision le 16 septembre 2021 d'adopter une période de fermeture durant laquelle on s'attachera à requalifier le bâtiment et à réaliser les travaux de réparations nécessaires, et ce sur une période de plusieurs mois, laquelle sera déterminée par l'issue des différents marchés à lancer et l'avancement des travaux.

- **Impact sur les ressources humaines**

Tout comme ce fut le cas dans le contexte de la crise sanitaire « covid », l'I.G.I.L. a introduit auprès de l'ONEM une demande de mise en chômage temporaire pour cas de force majeure « inondations ». Celle-ci doit être renouvelée tous les 3 mois.

Depuis le 10 octobre 2021, 60% du personnel de l'I.G.I.L. est ainsi placé en chômage temporaire. Il s'agit pour l'essentiel du personnel technique, d'entretien et de manutention et commercial.

Le personnel des services administratifs et de direction continuent à assurer le fonctionnement de l'intercommunale.

- **Impact budgétaire**

Au 30 septembre 2021, le chiffre d'affaires liée aux locations de salles et à la technique est stable par rapport à 2020, soit une diminution de l'ordre de 40% par rapport à une bonne année, telle que 2019.

Précisons que l'accueil de l'exposition « De Monet à Kandinsky » a permis de réaliser 22% du chiffre d'affaires en 2021 et que l'organisation de procès d'assises et d'examens par

l'Université de Liège et la Fédération Wallonie Bruxelles a permis de compenser partiellement la perte du chiffre d'affaires liée à l'absence de réunions de type colloques ou congrès.

La marge prise sur les prestations extérieures (telles que le vestiaire, les hôtes, les interprètes, ...) est quant à elle de nouveau quasiment nulle en 2021. Les commissions perçues par l'I.G.I.L. liées aux prestations des traiteurs sont également dérisoires.

▪ **PROJET IMMOBILIER : CONSTRUCTION D'UNE NOUVELLE HALLE DES FOIRES**

Pour rappel, la construction d'une nouvelle Halle des Foires s'inscrit dans le cadre des fonds FEDER 2014-2020 au sein du Portefeuille de la Ville de Liège : « Ville en transition ». Le montant alloué dans ce cadre s'élève à 32.728.237,04 € dont 13.037.620 € (40%) à charge du FEDER et 16.417.792,84 € (50%) de la Wallonie. Les 10% restants, à savoir 3.272.823 € étant à charge de l'IGIL.

Le permis unique a été introduit en novembre 2020 et a été accordé en septembre 2021.

Le marché de travaux a quant à lui été lancé fin juin 2021 et les offres ont été réceptionnées début septembre.

Tant les conséquences de la crise sanitaire « covid » sur les prix des matières premières, dont notamment l'acier, que celles de la reprise de l'économie, ont eu un impact conséquent sur le montant des offres reçues, celles-ci dépassant les estimations et, dès lors, le budget disponible.

Face à cette réalité, des projections budgétaires ont été effectuées conduisant à fixer le supplément indispensable à la réalisation du projet et amenant ainsi l'enveloppe nécessaire à 45 m° €.

Une recherche de fonds supplémentaire est en cours afin de financer ce dépassement budgétaire.

Une autre conséquence de l'issue de ce marché est la constatation que le seuil autorisé par l'exemption aux règles des aides d'Etat de 30 millions d'euros a été dépassé. Le Conseil d'Administration a dès lors été contraint de prendre la décision de notifier l'aide d'Etat à la Commission Européenne. En cas de décision favorable de celle-ci, ce plafond pourrait alors être dépassé.

La procédure prendra de trois à six mois.

Perspectives

Dans l'attente de la réponse de la Commission Européenne, le projet peut poursuivre sa trajectoire de mise en œuvre.

L'analyse des offres et les procédures de marchés suivent leurs cours.

Nous espérons pouvoir notifier certains lots en 2022 et alors commencer les travaux.

▪ LE PALAIS DES CONGRES - LA RENOVATION DE L'OUTIL ECONOMIQUE

Plus que jamais, le développement de l'intercommunale ne pourra pas se faire sans un passage obligé par la rénovation de l'outil et une remise à niveau de l'infrastructure existante. Cette nécessité est d'autant plus criante à la suite des inondations puisque d'importants travaux supplémentaires doivent être réalisés dans un délai court et cadencé par les multiples marchés publics à lancer. Le plan d'investissement a été adapté en ce sens.

Il s'agit pour l'essentiel :

✓ La réfection des parkings et des abords immédiats

L'attribution du marché est prévue comme annoncé en 2021. Cependant, la forte hausse des prix des matières premières et une conjoncture instable, constatées depuis plusieurs mois, ont eu un impact conséquent sur le montant des offres, dépassant largement les estimations budgétaires du bureau d'étude et ayant pour conséquence un allongement de la durée de la procédure d'attribution et des montants qui devront être alloués au chantier.

✓ Le remplacement du système de chauffage et de refroidissement d'air du bâtiment

L'étude préliminaire est terminée. Les travaux seront réalisés en 2022 et conditionneront la réouverture du bâtiment.

✓ La rénovation de la zone sanitaire et vestiaire du Grand Hall

L'avant-projet a été adopté. Les travaux seront réalisés en 2022.

✓ La rénovation du Foyer Mosan, des 12 salles de sous-commission et du Bar des congressistes

Ces travaux imprévus, directement liés aux inondations de juillet, seront réalisés en 2022.

✓ La mise en conformité aux normes incendie

L'étude technique est terminée. Le marché de travaux pourra être lancé en 2022.

▪ RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

- Les préoccupations environnementales

La mise en place d'une citerne à eau de pluie et l'installation de panneaux photovoltaïques, tels qu'annoncés dans le plan stratégique 2020-2022, restent des priorités.

- Le bien-être et la sécurité au travail

L'I.G.I.L. a poursuivi la mise en place de dispositifs permettant d'appliquer les mesures d'hygiène et de distanciation sociale au sein de l'entreprise et dans les espaces de bureaux.

- La formation

Malgré les circonstances sanitaires, tout a été mis en œuvre pour maintenir le programme de formation ou de remise à niveau du personnel.

Les formations ayant pu être suivies en 2021 sont les suivantes :

- Administration : Formations en marchés publics
- Comptabilité : TVA et impôts des sociétés

INVESTISSEMENTS 2021-2022

▪ Au Palais des Congrès

BATIMENT

- Travaux de rénovation de la grande verrière (réalisé)
- Réfection du parking et des abords (en cours)
- Remplacement de deux ascenseurs (accès Pas perdus, Grand Foyer, salles mosanes) (reporté après 2022)
- Mise en conformité incendie (étude terminée – phase travaux 2022)
- Rénovation zone vestiaire sanitaire grand hall (étude terminée – phase travaux 2022)
- Remplacement du système de chauffage et de refroidissement d'air du bâtiment (Etude préliminaire terminée)
- Remplacement décharge sanitaire grand hall (2022)
- Remplacement huisserie sièges salle Rogier (2022)
- Remplacement housses sièges salles Elisabeth et Europe (2022)

Impact inondations :

- Remplacement du système de chauffage et de refroidissement d'air du bâtiment (marché de désignation du bureau d'étude en cours - phase travaux 2022)
- Rénovation du Foyer mosan, des 10 salles mosanes et du Bar des Congressistes (2022)

MOBILIER ET MATERIEL

- Projecteur DLP Salle de l'Europe (réalisé)
- 5 PC pour présentation PowerPoint dans les salles (réalisé)
- 3 PC pour les bureaux (en cours)
- Signalisation intérieure numérique et connectée dans les salles mosanes, Simenon et Grétry et hall d'accueil (étude en cours)

Impact inondations :

- Mobilier et matériel technique divers (2022)

▪ Aux Halles des Foires

Certaines dépenses liées au futur bâtiment sont budgétisées pour 2022.

I.4. Influences au niveau des objectifs qualitatifs et quantitatifs

▪ Au Palais des Congrès

Tendre à la réalisation d'un chiffre d'affaires, bien que réduit, restera une priorité pour l'année 2022. Notons que l'inévitable perte de chiffre d'affaires liée à la fermeture du bâtiment sera en partie compensée par la diminution de certaines charges, dont les dépenses en énergie et les charges salariales.

Dans le cas d'une reprise normale de la location des salles pour la rentrée 2022, la perte du chiffre d'affaires liée aux inondations sur l'exercice est estimée à 700.000 €.

En termes d'objectifs qualitatifs, il s'agira surtout de pouvoir offrir aux utilisateurs du Palais des Congrès de Liège un outil revalorisé et dès lors permettre à nouveau des organisations dans des conditions optimales afin de se repositionner sur la scène MICE, tant au niveau national qu'international.

Quant aux chiffres des commissions perçues par l'IGIL sur les prestations extérieures ainsi que les commissions liées aux prestations des traiteurs, celles-ci seront impactées de la même manière par la fermeture et pourront à nouveau être perçues dès la reprise de l'activité.

Les locations de salles

Relevons avant tout, malgré deux crises successives, une réelle volonté des clients de maintenir l'organisation de leurs manifestations au Palais des Congrès dans les années à venir.

Cependant, Il faut quand même déplorer 7 congrès internationaux et 4 congrès belges annulés sur la période allant de septembre 2021 à août 2022. A l'heure actuelle, seul un congrès belge a pu être reporté (journée de gérontologie).

Dans l'attente de la réouverture, une bonne collaboration avec l'hôtel Van der Valk ou d'autres acteurs du secteur, tel que le Blue Point permet de trouver des solutions de repli pour certains de nos clients, principalement ceux qui ne dépassent pas les 250 participants.

En l'absence actuelle de Halles des Foires et grâce à la synergie entre les deux structures, deux salons « grand public » (le salon des étudiants « SIEP » et le salon « Babydays ») pourront être accueillis au Palais des Congrès fin 2022 et début 2023.

Soulignons enfin que de nombreux salons ont pu être reportés avec des options pour fin 2022 et 2023. Citons par exemple le salon du mariage, le salon de l'Emploi, Planet Zen, Hoppy Days (salon de la bière), le salon AGAP (pierres précieuses), le salon des séniors, ...

Les locations de bureaux

En 2021, la location des bureaux est restée stable, soit 607 m² loués répartis sur 7 locataires.

Grâce au travail effectué par l'équipe technique de l'IGIL à la suite des inondations, le chauffage dédié aux bureaux a pu être remis en marche. Les locataires peuvent donc continuer à occuper les espaces sans être impactés par la situation.

La fermeture actuelle sera propice à la remise à neuf les bureaux inoccupés afin de les mettre sur le marché des locations en 2022, soit tendre à une occupation globale de 750 m².

- **Aux Halles des Foires**

Les produits propres

LIEGE EXPO était organisatrice des salons VERT BLEU SOLEIL, JARDI'N EXPO et HABITAT.

Ces salons n'ont pas eu lieu en 2021, les Halles des Foires situées à Coronmeuse ayant été démolies afin de faire place aux travaux de construction du nouvel éco-quartier.

Moyens humains

La crise sanitaire « covid », conjuguée à la démolition des halles, a entraîné un effectif ramené de 11 à 2 unités. Le personnel en place se consacre exclusivement au projet de construction des nouvelles Halles des Foires.

L'effectif sera encore amené à évoluer en 2022.

I.5. Prévisions financières pour 2022

RECETTES	
<i>RECETTES LOCATIONS PERMANENTES DES LOCAUX :</i>	87.500,00 €
<i>RECETTES LOCATIONS SALLES ET TECHNIQUE :</i>	220.000,00 €
<i>FOURNITURES ET SERVICES :</i>	40.000,00 €
<i>COTISATION :</i>	1.250.000,00 €
<i>CANON :</i>	146.000,00 €
<i>CANON VARIABLE</i>	100.000,00 €
<i>SUBSIDES A.P.E. :</i>	31.000,00 €
<i>AUTRES PRODUITS ACCESSOIRES :</i>	10.000,00 €
<i>PRODUITS DES ACTIFS CIRCULANTS</i>	8.000,00 €
TOTAL DES RECETTES	1.892.500,00 €

DEPENSES

PERSONNEL :	730.000,00 €
--------------------	--------------

ADMINISTRATEURS - PERSONNEL INTERIMAIRE :	24.000,00 €
--	-------------

BIENS ET SERVICES DIVERS :	250.000,00 €
Entretiens et réparations liés aux bâtiments	
Matériel, mobilier et véhicules	

FOURNITURES A L'ENTREPRISE :	100.000,00 €
Energies, communications, ...	

RETRIBUTIONS DE TIERS :	555.000,00 €
Bureaux d'études, assurances, honoraires, services refacturés aux clients	

FRAIS DE SALONS, PUBLICITE ET PROMOTION :	5.000,00 €
--	------------

AUTRES CHARGES :	
Taxes, impôts directs et TVA non-déductible	25.000,00 €
Dotation aux amortissements	561.200,00 €

CHARGES FINANCIERES :	8.000,00 €
------------------------------	------------

TOTAL DES DEPENSES	2.258.200,00 €
---------------------------	-----------------------

Résultat :	-365.700,00 €
------------	---------------

Prélèvement sur la réserve pour investissements :	Prélèvement:	365.700,00 €
--	--------------	---------------------