

PLAN STRATEGIQUE

Exercices 2023-2024-2025



Intercommunale de Gestion Immobilière Liégeoise

I.G.I.L. S.C.

I. NOTE STRATEGIQUE

I.1. Rappel des missions

- Objet social
- Perspectives

I.2. Le contexte difficile

- La fermeture du Palais des Congrès
- Impact budgétaire
- Impact sur les ressources humaines

I.3. Vision stratégique

- Projet immobilier : « construction d'une nouvelle Halle des Foires »
- La réfection de l'outil économique
- Axes stratégiques
 - A) A court terme
 - B) A moyen et long terme

I.4. Fixation d'objectifs à 3 ans

Le Palais des Congrès

- Objectifs quantitatifs et qualitatifs
- Moyens humains

La Halle des Foires – Liège Expo

- Objectifs quantitatifs et qualitatifs

II. NOTE BUDGETAIRE

II.1. Investissements / gros entretiens & réparations

II.2. Méthodologie – hypothèses de base

II.3. Budgets prévisionnels 2023-2025

I. NOTE STRATEGIQUE

I.1. Rappel des missions

▪ Objet social

Constituée en 1997, l'Intercommunale de Gestion Immobilière Liégeoise (l'I.G.I.L.) est une intercommunale dite « mixte » dont le capital est détenu par la Ville de Liège, la Commune de Chaudfontaine, la Province de Liège, ECETIA intercommunale et Noshag.

« La société a pour objet la conception, l'étude, la coordination, la transformation, la décoration, l'aménagement, l'exploitation, l'entretien, la location, la gérance de tous biens immeubles, à vocation événementielle ou touristique, ainsi que la promotion ou la prise de participation, sous toute forme quelconque, dans le domaine immobilier visé précédemment ou dans tout autre secteur utile aux pouvoirs publics. Elle peut déléguer tout ou partie de cet objet, qui constitue son secteur d'activité unique. La société peut faire toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet. Dans ce cadre, elle peut participer à tout groupement, conclure toute convention, participer à des syndicats d'études, faire partie d'associations et prendre toute participation utile.

L'intercommunale est créée dans le but principal, par la mise à disposition et la gestion de son patrimoine immobilier, de promouvoir le développement d'activités événementielles, culturelles, touristiques, l'organisation de congrès et ou d'expositions autour et à l'entour de la métropole liégeoise. Son but est notamment de promouvoir les activités de son Université, de ses pôles hospitaliers économiques et environnementaux en hébergeant l'organisation de Congrès, et de conférences à caractère international. De favoriser le développement de l'activité hôtelière locale en attirant par ses manifestations une clientèle étrangère. »

Le patrimoine immobilier de l'I.G.I.L. se compose du Palais des Congrès de Liège, de l'Hôtel Van der Valk (concéder en emphytéose moyennant un canon annuel), ainsi que la future Halle de Foires, localisée Place Louis de Geer à Bressoux.

▪ Perspectives

Le passage à la structure « intercommunale » a permis de faire de l'I.G.I.L. un réceptacle juridique autonome de subsides européens ou régionaux et, à ce titre, le Palais des Congrès a pu bénéficier à deux reprises des programmes européens FEDER et ce, pour un montant global de 11 M° EUR.

Rappelons que, plus récemment, l'I.G.I.L. s'est vu attribuer un subside FEDER de 29.455.413 EUR, dont 16.417.793 EUR à charge de la Région wallonne et 13.037.620 EUR à charge du FEDER pour la construction de la nouvelle Halle des Foires ainsi qu'un subside de la Ville de Liège d'un montant de 3 M° EUR s'inscrivant dans le cadre de la Politique intégrée de la Ville. Notons que, des apports financiers de deux actionnaires, ECETIA et Noshag devraient permettre à l'IGIL de mener à bien ses projets de construction de la nouvelle Halle et de remise à niveau de ses infrastructures existantes.

Par ailleurs, la filiale LIEGE EXPO, historiquement en charge de l'exploitation de l'infrastructure, est aujourd'hui amenée à être dissoute afin de participer elle aussi au financement de la construction de la nouvelle Halle des Foires. En effet, concernant l'exploitation de cette nouvelle infrastructure, l'I.G.I.L. a pour intention d'adopter un modèle de concession et ainsi, d'en céder la gestion à un opérateur tiers.

D'une manière générale, les structures d'exploitation des avoirs de l'intercommunale sont actuellement l'objet d'une réflexion susceptible de faire évoluer le plan stratégique au-delà de l'année en cours.

I.2. LE CONTEXTE DIFFICILE

▪ La fermeture du Palais des Congrès

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 nos ambitions.

Les dégâts survenus au Palais des Congrès furent importants. Pour mémoire, on a ainsi pu déplorer cinquante 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 fut totalement sinistrée. Les cabines haute tension ont également été impactées et mises à l'arrêt durant un mois. 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.

Compte tenu de la situation et des 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'I.G.I.L. a pris la décision d'adopter une période de fermeture du Palais des Congrès qui a démarré en octobre 2021, et depuis laquelle on s'attache à requalifier le bâtiment et à réaliser les travaux nécessaires.

▪ Impact budgétaire

L'ensemble des congrès internationaux d'envergure qui étaient réservés sur la période 2021-2022 ont été annulés ou reportés, soit 10 congrès et un manque à gagner non négligeable. Seuls deux d'entre eux ont pu être déplacés en 2023. Ces congrès internationaux dits « tournants » font partie d'un agenda international et se réservent entre trois et quatre ans à l'avance. En cas de report ou d'annulation, comme ce fut le cas suite aux deux crises successives, le congrès est « perdu » et ne se représentera plus dans le calendrier belge avant plusieurs années. Le congrès national se réserve quant à lui en moyenne deux ans à l'avance et un congrès régional, en moyenne un an.

Ainsi, au 30 septembre 2022, le chiffre d'affaires lié aux locations de salles est de facto en chute libre par rapport à 2021 puisque l'I.G.I.L. a perdu 90% de son chiffre d'affaires en comparaison à l'exercice 2019, année de plein exercice. Notons que pour 2022, les clients principaux sont la Fédération Wallonie Bruxelles et l'ULiège, dont les examens ont pu être accueillis à titre exceptionnel au vu de la possibilité d'aérer les grands espaces.

▪ 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 est renouvelée tous les 3 mois. Au 30 septembre 2022, 49% du personnel est ainsi placé en chômage temporaire. Il s'agit pour l'essentiel du personnel technique, d'entretien, de manutention et commercial. Le personnel des services administratifs et de direction continuent à assurer le fonctionnement de l'intercommunale.

I.3. Vision stratégique

▪ **Projet immobilier : « construction d'une nouvelle Halle des Foires »**

Le projet de construction de la nouvelle Halle des Foires est inscrit dans le portefeuille de projets intitulé « Liège, Ville en transition » porté par la Ville de Liège au bénéfice de l'I.G.I.L., à travers la programmation FEDER des Fonds Structurels 2014-2020.



Copyright : ARCHIPELAGO

Le projet architectural

“Le projet de la nouvelle Halle des Foires de Liège est un projet d’architecture attentif au contexte urbain et à l’espace public.

Le programme mis en place s’exprime efficacement de la manière suivante :

- Clarté maximale pour gérer la présence d’un grand nombre de personnes dans des périodes de temps très précises en diminuant au maximum les durées et les mouvements de montage des espaces d’exposition.
- Capacité d’adaptation des espaces d’exposition aux différentes exigences telles que celles des expositions culturelles, des compétitions sportives, des banquets, etc.
- Fluidité des circulations et des accès publics et logistiques.

Le principe de durabilité, ne se réduit pas à l’incorporation dans le projet de technologies qui collaborent pour économiser l’énergie mais s’assimile aussi à une conception de l’architecture qui englobe dans son ADN l’idée qu’il n’est pas nécessaire d’utiliser de nombreuses ressources pour atteindre les meilleurs objectifs. » (ARCHIPELAGO)

L'infrastructure



Le projet consiste en une grande halle qui se subdivise en plusieurs halles, celles-ci étant conçues comme un ensemble polyvalent de grande flexibilité. Elles permettent des usages multiples. Les halles 1 (5.693 m²) et 2 (3.749 m²) sont mises en communication par des baies d'une hauteur libre de 4m50. Elles sont accessibles depuis la halle d'entrée, les galeries latérales et les espaces de circulation extérieurs (cour logistique). La halle 0 (2.528 m²) ou halle d'entrée, est un grand espace polyvalent destiné à accueillir, à gérer et orienter le flux de visiteurs. Elle donne accès aux différentes halles et galeries latérales et peut aussi fonctionner comme un espace événementiel indépendant.

La halle 3 (1.021 m²) est implantée en liaison directe avec la halle 0 (halle d'entrée) et avec l'esplanade extérieure. Elle permet d'accueillir divers types d'activités : mariage, événements d'entreprise, petits concerts, réception VIP liée à des événements, gestion d'accès, etc.

Le restaurant, situé le long de l'esplanade (sous la halle 4), d'une superficie de 593 m², est destiné à être concédé. Les services (sanitaires, réserves) et les locaux techniques sont situés sur les bandes latérales du bâtiment avec un accès direct vers la cour logistique. La halle 4 (421 m²) située au premier étage, se révèle être un complément locatif idéal de la salle polyvalente (172 m²) pour l'organisation d'événements culturels, etc.

Notification et commande des travaux

Juin 2022, le Conseil d'Administration de l'I.G.I.L. a notifié et commandé les travaux avec une date de début du chantier fixée au 12 septembre. Le budget actuel, en fonction des BAFO « Best And Final Offer », est de 52 M[€] EUR et comprend une marge de sécurité en matière de révision des prix et d'imprévus.

Notons qu'une procédure concurrentielle avec négociation avait été lancée dans l'intervalle avec pour objectif d'étudier toutes les pistes possibles afin de réduire le budget général du projet. La piste d'économie la plus importante consistait à modifier le plan de toiture des halles 1 et 2 (suppression des sheds) en la rendant plate. Cette modification du plan de toiture a engendré l'introduction d'un nouveau permis d'urbanisme qui vient d'être accordé.

Notification Commission Européenne

La Région wallonne, la Ville de Liège et l'I.G.I.L. ont finalisé un plan financier qui permet de respecter la balise des 30 M° EUR. Une demande a été introduite à la commission européenne afin de suspendre leur analyse jusqu'à la finalisation du dossier. Ce plan financier devrait en effet permettre de pouvoir retirer la notification.

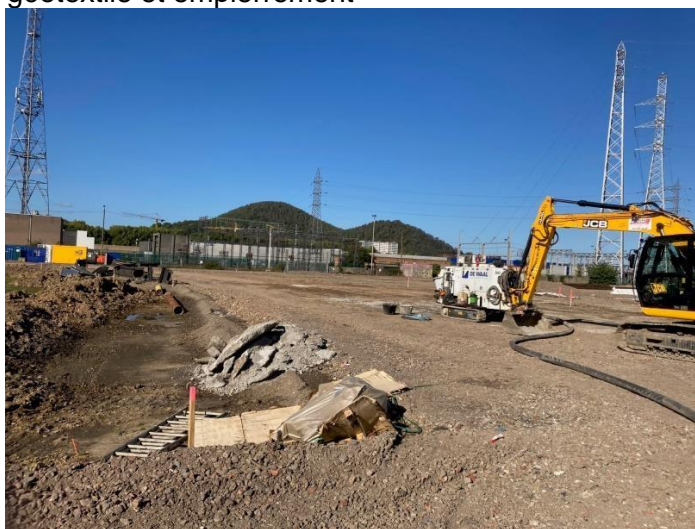
Le chantier

Le chantier a débuté le 12 septembre par le remblayage de terres graves, la pose du géotextile et l'empierrement. S'en est suivi le forage des pieux (fondations), en cours de réalisation.

La mise en service de la nouvelle Halle des Foires est programmée pour l'été 2024.



Apport des terres graves et pose du géotextile et empierrement



Forage des pieux

▪ La réfection de l’outil économique

Outre l’aspect de développement commercial et économique, il s’agira aussi de répondre au souci de sauvegarde et de valorisation du patrimoine immobilier mis à disposition de l’I.G.I.L.

Plus que jamais, les défis futurs ne pourront être affrontés sans ce passage obligé de rénovation, réfection et remise à niveau de l’outil économique.

Le plan d’investissement entrepris lors des précédents exercices se poursuit en intégrant les dernières évolutions.

✓ Remplacement du système de chauffage, ventilation et conditionnement d’air du Palais des Congrès (« HVAC »)

Comme annoncé dans notre rapport intermédiaire, ces travaux essentiels conditionnent la réouverture du bâtiment après l’arrêt brutal causé par les inondations de juillet 2021 qui ont ravagé les sous-sols abritant la chaufferie et les principaux groupes de ventilation du bâtiment.

Le concept de rénovation est basé sur :

- Des solutions plus sûres en toitures, avec un impact le plus faible possible sur l’esthétique du bâtiment, qui est classé à l’Inventaire du Patrimoine Immobilier Wallon ;
- Une diminution des consommations énergétiques à l’aide de techniques modernes reposant sur les deux principales technologies suivantes :
 - Ventilation double-flux équipée d’un échangeur qui permet de récupérer +/- 80% de l’énergie présente dans l’air des locaux, pour en transférer une partie à l’air frais extérieur, destiné à renouveler l’air intérieur ;
 - Pompes à chaleur électriques (PAC) réversibles pouvant tant assurer le chauffage en hiver, que le rafraîchissement en été. On parle de PAC « air-air » car l’air extérieur est utilisé comme source de chaleur, et que c’est aussi de l’air qui est employé pour distribuer la chaleur dans les locaux.

L’Agence wallonne du Patrimoine (AWaP) et la Région wallonne et la CRMSF (Commission Royale des Monuments, Sites et Fouilles) ont été consultées dans le cadre de l’élaboration du projet, afin de garantir l’intégration des nouveaux équipements de la façon la plus harmonieuse possible. Une demande de permis d’urbanisme a été introduite et le permis a été obtenu.

En complément des nouvelles installations techniques HVAC, le projet comprend les volets qui suivent, intégrés au marché de travaux :

- Des travaux d’architecture visant à dissimuler les nouveaux équipements : écrans acoustiques avec bardage en zinc en toitures ;

- Des travaux de parachèvement à l'intérieur des salles qui permettront d'intégrer les nouvelles solutions techniques : adaptations de faux-plafonds, nouvelles cloisons et mises en peinture.

Le marché public de travaux a été lancé avec une réception des offres fixée à la mi-novembre. Avec une attribution du marché avant la fin de l'année 2022, la mise en service des installations est estimée pour la rentrée de septembre 2023.

✓ La mise en conformité aux normes incendie

Bien que l'étude soit terminée, ce chantier a dû être différé une première fois suite à la crise sanitaire « covid », une seconde fois suite aux inondations.

Il existe quelques zones d'interférence entre ce futur chantier et le chantier « HVAC » nécessitant des mises à jour du dossier d'adjudication mais elles restent limitées. Une programmation des travaux dans la foulée, voire parallèle aux travaux HVAC est prévue en 2023.

Une adaptation de l'estimation du coût du chantier est attendue du bureau d'études compte tenu de la forte augmentation des prix que nous avons connue dernièrement.

✓ La rénovation du Foyer mosan (niveau -1), des 12 salles de commission et du Bar des Congressistes

Ces travaux à réaliser dans tout le niveau -1 du Palais des Congrès, espace complètement inondé, devront être programmés sur la période 2023-2025.

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

Le marché de travaux a été lancé en février 2022. Une seule offre ayant été reçue pour le lot le plus important (démolition, gros œuvre, menuiserie intérieure et parachèvements) et celle-ci dépassant de 40% l'estimatif, soit près de 300.000 € pour un coût estimé à 192.000€, ce marché n'a pas été attribué et sera relancé lui aussi sur la période 2023-2025.

✓ Réaffectation des espaces disponibles

Aile dite « RTBF »

- 6.000 m² de surface brute
- Une expertise immobilière, commandée par l'I.G.I.L., est en voie de finalisation

Espace dit « Restaurant »

- 670 m² de surface connexe
- Un marché de concession devra être lancé

- **Démarche environnementale**

L'I.G.I.L. est attentive à limiter autant que faire se peut l'impact environnemental de ses activités. Outre les nouvelles installations de chauffage du Palais des Congrès, beaucoup plus écologiques et économiques que les anciennes chaudières «full gaz», d'autres aménagements figurent dans le plan d'investissement :

- ✓ Alimentation des installations sanitaires par pompage de l'eau de la Meuse

Le projet qui consistait à la mise en place d'une citerne dans les sous-sol du Palais des Congrès permettant d'acheminer de l'eau de pluie dans les sanitaires du grand hall a finalement dû être abandonné par manque d'espace disponible pour placer une citerne de capacité suffisante.

Une réflexion quant à un possible pompage de l'eau de la Meuse, via le propre puits existant du Palais des Congrès, a cependant été menée dans la foulée. Sous réserve des autorisations nécessaires, le projet consisterait à récolter l'eau de la Meuse par des pompes qui alimenteraient des bassins tampons, celle-ci serait filtrée et injectée dans le réseau des installations sanitaires.

- ✓ Installation de panneaux photovoltaïques

Ce projet, qui consiste en l'installation de panneaux photovoltaïques sur la partie plate du toit située au-dessus du Grand Foyer du Palais des Congrès (environ 1.100 mètres carrés), a dû être reporté compte tenu du contexte. Selon une étude réalisée, la puissance installée serait d'approximativement 70 kWh et permettrait de réduire notre consommation électrique de minimum 12%.

Le principe d'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture de la nouvelle Halle des Foires, soit sur une surface plate de près de 10.000 m², a également été validé.

- **Axes stratégiques**

La vision stratégique de l'intercommunale s'articule autour des axes suivants :

A) A court terme :

- **Relance de l'activité**

Compte tenu de l'avancée de la procédure de marché public de remplacement des installations HVAC (*Heating – Ventilation and Air Conditioning*), travaux qui conditionnent la réouverture du Palais des Congrès, nous escomptons une reprise de l'activité à la fin du premier semestre 2023.

Après cette longue période de fermeture, il conviendra au Palais des Congrès de retrouver durant ce triennat son statut de site prisé pour l'organisation d'événements professionnels qualitatifs et ciblés et de réaffirmer sa présence sur le marché régional, national et international. Cela ne sera possible que par la mise en place d'une campagne commerciale ambitieuse accompagnée d'un plan média étudié afin de se différencier de l'offre existante ou d'afficher sa complémentarité avec d'autres sites.

➤ **Maintien de l'équilibre financier**

Le maintien de l'équilibre financier reste la priorité pour les trois prochains exercices. Il devra aller de pair avec un retour à la normale de l'activité du Palais des Congrès et à la mise en concession de la nouvelle Halle des Foires. Notons qu'une gestion de trésorerie « en bon père de famille » a permis jusqu'à ce jour à l'I.G.I.L. d'éviter le recours à l'emprunt pour le financement de ses travaux. Cependant, l'intercommunale sera malgré tout contrainte d'y recourir dès 2023 pour assurer le préfinancement, à hauteur de 90%, de la construction de la nouvelle Halle des Foires.

B) A moyen et long terme

➤ **Attractivité du site et de la Ville de Liège**

L'évolution tangible du site environnant le patrimoine immobilier de l'I.G.I.L., que ce soit le nouveau souffle insufflé par l'hôtel 4 étoiles jouxtant le Palais des Congrès, le Musée « La Boverie », véritable joyau architectural ou encore la passerelle « La Belle Liégeoise » reliant le parc de la Boverie au quartier des Guillemins, lui-même en pleine évolution, participe indubitablement à la redynamisation de toute la zone.

La réfection des parkings et des abords du Palais des Congrès s'inscrit dans cette dynamique de revalorisation, visant à augmenter l'attractivité du site, sa sécurisation et les possibilités de synergies entre ses différents opérateurs. Cette revalorisation se poursuivra par la réaffectation de certains espaces disponibles, dont l'aile dite « RTBF » du Palais des Congrès.

La future Halle des Foires, par son implantation, son architecture et sa conception a quant à elle pour ambition de refléter l'image d'une ville, qui, à travers la reconversion de friches industrielles donne l'impulsion nécessaire pour attirer sur le site des investissements et du développement immobilier. Le projet y prévoit ainsi un développement de l'activité économique, de l'Horeca, des loisirs et du secteur MICE (*Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions*).

➤ **Marchés de concession et de promotion**

Les marchés pour la concession d'exploitation et/ou la promotion des actifs immobiliers et fonciers de l'intercommunale doivent à présent être mis en œuvre. Le lancement, à court terme, d'un RFI (*Request For Information*) va permettre d'identifier les opérateurs susceptibles de s'intéresser à ces exploitations.

I.4. Fixation d'objectifs à 3 ans

Le Palais des Congrès

▪ Objectifs quantitatifs et qualitatifs

Augmentation du chiffre d'affaires et développement de l'activité

En termes quantitatifs, la croissance est l'unique objectif. La reprise partielle de l'activité du Palais des Congrès en 2023 devrait s'assortir d'un chiffre d'affaires avoisinant les 30% du chiffre d'affaires d'une année de plein exercice (réf : 2019).

Pour 2024 et 2025, on compte sur un retour à la normalité avec une croissance progressive liée entre autres à de nouvelles rentrées financières, telles que l'exploitation du parking (236 places).

Par quels moyens ?

- Rétablir la confiance
- Renforcer la visibilité de la structure
- Assurer une stratégie commerciale ambitieuse en se démarquant des concurrents directs
- Se différencier de l'offre existante et afficher sa complémentarité

Les congrès qui ont pu être planifiés pour 2023 sont :

- ❖ Congrès international DIOXIN (du 9 au 14 septembre)
- ❖ Congrès de l'ordre des avocats belges (du 29 novembre au 1er décembre)
- ❖ Congrès international SFNDT (Société Francophone de Néphrologie, Dialyse et Transplantation) (du 2 au 6 octobre)

Par ailleurs, nous pourrions compter en 2023 sur le retour des Grandes Conférences ainsi que sur quelques salons prisés du grand public (Interminéral, salon du mariage, salon des chats,...) et des fêtes du personnel.

Pour 2024, une quinzaine d'options pour des congrès, conférences et manifestations diverses sont prises.

Relevons que nous avons la chance de n'avoir perdu aucun organisateur de salons car ceux-ci ont préféré attendre la réouverture du Palais des Congrès plutôt que de se diriger vers un autre site. Une des grosses difficultés résidera dans la récupération de la clientèle pour les réunions de petite taille, envers laquelle un important travail de prospection devra être accompli. Cette clientèle est en effet beaucoup plus volatile, très sensible au prix et s'est entretemps dirigée vers d'autres infrastructures comme les hôtels, le Blue Point, le Val Benoit, ...

- **Moyens humains**

- **Renforcement des compétences des collaborateurs**

Malgré la fermeture du Palais des Congrès, tout a été mis en œuvre pour maintenir le programme de formation et de remise à niveau du personnel. Ces formations ont également permis aux agents isolés par leur mise en chômage de ne pas perdre le contact avec les autres membres du personnel et la réalité du terrain.

Les formations ayant pu être suivies en 2022 sont les suivantes :

- **Administration** : législation marché public, droit social, actualité en droit des sociétés, 10 bons réflexes en matière de contrôle fiscal, actualité ISOC
- **Commercial** : senior sale

Pour le prochain triennat, l'I.G.I.L. s'est à nouveau fixé pour objectif d'arrêter un plan de formation du personnel reprenant les objectifs et résultats à atteindre. La volonté est de faire de ce programme un outil de développement des compétences. Il sera mis en œuvre en fonction des besoins des services et des demandes spécifiques du personnel.

Les formations programmées pour le prochain triennat sont les suivantes :

Administration	Législation marchés publics, ergonomie poste administratif, déclaration fiscale ISOC 2023, gestion budgétaire du personnel	UVC Escala, Centre IFAPME
	Formation personne de confiance	Centre IFAPME
Commercial	Tables de conversation en langues, senior sale, nouveaux supports média	CCILV, FTPL Centre IFAPME
Techniciens/électriciens	Formation BA4 « travailler en sécurité aux installations électriques » Formation BA5 « perfectionnement pour électriciens »	CEPS
Accueil	Formation équipier première intervention (EPI), Formation BA4 « travailler en sécurité aux installations électriques », junior sale, premiers secours	CEPS (Centre européen pour la sécurité) Centre IFAPME, FTPL
Techniciens/électriciens/Manutention	Formation échafaudage - Montage, démontage et transformation d'échafaudage	CEPS (centre européen pour la sécurité)
Manutention, entretien	Formation « école du dos » et manutention manuelle de charges et prévention des maux de dos, manipulation des produits dangereux	SPMT CEPS

- **Objectifs quantitatifs et qualitatifs**

Le montant de la concession de la future Halle des Foires a été estimé sur base d'une étude interne réalisée au niveau national et ne pourra être affiné qu'à l'issue du marché à lancer.

Une réflexion est en cours sur l'avenir des produits propres de LIEGE EXPO, les salons VERT BLEU SOLEIL, JARDIN EXPO et HABITAT.

II. NOTE BUDGETAIRE

II.1. Investissements / gros entretiens & réparations 2023-2025

ESTIMATIONS BUDGETAIRES
EUR HTVA

PALAIS DES CONGRES

Bâtiment

- Remplacement du système HVAC	4.267.747
- Mise en conformité aux normes incendies	2.643.000
- Rénovation Foyer Mosan, Salles Mosanes et Bar des Congressistes	700.000
- Rénovation de la zone vestiaire et sanitaire du Grand Hall	300.000
- Placement de panneaux photovoltaïques	150.000
- Travaux d'étanchéité des joints de parements de façade (pierre bleue)	60.000
- Remplacement des housses de sièges salle Reine Elisabeth et Europe	400.000
- Remplacement de la moquette de la salle Charles Rogier	30.000

Mobilier/Matériel

- Signalisation intérieure numérique et connectée dans l'ensemble du bâtiment	25.000
- Tables d'exposition (200 unités)	65.000
- Tables hautes (10 unités)	1.000
- Chaises (200 unités)	8.500
- Comptoirs d'accueil (10 unités)	13.000
- Ordinateurs (8 unités)	10.000
- Caméras de surveillance	15.000
- Réparations diverses	90.000
- Matériel technique divers (micros HF, micros fixes, PC clients, projecteurs LCD, lutrins sonorisés, écrans sur pied, écrans de retour)	150.000

Notons que des travaux de peinture (salles) et de rénovation de mobilier sont réalisés par le personnel de l'I.G.I.L. afin de mettre à profit la fermeture du bâtiment et de limiter les coûts.

TOTAL EUR :

8.928.247

II.2. Méthodologie – Hypothèses de base

Tant le contexte mondial (crise sanitaire « covid », guerre en Ukraine, crise énergétique) que les chantiers d'envergure entrepris actuellement par l'intercommunale, sont des paramètres qui ont une influence significative sur l'élaboration des budgets. Il ne s'agit pas d'un budget linéaire comme lors des précédentes prévisions.

En effet, les conséquences des crises successives ont fortement impacté le prix des matières premières, de la main d'œuvre et *in fine* des budgets globaux à affecter aux chantiers de travaux.

Bien que l'exercice soit difficile, au vu des prévisions publiées par le Bureau fédéral du Plan, à savoir un taux d'inflation de 7,3% pour l'année 2023, nous avons fait le choix de lisser ces prévisions à une inflation de 4% par année pour les trois prochains exercices.

Au niveau du budget énergétique (gaz et électricité), nous nous sommes basés sur la consommation annuelle de plein exercice avec les prix actuels de nos contrats d'électricité. Bien qu'il soit impossible de présager de l'évolution de la situation, nous sommes partis du principe d'une stabilisation du marché énergétique pour les années 2024 et 2025.

À ce jour, le coût de l'énergie, sans activité, a augmenté de 145% en comparaison au coût en 2021.

Notons que les subsides reçus par la Ville de Liège et le FEDER pour couvrir les investissements relatifs à la rénovation du parking et à la construction de la nouvelle Halle des Foires feront l'objet d'une dotation des subsides en capital à partir de 2023 en ce qui concerne le parking et de mi-2024 pour la Halle des Foires.

La mise en service du nouveau parking du Palais des Congrès et de ses installations est planifiée pour avril 2023. Les recettes ont été calculées sur base d'un taux de remplissage estimé à 50% en 2023. Ce taux est revu à 60% en 2024 et à 75% en 2025.

Nous attirons l'attention sur le poste « rétribution de tiers » qui diminue pour les années 2024 et 2025. Ce poste reprend principalement les frais liés aux bureaux d'étude et sont donc directement liés à l'avancement des différents chantiers.

II.3. Budgets prévisionnels 2023-2025

I.G.I.L. SC Prévisions financières 2023
--

RECETTES

RECETTES LOCATIONS PERMANENTES DES LOCAUX:	90.000,00 €
RECETTES LOCATIONS SALLES ET TECHNIQUE:	340.000,00 €
FOURNITURES ET SERVICES:	60.000,00 €
COTISATION:	1.250.000,00 €
CANON:	160.000,00 €
CANON VARIABLE	100.000,00 €
RECETTES PARKING	215.000,00 €
SUBSIDES A.P.E.:	100.000,00 €
AUTRES PRODUITS ACCESSOIRES:	50.000,00 €
SUBSIDES EN CAPITAL	42.000,00 €
PRODUITS DES ACTIFS CIRCULANTS	30.000,00 €
TOTAL DES RECETTES	2.437.000,00 €

DEPENSES	
-----------------	--

PERSONNEL:	1.160.000,00 €
-------------------	----------------

ADMINISTRATEURS - PERSONNEL INTERIMAIRE:	29.000,00 €
---	-------------

BIENS ET SERVICES DIVERS:	150.000,00 €
----------------------------------	--------------

Entretiens et réparations liés aux bâtiments
matériel, mobilier et véhicules

FOURNITURES A L'ENTREPRISE:	250.000,00 €
------------------------------------	--------------

Energie, communications, etc,...

RETRIBUTIONS DE TIERS:	475.870,00 €
-------------------------------	--------------

Bureaux d'études, assurances, honoraires, services refacturés
aux clients (personnel, décoration,...) ...

FRAIS DE SALONS, PUBLICITE ET PROMOTION:	7.000,00 €
---	------------

AUTRES CHARGES:	
------------------------	--

Taxes, impôts directs et TVA non-déductible	25.000,00 €
---	-------------

Dotation aux amortissements	440.000,00 €
-----------------------------	--------------

CHARGES FINANCIERES:	320.000,00 €
-----------------------------	--------------

TOTAL DES DEPENSES	2.856.870,00 €
---------------------------	-----------------------

Résultat:	-419.870,00 €
-----------	---------------

Prélèvement sur la réserve pour investissements :	419.870,00 €
---	--------------

I.G.I.L.SC
Prévisions financières 2024

RECETTES

RECETTES LOCATIONS PERMANENTES DES LOCAUX: 93.500,00 €

RECETTES LOCATIONS SALLES ET TECHNIQUE: 1.020.000,00 €

FOURNITURES ET SERVICES: 180.000,00 €

COTISATION: 1.250.000,00 €

CANON: 167.000,00 €

CANON VARIABLE 104.000,00 €

RECETTES PARKING 345.000,00 €

CONCESSION HALLE DES FOIRES 125.000,00 €

SUBSIDES A.P.E.: 200.000,00 €

AUTRES PRODUITS ACCESSOIRES: 150.000,00 €

SUBSIDES EN CAPITAL 493.000,00 €

PRODUITS DES ACTIFS CIRCULANTS 10.000,00 €

TOTAL DES RECETTES **4.137.500,00 €**

DEPENSES	
-----------------	--

PERSONNEL:	1.215.000,00 €
-------------------	----------------

ADMINISTRATEURS - PERSONNEL INTERIMAIRE:	35.000,00 €
---	-------------

BIENS ET SERVICES DIVERS:	150.000,00 €
Entretiens, réparations liés aux bâtiments matériel, mobilier et véhicules	

FOURNITURES A L'ENTREPRISE:	400.000,00 €
Energie, communications, etc,...	

RETRIBUTIONS DE TIERS:	248.500,00 €
Bureaux d'études, assurances, honoraires, services refacturés aux clients (personnel, décoration,...)	

FRAIS DE SALONS, PUBLICITE ET PROMOTION:	7.000,00 €
---	------------

AUTRES CHARGES:	
Taxes, impôts directs et TVA non-déductible	25.000,00 €

Dotation aux amortissements	1.370.000,00 €
-----------------------------	----------------

CHARGES FINANCIERES :	320.000,00 €
------------------------------	--------------

TOTAL DES DEPENSES	3.770.500,00 €
---------------------------	-----------------------

Résultat :	367.000,00 €
------------	--------------

I.G.I.L. SC
Prévisions financières 2025

RECETTES

RECETTES LOCATIONS PERMANENTES DES LOCAUX:	97.000,00 €
RECETTES LOCATIONS SALLES ET TECHNIQUE:	1.060.800,00 €
FOURNITURES ET SERVICES:	187.200,00 €
COTISATION:	1.250.000,00 €
CANON:	173.000,00 €
CANON VARIABLE	108.000,00 €
RECETTES PARKING	430.000,00 €
CONCESSION HALLE DES FOIRES	260.000,00 €
SUBSIDES A.P.E.:	208.000,00 €
AUTRES PRODUITS ACCESSOIRES:	155.000,00 €
SUBSIDES EN CAPITAL	1.125.000,00 €
PRODUITS DES ACTIFS CIRCULANTS	10.000,00 €
TOTAL DES RECETTES	5.064.000,00 €

DEPENSES	
-----------------	--

PERSONNEL:	1.325.000,00 €
-------------------	----------------

ADMINISTRATEURS - PERSONNEL INTERIMAIRE:	36.500,00 €
---	-------------

BIENS ET SERVICES DIVERS:	156.000,00 €
Entretiens, réparations liés aux bâtiments matériel, mobilier et véhicules	

FOURNITURES A L'ENTREPRISE:	415.000,00 €
Energie, communications, etc,...	

RETRIBUTIONS DE TIERS:	135.000,00 €
Bureaux d'études, assurances, honoraires, services refacturés aux clients (personnel, décoration,...) ...	

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

AUTRES CHARGES:	
Taxes, impôts directs et TVA non-déductible	25.000,00 €

Dotation aux amortissements	2.475.000,00 €
-----------------------------	----------------

CHARGES FINANCIERES:	320.000,00 €
-----------------------------	--------------

TOTAL DES DEPENSES	4.892.500,00 €
---------------------------	-----------------------

Résultat :	171.500,00 €
------------	--------------