

Note annexée à la convocation à l'Assemblée Générale du 15 décembre 2022

Point 1 Affiliations/Administrateurs

1.1. Affiliations

En sa séance du 8 novembre 2022, le Conseil d'Administration a approuvé, à l'unanimité, l'affiliation, au Secteur 1 d'IGRETEC, de la commune de FLERON et de la commune de GEER.

Ce point est donné pour information et ne nécessite pas de délibération, le Conseil d'Administration étant compétent en vertu de l'article 4 des statuts d'IGRETEC.

1.2. Administrateurs

En sa séance du 8 novembre 2022, le Conseil d'Administration a décidé d'acter, à l'unanimité, la démission de Monsieur Benjamin DEBROUX du Conseil d'Administration et des Commissions Permanentes des Secteurs 1 et 2 et a marqué accord sur la désignation de Monsieur Robin GLINEUR, Conseiller communal à Thuin, pour le remplacer.

Proposition de décision :

Il est proposé au Conseil Communal/Provincial, Conseil de l'Aide Sociale, Conseil de Police, Conseil de Zone, Conseil d'Administration d'approuver le remplacement effectué par le Conseil d'Administration en sa séance du 8 novembre 2022.

Point 2 Dernière évaluation du Plan Stratégique 2020-2022 et Plan Stratégique 2023-2025

Conformément à l'article L1523-13 §4 du CDLD, le Conseil d'Administration doit soumettre à l'Assemblée Générale du second semestre, la dernière évaluation annuelle du Plan Stratégique 2020-2022 et le Plan Stratégique 2023-2025.

Le projet est joint à la présente note.

Proposition de décision :

Il est proposé au Conseil Communal/Provincial, Conseil de l'Aide Sociale, Conseil de Police, Conseil de Zone, Conseil d'administration d'approuver la dernière évaluation annuelle du Plan Stratégique 2020-2022 et le Plan Stratégique 2023-2025.



Point 3 Recapitalisation de SODEVIMMO

Pour rappel, en sa séance du 26 juin 2019, l'Assemblée Générale des associés a décidé de créer la société anonyme SODEVIMMO avec, pour actionnaire unique, IGRETEC.

Il était décidé que le capital de SODEVIMMO soit constitué d'un apport en nature, des bâtiments I-TECH 1 et I-TECH 2 et qu'elle soit créée sous la forme d'un fonds d'investissement spécialisé immobilier (FIIS).

Les fonds d'investissement immobiliers spécialisés (en abrégé, « FIIS ») sont des organismes de placement collectif alternatifs à nombre fixe de parts institutionnels, visés à l'article 286, § 1 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires.

Les FIIS sont des sociétés d'investissement à capital fixe (SICAF) institutionnelles qui investissent exclusivement dans des biens immobiliers (tels définis à l'article 2, 4° de l'arrêté royal du 9 novembre 2016). L'accès à l'investissement dans un FIIS est limité aux seuls investisseurs éligibles que sont les investisseurs institutionnels ou professionnels.

La société, après apport des bâtiments, disposerait ainsi d'un capital de 12.150.000 € représenté par 12.150 actions, d'une valeur nominale de 1.000 €, attribuées à IGRETEC en rémunération de l'apport des bâtiments ITECH 1 et ITECH 2. IGRETEC détiendrait donc 100 % du capital de la société SODEVIMMO.

Le Directeur Général était chargé de poursuivre les négociations dans le but de trouver un ou plusieurs partenaires pouvant venir appuyer la société SODEVIMMO.

Création :

La SA SODEVIMMO a été créée le 12 juillet 2019 avec un capital social de 61.500 euros détenu à 100 % par IGRETEC.

Agrégation de SODEVIMMO comme FIIS

Le mandat donné au Directeur Général était d'introduire la demande d'agrégation de la SODEVIMMO en tant que FIIS (fonds d'investissement immobilier spécialisé).

L'agrément a été obtenu le 6 septembre 2019.

Apport en nature d'IGRETEC

La constitution en FIIS impliquait l'intervention obligatoire d'un expert immobilier agréé pour estimer la « fair value » (concept utilisé dans la comptabilité de la FIIS en IFRS) des I-TECH 1 et 2.

Pour rappel, une première estimation des bâtiments réalisée sur base de la méthode des « flux de trésorerie actualisés » était de 12,150 M € pour l'ITECH 1 et l'ITECH 2. L'expert immobilier mandaté dans le cadre de la FIIS à quant à lui évalué l'apport à 12,160 M € sur base de la valeur de marché obtenue via la méthode de capitalisation des loyers. Cette valorisation a été confirmée dans son rapport par le réviseur désigné pour cette opération (Callens, Pirenne, Theunissen & C°).

En sa séance du 19 décembre 2019, l'Assemblée Générale des associés a pris acte de ce que des discussions avaient eu lieu avec la SRIW pour que cette dernière participe à l'augmentation de capital prévue le 20 décembre 2019, via sa filiale la SOFIPOLE, pour un montant de 5 millions d'euros. Le capital de la SODEVIMMO serait, dès lors, porté à 17.221.500 euros.

Suite à cette opération, la répartition du capital de la SODEVIMMO serait la suivante:

- IGRETEC = 71 %
- SOFIPOLE = 29 %

L'Assemblée Générale des associés a approuvé l'augmentation de capital de la SODEVIMMO par apport en nature de l'I-TECH-1 et I-TECH 2, valorisés par l'expert immobilier à hauteur de 12.160.000 €.

Cet apport a été effectué chez le Notaire Matagne le 20 décembre 2019 (au lendemain de l'Assemblée Générale d'IGRETEC) pour porter le capital de la SODEVIMMO à 12.221.500 euros.

Le présent point vise le financement de la SA SODEVIMMO dans le cadre du projet BIOTECH 5 par un apport en capital par IGRETEC, SOFIPOLE et ETHIAS.

Quant à la rentabilité du projet, une étude a été réalisée par PWC. Leur rapport démontre la rentabilité du projet et plus largement la rentabilité interne de la société à 7.2 %, taux conforme au rendement du marché.

Sur base de la situation de trésorerie actuelle, le besoin de financement s'élève à 52.650.000 € et serait financé comme suit :

- L'apport en capital par IGRETEC = 17.650.000 €
- L'apport en capital par SOFIPOLE = 16.950.000 € - modèle approuvé par la SOFIPOLE
- L'apport en capital par ETHIAS = 5.000.000 € - engagement formel
- Le crédit accordé par la SOFIPOLE = 13.050.000 € - modèle approuvé par la SOFIPOLE

A la suite de cette opération, le capital de la SA SODEVIMMO s'élèverait à 56.821.500 € dont IGRETEC détiendrait 53 %.

Afin de tenir compte des délais et des besoins urgents d'espaces à dédier aux entreprises Biotech mais également de répondre aux engagements envers l'EU Biotech Campus, la construction du BIOTECH 5 reste la priorité, le début des travaux ne pouvant être retardé.

Le modèle de financement proposé est la solution adaptée aux besoins de la SODEVIMMO dans le cadre de la construction du B5 et garantit par la même occasion des dividendes aux actionnaires.

Proposition de décision :

Il est proposé au Conseil Communal/Provincial, Conseil de l'Aide Sociale, Conseil de Police, Conseil de Zone, Conseil d'Administration d'approuver le modèle de financement de la S.A. SODEVIMMO dans le cadre du projet de construction du BIOTECH 5, validé par le Conseil d'Administration en sa séance du 8 novembre 2022.

Point 4 Tarification des missions en IN HOUSE

Depuis l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 janvier 2011, IGRETEC remplit les conditions requises par l'Union Européenne pour que ses villes et communes associées puissent lui confier directement des missions, sans mise en concurrence préalable par le biais d'un marché public.

Par courrier du 16 février 2011, Monsieur le Ministre des Pouvoirs Locaux a confirmé que toutes les conditions étaient réunies pour permettre à IGRETEC de bénéficier de cette exception aux règles des marchés publics dans ses relations avec ses villes et communes associées, l'une de ces conditions étant la fixation des tarifs par les associés.

L'Assemblée Générale a donc validé les tarifications des métiers suivants : Assistance à la maîtrise d'ouvrage (bâtiments - voirie et égouttage) / Voirie et égouttage / Coordination sécurité chantier / Distribution d'eau / Architecture / Stabilité / Techniques spéciales / Surveillance des travaux / Urbanisme et environnement / Contrôle moteurs / Juridique.

Depuis, au fil des ans, d'autres fiches de tarification ont élargi l'offre In House, à savoir: le logiciel GEISICA (Gestion Informatisée des Sinistres et Contrats d'Assurance - www.geisica.be)/ Missions d'expertise hydraulique / Missions de géomètre / Animation économique / Missions de déclarant et responsable PEB / Missions de consultance énergétique.

Depuis, l'article 12 de la directive 2014/24/UE du Parlement Européen et du Conseil du 26 février 2014 sur la passation des marchés publics a codifié le « In House ». Les articles 30 et 31 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics transposent, en droit belge, l'article 12 de la directive 2014/24/UE.

4.1. Proposition de nouvelle tarification In House

La tarification horaire des métiers en In House est basée depuis 2011 sur le taux horaire des différents métiers (et des niveaux dans ces métiers), de sorte qu'aujourd'hui les associés-clients peinent à comprendre le caractère apparemment disparate de ces différents taux.

Aussi, nous avons travaillé à l'uniformisation transversale de ces taux afin de proposer au Conseil d'Administration de soumettre à l'Assemblée générale des taux horaires qui s'appliqueraient aux missions qui nous seront confiées à partir du 1^{er} janvier 2023.

Les associés trouveront, ci-après, un récapitulatif de l'évolution des taux et les taux proposés à dater de 2023 :

		TARIFS 2011	TARIFS 2015	TARIFS 2021	TARIFS 2022	TARIFS 2023	TARIFS 2024	NOUVEAUX TARIFS	DENOMINATION	
METIERS		INDEX 2011		INDEX 2021	INDEX 2021	Projection	Projection			
		(115,66/115,66)		134,60/115,66	134,60/115,66					
		1		1,163755836	1,163755836	1,16375584	1,16375584			
Architecture	Junior							100,00 €	Assistant	
Techniques spéciales	Junior									
Stabilité	Junior									
Maîtrise d'ouvrage des bâtiments	Junior									
Maîtrise d'ouvrage égouts/voirie	Junior									
Surveillance travaux	Junior	84,00 €		97,76 €						
Coordination sécurité santé	Junior									
Géomètre	Junior	85,00 €		98,92 €	106,43 €	115,89 €	118,02 €			
Distribution d'eau	Junior	84,00 €	100,00 €	110,13 €	118,49 €	129,02 €	132,11 €			
Urbanisme/Environnement	Junior	81,00 €		94,26 €	101,42 €	110,43 €	112,46 €			
Expertise énergétique	Junior	85,00 €		98,92 €	106,43 €	115,89 €	118,02 €			
Expertise hydraulique	Junior	85,00 €		98,92 €	106,43 €	115,89 €	118,02 €			
Contrôle moteurs	Junior	54,00 €		71,58 €	77,02 €	83,86 €	85,87 €			83,00 €
Juridique	Junior									

		TARIFS 2011	TARIFS 2015	TARIFS 2021	TARIFS 2022	TARIFS 2023	TARIFS 2024	NOUVEAUX TARIFS	DENOMINATION
METIERS		INDEX 2011		INDEX 2021	INDEX 2021	Projection	Projection		
		(115,66/115,66)		134,60/115,66	134,60/115,66				
		1		1,163755836	1,163755836	1,16375584	1,16375584		
Architecture	Senior	91,00 €		105,90 €	113,94 €	124,07 €	126,35 €	113,00 €	Gestionnaire de projets Concepteur
Techniques spéciales	Senior	84,00 €		97,76 €	105,18 €	114,52 €	116,63 €		
Stabilité	Senior	83,00 €		96,59 €	103,93 €	113,16 €	115,24 €		
Maîtrise d'ouvrage des bâtiments	Senior	83,00 €		96,59 €	103,93 €	113,16 €	115,24 €		
Maîtrise d'ouvrage égouts/voirie	Senior	83,00 €		96,59 €	103,93 €	113,16 €	115,24 €		
Surveillance travaux	Senior	94,00 €		109,39 €	117,70 €	128,16 €	130,51 €		
Coordination sécurité santé	Senior	83,00 €		96,59 €	103,93 €	113,16 €	115,24 €		
Géomètre	Senior								
Distribution d'eau	Senior	94,00 €	105,00 €	115,64 €	124,42 €	135,47 €	138,72 €		
Urbanisme/Environnement	Senior	85,00 €		98,92 €	106,43 €	115,89 €	118,02 €		
Expertise énergétique	Senior	110,00 €		128,01 €	137,73 €	149,97 €	152,73 €		
Contrôle moteurs	Senior								
Juridique	Senior								
Architecture	Expert	121,00 €		140,81 €	151,51 €	164,97 €	168,00 €	145,00 €	Expert
Techniques spéciales	Expert	121,00 €		140,81 €	151,51 €	164,97 €	168,00 €		
Stabilité	Expert	121,00 €		140,81 €	151,51 €	164,97 €	168,00 €		
Maîtrise d'ouvrage des bâtiments	Expert	121,00 €		140,81 €	151,51 €	164,97 €	168,00 €		
Maîtrise d'ouvrage égouts/voirie	Expert	121,00 €		140,81 €	151,51 €	164,97 €	168,00 €		
Surveillance travaux	Expert	121,00 €		140,81 €	151,51 €	164,97 €	168,00 €		
Coordination sécurité santé	Expert	121,00 €		140,81 €	151,51 €	164,97 €	168,00 €		
Géomètre	Expert								
Distribution d'eau	Expert	121,00 €	130,00 €	143,17 €	154,04 €	167,73 €	171,75 €		
Urbanisme/Environnement	Expert								
Expertise énergétique	Expert								
Expertise hydraulique	Expert								
Contrôle moteurs	Expert								
Juridique	Expert	125,00 €		145,47 €	156,51 €	170,42 €	173,56 €	150,00 €	

Légende du tableau :

2011 : Les premiers taux déterminés dès le lancement de l'exception In House aux marchés publics.

2015 : Modification des taux de la « Distribution d'eau ».

2021 et 2022 : Montants indexés.

2023 : Projection de l'indexation des montants en fonction des prévisions du Bureau du Plan.

Nous avons constaté qu'en égard au grand nombre de collaborateurs engagés ces deux dernières années dans la Direction du Bureau, les SLA étaient plus « dilués » et permettaient de revoir les tarifs à la baisse.

Les associés constateront que les nouveaux tarifs proposés augmentent moins que l'inflation.

4.2. Nouvelle fiche : Aménageur urbain

Il est proposé la tarification d'un nouveau métier d'aménageur urbain dont les prestations consistent, au regard du projet de territoire de Charleroi Métropole, à concrétiser sur le terrain les politiques d'urbanisme décidées par les pouvoirs publics, en coordonnant l'intégralité des procédures et des intervenants, de la programmation à l'opérationnalisation de projets territoriaux se développant sur le périmètre de Charleroi Métropole.

La fiche de tarification de ce métier est jointe en annexe de la présente note.

Proposition de décision :

Il est proposé au Conseil Communal/Provincial, Conseil de l'Aide Sociale, Conseil de Police, Conseil de Zone, Conseil d'administration d'approuver :

- **les nouveaux taux horaires proposés, pendant les heures ouvrables (7h30/18h), sachant qu'ils sont doublés en dehors des heures ouvrables ;**
- **la fiche de tarification du métier d'aménageur urbain.**