

Traitement SEC des opérations effectuées dans le cadre du marché de promotion portant sur la construction et la location d'un nouveau Palais de Justice à Namur

Description succincte du projet

Dans sa lettre du 21 décembre 2018, l'administrateur général de la Régie des Bâtiments sollicite l'avis de l'Institut des Comptes Nationaux (ICN) concernant la qualification SEC 2010 des opérations effectuées dans le cadre du projet de marché de promotion portant sur la conception, la réalisation et le financement de travaux de construction d'un bâtiment hébergeant des bureaux et des salles d'audiences pour les services du SPF Justice (Palais de Justice) et sa mise à disposition, ainsi que sur les travaux de création d'une voirie communale. A titre de documentation, le cahier spécial des charges et le contrat de location ont été transmis à l'ICN.

Après l'acquisition du terrain, le partenaire privé dispose d'une période de 36 mois pour établir les travaux de mise à disposition du bien (et de la voirie). Lors de la phase de construction, les « travaux de base » doivent être distingués des travaux de première installation répondant aux besoins spécifiques du partenaire public. Ces travaux de première installation ainsi que ceux de voiries seront payés directement par la Régie des Bâtiments lors de la mise à disposition du bien.

A la mise à disposition, le partenaire privé donne le bien en location au partenaire public pour une durée de 18 ans avec prolongation tacite (d'année en année) et option d'achat (le prix est déterminé par un collège de trois experts en cas d'intention de levée de l'option).

Sur demande du partenaire public, le partenaire privé procédera dès la dixième année du contrat à des travaux de rafraîchissements, dont le coût a déjà été budgétisé dans le contrat. Si le budget indexé n'est pas totalement utilisé à la fin de la période de location, le solde reviendra au partenaire public.

Avis préalable de l'ICN

Cet avis est basé sur le SEC 2010 et le *Manual on Government Deficit and Debt, edition 2016* (MGDD).

L'ICN a analysé le projet de contrat et les informations fournies pour identifier les différents éléments qui déterminent le traitement statistique.

La période de location prévue dans le contrat est inférieure à la durée de vie totale de l'actif. Et, selon les estimations fournies, le paiement des loyers tout au long de la durée du contrat (18 ans) ne permettrait pas au partenaire privé de couvrir l'entièreté de son investissement initial, mais environ 70%. L'ICN estime que le risque financier supporté par le partenaire privé en cas de vacance locative à la fin de la durée de location prévue dans le contrat est un élément crucial dans la répartition des risques entre le partenaire privé et le partenaire public. S'il s'avérait, lors de la conclusion du contrat, que les estimations fournies dans le projet sont inexactes et que le partenaire privé serait à même de récupérer l'entièreté

de son investissement de construction lors de la période de location prévue dans le contrat, la répartition des risques entre le partenaire privé et le partenaire public se verrait modifiée.

Les caractéristiques habituelles d'un contrat de location simple sont rencontrées en termes de responsabilité du partenaire privé pour les charges d'entretien et de réparations non-considérés comme un entretien locatif. Les paiements des loyers sont également fonction de la disponibilité de tout ou partie du bien. Le prix de l'option d'achat est déterminé lorsqu'il y a intention de la lever par un collège de trois experts, et non déterminé préalablement.

Les travaux de rafraîchissements prévus après la dixième année de location concernent des réparations locatives qui, s'ils n'étaient pas prévus à l'avance et budgétisés dans le contrat seraient directement à charge du partenaire public. Le mécanisme prévu dans le contrat permet la budgétisation actuelle de ces coûts ultérieurs et évite ainsi une phase administrative lourde lors de la période de location.

Au vu du projet de marché tel qu'établi actuellement et des estimations fournies, l'ICN est d'avis que le partenaire privé supporte la majorité des risques et bénéficie des avantages économiques ; le bien doit être enregistré dans les comptes du partenaire privé.

Le coût des travaux de rafraîchissements prévus dès la dixième année du contrat devra lui être enregistré en une seule fois lors de l'exécution des travaux et non réparti sur l'ensemble de la période de location.

L'avis définitif de l'ICN s'appuiera sur les contrats signés par les parties et les règles statistiques qui prévaudront lors de la signature de ceux-ci.

30/01/2019