

Traitement SEC des opérations effectuées dans le cadre du marché de travaux portant sur la prise en location d'immeubles de bureaux pour le SPF Finances à Charleroi

Description succincte du projet

Dans sa lettre du 7 octobre 2020, réceptionnée en date du 8 janvier 2021, 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 marché de travaux portant sur la prise en location d'immeubles de bureaux à construire et, au financement de travaux de première installation en vue de l'hébergement du SPF Finances à Charleroi. Cette demande d'avis avait été transmise une première fois à l'ICN en date du 15 mai 2018. L'absence d'un contrat de location dans la documentation ne permettait pas à l'ICN d'émettre un avis quant à la qualification SEC 2010 du projet. A titre de documentation dans la demande d'avis actuelle, le guide sélection, l'avis de marché, les décisions du Conseil des Ministres relatives au projet, et le contrat de location, ont été transmis à l'ICN.

Le partenaire privé dispose d'une période de 36 mois pour établir les travaux de mise à disposition du bien. 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. La réalisation de ces travaux de première installation est prise en charge par le partenaire privé qui en supporte 50% des coûts. Le solde sera payé 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 se terminant le 31 décembre 2031. Les deux parties ont la faculté de résilier le contrat de location à partir de cette date. Lorsque le contrat n'est pas résilié à la fin du délai contractuel, le contrat est prolongé d'année en année à un loyer renégocié et conforme au prix du marché. Le contrat prévoit la possibilité au partenaire public d'acheter le bâtiment via la levée d'une option d'achat pouvant être exercée au terme du contrat de location. La valeur d'achat de cette option sera déterminée par un collège d'experts.

Avis préalable de l'ICN

Cet avis est basé sur le SEC 2010 et le *Manual on Government Deficit and Debt, edition 2019* (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 informations fournies, la durée de location prévue dans le contrat (inférieure à 7 ans si le contrat est résilié à la fin du délai contractuel) fait porter au partenaire privé un risque de vacance locative.

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 première installation, dont 50% des coûts sont supportés par la Régie des Bâtiments et payés lors de la mise à disposition du bien, ne sont pas de nature à modifier en substance la répartition des risques entre le partenaire privé et le partenaire public. En effet, le paiement reçu lors de la mise à disposition du bien représentent 2,2% de l'investissement total du partenaire privé et 5% du montant total des loyers payés par la Régie des Bâtiments si le contrat est résilié à la fin du délai contractuel, à savoir au 31 décembre 2031.

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.

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.

05/03/2021