

Traitement SEC des opérations effectuées dans le cadre d'une concession de travaux relatifs aux logements pour étudiants de l'Université de Liège

Description succincte du projet

Dans sa lettre du 10 juin 2022, l'administrateur de l'Université de Liège sollicite l'avis de l'Institut des Comptes Nationaux (ICN) concernant la qualification SEC 2010 des opérations effectuées dans le cadre de l'attribution d'une concession de travaux pour la conception, la construction, la rénovation, le financement, la maintenance, la gestion et l'exploitation de logements pour les étudiants sur le campus du Sart Tilman de l'Université de Liège. A titre de documentation, la dernière version du projet de contrat concessif a été transmise à l'ICN en date du 21 septembre 2022.

L'Université de Liège, classée dans le secteur des administrations publiques (S.13), souhaite, par la concession de travaux, désigner un opérateur qui prenne en charge le projet global de rénovation/construction et de gestion des logements pour étudiants.

Le concessionnaire est un Special Purpose Vehicle (SPV) en formation composé des principaux acteurs du projet : une entreprise générale de construction (MOURY), un gestionnaire de logements (QUARES) et un investisseur financier (ETHIAS). Le projet est financé par les fonds propres et prêts octroyés par les trois actionnaires selon leur quote-part respective qui évolue suivant les phases du projet. Ethias serait l'actionnaire majoritaire pendant la phase de construction et, à partir de la livraison, détiendrait 50% des actions du SPV.

La concession est accordée pour une durée de 65 ans. Le concessionnaire dispose d'un délai maximal de 5 ans à dater de l'octroi du permis unique définitif pour achever de construire ou rénover l'intégralité des logements. Un droit d'emphytéose est octroyé au concessionnaire et prendra fin de plein droit au terme de la concession. A l'échéance du droit d'emphytéose, les constructions réalisées par le concessionnaire deviennent automatiquement, de plein droit et sans indemnité, la propriété de l'Université.

Le prix des loyers doit être fixe (hors indexation) pendant 20 ans pour 75% de l'ensemble des logements construits/rénovés. Le concessionnaire prévoit que 2,5% de ses logements soient occupés par des étudiants étrangers qui prendraient un engagement de location de 6 mois, une garantie locative pour les éventuelles vacances locatives ayant été mise en place par l'Université.

Le concessionnaire souscrit à toutes les polices d'assurance nécessaires pour couvrir tant sa propre responsabilité en sa qualité de gardien des biens donnés en concession, que de maître d'ouvrage des travaux qu'il s'engage à réaliser. Il s'assure également contre tous les risques spéciaux liés à l'exercice de ses activités.

Avis préalable de l'ICN

Cet avis est basé sur le SEC 2010 et le *Manual on Government Deficit and Debt, edition 2019* (MGDD).

Le projet de contrat et les informations fournies ont été analysés pour identifier les différents éléments qui ont un impact sur le traitement statistique. L'ICN considère ce projet comme une concession telle que définie dans le SEC ; les services produits par l'actif sont directement vendus au public par le concessionnaire (paragraphe §20.280). Aucune compensation financière directe n'est prévue par l'Université.

En particulier, trois points ont retenu l'attention de l'ICN :

- Le concessionnaire est une unité publique. En effet, selon les différentes phases du projet, Ethias, l'investisseur financier, détiendrait au minimum 50% des actions du SPV. Ethias, détenue exclusivement par des unités appartenant au secteur des administrations publiques (S.13), est une unité publique marchande qui appartient au secteur des sociétés d'assurance (S.128). Par analogie au traitement statistique des contrats PPP (cf. *A guide to the statistical treatment of PPPs*), le fait que le SPV soit contrôlé par une unité publique marchande, classée en dehors des administrations publiques (telles que des banques publiques nationales), revient à considérer le contrôle comme étant exercé par une unité privée.
- Le fait que soit octroyée au concessionnaire une garantie locative par l'Université pour 2,5% des logements en cas de vacances locatives constitue un transfert de risque vers l'Université. Toutefois, au vu des montants considérés (moins de 2% des recettes locatives totales estimées), ce transfert de risque n'est pas jugé suffisant à lui seul pour déterminer le partage des risques entre le concessionnaire et l'Université ;
- Le contrat de concession peut être renégocié, à titre exceptionnel, en cas de force majeure modifiant l'équilibre économique du contrat. Le champ d'interprétation de cette clause est toutefois limité puisqu'il s'applique sur une liste définie d'évènements, et n'a pour but que la prolongation éventuelle du contrat proportionnellement à la période d'arrêt. Aucune compensation financière n'est prévue.

Sur base des informations reçues, l'ICN a identifié trois éléments ayant une influence sur le traitement statistique. Globalement, l'ICN est d'opinion que le concessionnaire supporte la majorité des risques et bénéfices. Les logements construits/rénovés doivent être enregistrés dans les comptes du concessionnaire.

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.

21/10/2022