

Projet PPP du Ministère de la Communauté Française - Construction de 5 écoles

Dans sa lettre du 1 octobre 2012, le Vice-Président du Gouvernement de la Communauté Française sollicite l'avis de l'Institut des Comptes Nationaux (ICN) sur le traitement SEC 95 du projet PPP - Construction de 5 écoles pour le réseau de la Communauté Française. Les documents fournis comprennent le projet de contrat DBFM relatif au marché public avec ses annexes, joint au Cahier spécial des charges, la matrice des risques ainsi que le schéma des étapes du projet. Des informations complémentaires ont été transmises dans une lettre du 3 janvier 2013.

Le présent projet a pour objet la conception, la construction, le financement et la maintenance des infrastructures scolaires (DBFM) réparties en 5 lots, chaque lot portant sur une école fondamentale. La Communauté Française souhaite attribuer les 5 lots à un ou plusieurs partenaire(s) privé(s) sélectionné(s) via une procédure d'appel d'offres restreint, le ou les partenaires(s) privé(s) pouvant fonder une société de projet en vue de l'exécution du projet. La structure du cahier des charges créée dans le cadre de ce projet a pour but d'être utilisée ultérieurement dans le cadre de deux autres projets relevant de la conception, la construction, le financement et la maintenance d'autres infrastructures scolaires du réseau de la Communauté Française.

Le projet comporte 3 phases pour chaque lot: la phase préparatoire, la phase de construction et la phase d'exploitation. Après la phase de construction, au cours de laquelle le partenaire privé sélectionné se sera vu attribuer un droit de superficie couvrant une période équivalente à la durée de construction augmentée de 27 ans, un contrat de mise à disposition prendra cours pour une durée de 24 ans. Durant cette période appelée "phase d'exploitation" au cours de laquelle il assurera la maintenance complète des bâtiments, le partenaire octroiera un droit d'usufruit à la Communauté Française. A partir de cinq années avant la date de fin d'exploitation, la Communauté Française peut, dans les limites de la durée du droit de superficie, acheter les infrastructures scolaires au prix du marché, les louer au prix du marché, ou étendre son droit d'usufruit, toujours au prix du marché, ou n'exercer aucune de ces options ce qui implique que le partenaire récupère la disposition des infrastructures dès la fin de la période d'exploitation jusqu'à la date de fin du droit de superficie (ce qui résulte en une période de 3 ans). A cette date, la Communauté Française acquiert, par définition du droit de superficie, la propriété des constructions.

Selon la Communauté Française, le coût maximal des travaux pour les 5 lots est estimé à 35 millions d'euros. La redevance est constituée d'une composante "investissement" fixe durant toute la durée du contrat et d'une composante "maintenance" indexée. Un système de pénalités prévoit une diminution du montant de la redevance dans un certain nombre de cas et dans une certaine proportion visant à garantir le maintien d'un niveau de qualité des infrastructures.

Si la date de disponibilité des infrastructures scolaires est postérieure à la date de disponibilité prévue, en raison d'un manquement du partenaire privé, une réduction pour pénalité, définie par l'application d'un taux sur la redevance brute annuelle par jour de retard est appliquée sur la redevance brute de telle sorte que celle-ci tombe à zéro durant la période de retard. De plus, le partenaire privé prend en charge toutes les conséquences de ce retard. En particulier, le partenaire privé prend à sa charge le coût des mesures de logement temporaire des élèves jusqu'à la date de disponibilité.

Les risques liés aux prestations contractuelles sont à charge du partenaire privé, sauf dans certains cas dont la liste est fixée par le contrat. Le partenaire privé doit souscrire aux assurances risques chantiers, garantie décennale, RC professionnelle et incendie. Aucune garantie n'est octroyée par la Communauté Française.

En cas de refinancement par la Banque européenne d'investissement (BEI), intervenant à n'importe quel moment de l'exécution du présent contrat, le partenaire privé doit remettre à la Communauté française 49% de l'avantage financier obtenu.

Avis de l'ICN

Sur la base des informations mises à disposition, il ressort que les risques de construction et de disponibilité sont suffisamment transférés au partenaire privé selon le *Manual on Government Deficit and Debt* (édition 2012). En effet, les dispositions mentionnées dans le contrat relatives au mécanisme de réduction pour pénalité appliquée par jour de retard sur la redevance brute en cas de retard critique (disponibilité des infrastructures scolaires postérieure à la date de disponibilité prévue) qui résulte d'un manquement du partenaire privé, réduisant la redevance à zéro durant l'indisponibilité des infrastructures scolaires, assure un transfert suffisant des risques de construction au partenaire privé. De même, les dispositions mentionnées dans le contrat relatives au mécanisme de pénalités visant à garantir le maintien d'un niveau de qualité des infrastructures scolaires durant la phase d'exploitation, pouvant réduire la redevance à zéro en cas d'indisponibilité totale des infrastructures scolaires pendant un certain laps de temps, transfèrent la majorité des risques de disponibilité au partenaire privé.

Les dispositions mentionnées dans le contrat relatives au mécanisme de partage de l'avantage financier obtenu en cas de refinancement par la Banque européenne d'investissement (BEI) ne vont pas à l'encontre du corollaire mentionné dans le *Manual on Government Deficit and Debt* (édition 2012) quant à la capacité du partenaire privé à obtenir la totalité ou la majeure partie du profit qui découlerait de la fourniture des services selon les conditions mentionnées dans le contrat à un moindre coût que celui prévu, étant donné que ces dispositions ne se réfèrent qu'à un éventuel refinancement par la BEI qui a fait l'objet d'une demande préalable émanant de la Communauté Française auprès de la BEI.

Ainsi, en tenant compte des dispositions précitées, l'ICN est d'avis que seuls les paiements des redevances doivent être enregistrés dans les dépenses de la Communauté Française, les investissements en question étant attribués au partenaire privé.

Cet avis est basé sur l'information disponible en janvier 2013 et devra être confirmé ultérieurement suite à la conclusion du contrat.

11.01.2013