

## **Modifications au contrat PPP - Prison de Termonde**

Dans sa lettre du 21 mai 2013, le Président et l'Administrateur délégué de la Société Fédérale de Participations et d'Investissement (SFPI) sollicitent l'avis de l'Institut des Comptes Nationaux (ICN) sur le traitement SEC 95 des modifications relatives au contrat Partenariat Public-Privé (PPP) de la prison de Termonde. Ces modifications portent uniquement sur les opérations de financement du contrat PPP. Un document reprenant la description des opérations est annexé à la lettre. Des documents supplémentaires ont été transmis à l'ICN le 11 juin 2013.

Le 25 mai 2012, suite à la demande de la Régie des Bâtiments, l'ICN a rendu un avis sur le traitement SEC95 des opérations qui seront effectuées dans le cadre des projets de construction de quatre prisons (dont celle de Termonde) sous la forme de PPP. Selon cet avis, les risques de disponibilité et de construction étaient suffisamment transférés aux partenaires privés pour assurer un enregistrement des actifs considérés dans les comptes des partenaires privés.

En date du 23 juin 2011, la Régie des Bâtiments a conclu, pour compte du SPF Justice, un contrat de type PPP avec un consortium nommé Poort van Dendermonde (consortium immobilier et bancaire: Interbuild - ABN/Belfius/KBC) en vue du financement, de la construction et de l'exploitation (certaines prestations de services) d'un établissement pénitentiaire de 432 places dans la région de Termonde. Les actionnaires actuels de ce SPV sont Belgische Poorten Holding et BAM PPP, tous deux contrôlés par le groupe BAM.

Le 23 juin 2013, une date-butoir risque d'être atteinte au regard des délais pour obtenir les diverses autorisations d'implantation du bâtiment à charge de la Régie des Bâtiments avec pour conséquence que chacune des parties à la transaction peut librement dénoncer celle-ci. En cas de dénonciation, non seulement la Régie des Bâtiments deviendrait redevable d'une indemnité de résiliation, mais la nécessité de la construction de l'édifice ne faisant pas de doute, il conviendrait de relancer une procédure pour attribuer à nouveau le marché.

Alors que le groupe BAM souhaite maintenir son engagement dans le projet, différentes attitudes ont été adoptées par les institutions financières présentes dans le consortium: quitter le projet ou revoir les conditions de financement proposées rendant celles-ci plus coûteuses. Afin d'éviter la dénonciation de la transaction par les parties ou, en cas de non-dénonciation, une éventuelle alternative plus coûteuse proposée par les institutions financières, la SFPI assurerait le financement à court terme (couvrant la phase préparatoire en vue de l'obtention du permis ainsi que la phase de construction) par l'octroi d'un prêt de 13,3 millions d'euros au SPV Poort van Dendermonde, les modalités de rémunération étant calquées sur celles octroyées aux autres investisseurs externes (aux conditions du marché). Le montant du prêt octroyé par la SFPI serait remboursé après la phase de construction, à la date de disponibilité du bâtiment considéré. Le financement à long terme assuré par l'octroi d'un prêt de 107 millions d'euros a déjà fait l'objet d'un engagement de la part d'une institution financière privée. Pour des raisons statutaires, la SFPI prendrait une participation minoritaire (1 action) dans le SPV Poort van Dendermonde. Les deux actionnaires initiaux posséderaient le reste des participations; BAM PPP prendrait 1 action et Belgische Poorten Holding, le solde.

Le groupe BAM garantirait à la SFPI que l'actionnaire majoritaire (Belgische Poorten Holding) fournisse au SPV Poort van Dendermonde un montant égal au financement à court terme accordé sous certaines conditions mentionnées dans le contrat et s'engagerait auprès de la SFPI à payer sur première demande de la SFPI le montant du financement à court terme accordé au cas où Belgische Poorten Holding ne serait pas en mesure de le faire.

## **Avis de l'ICN**

Selon le *Manuel on Government Deficit and Debt* (édition 2013), des amendements significatifs au contrat ou des renégociations doivent être considérés comme une résiliation sans pénalité

explicite, annulant le contrat précédant et en créant un nouveau. De telles renégociations doivent être analysées pour évaluer si les changements introduits dans le contrat sont substantiels et s'ils altèrent la distribution des risques entre les administrations publiques et le partenaire privé. Les raisons de la révision doivent également être attentivement examinées. Celle-ci ne peut être admise qu'en cas de changement de l'environnement du contrat qui n'est pas de la responsabilité du partenaire privé.

Sur la base des informations mises à dispositions, il ressort que les modifications apportées au contrat ne résultent pas d'une quelconque action de la part du partenaire privé. Une analyse quant aux nouvelles dispositions doit être menée.

Les modifications concernent uniquement les opérations de financement du contrat PPP. Parmi celles-ci, la principale modification pouvant affecter l'avis de l'ICN rendu préalablement en date du 25 mai 2012 provient du fait que la SFPI, faisant partie du secteur des administrations publiques, assumerait seule le financement du contrat PPP pendant la phase préparatoire par l'octroi d'un prêt dont le remboursement n'interviendrait qu'après la phase de construction. Or, selon le *Manual On Government Deficit and Debt* (édition 2013), si, au début ou durant la phase de construction, le coût du capital est majoritairement couvert par les administrations publiques (via des prêts, subventions, etc.), cela pourrait constituer une indication que les administrations publiques supportent la majorité des risques.

Toutefois, dans le cas ci-présent, le fait que le financement à court terme soit assuré par une administration publique n'a pas ou peu altéré la distribution des risques, ceux-ci restant majoritairement supportés par le partenaire privé. En effet, lors de la phase de construction, le coût du capital n'est pas majoritairement couvert par les administrations publiques, l'institution financière privée finançant par l'octroi d'un prêt la majeure partie de la construction du bâtiment considéré. Et, lors de la phase préparatoire, les dispositions mentionnées dans le contrat relatives à la garantie octroyée par le groupe BAM et aux indemnités de résiliation, déjà présentes dans le contrat initial, amènent la SFPI à prendre peu de risques malgré le fait qu'elle soit seule à financer le contrat PPP lors de cette période.

En tenant compte des dispositions précitées, l'ICN est d'avis que les modifications effectuées dans le contrat PPP initial n'altèrent pas la décision de l'ICN du 25 mai 2012. Les actifs considérés doivent être enregistrés dans les comptes du partenaire privé, et ce, également pendant la période pendant laquelle les administrations publiques (dont fait partie la SFPI) sont seules à assumer le financement du contrat PPP. Seuls les paiements des redevances doivent être enregistrés dans les dépenses des administrations publiques. Le prêt octroyé par la SFPI doit être enregistré dans les actifs financiers des administrations publiques.

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

13.06.2013