

## **Régie des bâtiments: contrat DBFM - nouvelles prisons**

### **Situation**

Dans sa lettre du 14 décembre 2009, Monsieur L. Vrijdaghs, Administrateur général de la Régie des bâtiments, sollicite l'avis de l'ICN sur le traitement SEC 1995 d'un projet de contrats de type DBFM (Design, Build, Finance and Maintain) relatif à la construction et la mise à disposition de quatre nouvelles prisons.

Quatre contrats DBFM seront attribués à des sociétés privées via une procédure négociée avec publicité préalable conformément à la réglementation belge et européenne relative aux marchés publics. Ces contrats de longue durée (pour une période de 18 à 25 ans) porteront sur la construction et la mise à disposition de quatre établissements pénitentiaires dont deux seront situés en Région flamande et deux en Région wallonne et dont trois auront une capacité minimale d'environ 300 places et le dernier une capacité d'environ 432 places.

Le contrat-type stipulera que le partenaire privé portera la responsabilité de la conception, de la construction, du financement et de l'entretien (tant le gros que la majeure partie du petit, y compris le nettoyage auquel des détenus auront la possibilité de participer) des établissements et assumera la majeure partie des risques associés. De plus, l'adjudicataire devra fournir pour une période d'au-moins cinq ans qui pourra être renouvelée des services complémentaires de restauration, de gestion des déchets et de blanchisserie. Il est prévu que les prisons seront mises à la disposition de la Régie des bâtiments pour les besoins du SPF Justice avant la fin de l'année 2012.

Le contrat-type sera formulé de manière telle qu'il transférera, en principe, au partenaire privé, l'ensemble des risques liés aux prestations contractuelles, sauf dans les cas exceptionnels et limités, dont la liste limitative sera fixée par le contrat et contre lesquels il n'est pratiquement pas possible de s'assurer. Le contrat fera en particulier assumer les risques de construction (de la conception, y compris l'obtention des autorisations administratives obligatoires en passant par le financement jusqu'au respect des délais de construction) et de disponibilité des prisons par le partenaire privé. En contrepartie, le contrat prévoira le paiement d'une redevance périodique à charge de la Régie des bâtiments dont le montant dû sera lié à la qualité de la prestation du partenaire privé. En cas de manque ou de faute vis à vis des obligations prévues, le montant de la redevance sera réduit.

Le partenaire privé ne percevra la part de la redevance périodique de mise à disposition que lorsque la mise à disposition sera effective, et ce même si ce moment intervient après la date planifiée. Le partenaire privé assumera tous les risques de livraison tardive, de non-conformité aux spécifications prévues ainsi que les risques de surcoûts qui surviendraient. Tant dans la phase de construction que durant la période de mise à disposition, le partenaire privé devra souscrire les assurances nécessaires.

Le contrat-type prévoira un système de réductions appliquées à la redevance en cas de non disponibilité des espaces, ou de défaut de performances des services (qualité et délai des prestations). Un système similaire s'appliquera à la redevance liée aux services complémentaires.

Pour augmenter la bancabilité du projet, les engagements financiers contractuels de la Régie des bâtiments seront garantis par l'Etat belge. Ni la Régie des bâtiments, ni l'Etat belge ne garantissent le remboursement des crédits bancaires du partenaire privé.

Il n'a pas encore été décidé si le contrat-type comportera une clause de transfert de droit réel au partenaire privé.

### **Avis de l'ICN**

En tenant compte des modalités précitées - le partenaire privé supportera le risque de construction et le risque de disponibilité - et sur la base des informations actuellement mises à sa disposition, l'ICN est d'avis - à titre provisoire - que le projet DBFM relatif à la construction et la mise à disposition de quatre nouvelles prisons basé sur un partenariat public-privé de la Régie des bâtiments respecte les principes de la décision d'Eurostat sur les partenariats public-privé du 11 février 2004.

La question de l'attribution ou non d'un droit réel au partenaire privé n'est pas primordiale dans l'analyse du présent dossier.

Par conséquent, les investissements en question sont à enregistrer dans les comptes du partenaire privé et seule la redevance périodique à payer à ce dernier doit être enregistrée dans les dépenses de la Régie des bâtiments.

Cet avis est basé sur l'information disponible en janvier 2010. Il va de soi que, comme de coutume, cet avis devra être confirmé ultérieurement après examen de tous les éléments du dossier et notamment de la version définitive du contrat.

05.01.2010