

## **Nouveau Palais de Justice d'Eupen**

### **Situation**

Dans sa lettre du 23 juillet 2009, Monsieur M. Wathelet, Secrétaire d'Etat au Budget, sollicite l'avis de l'ICN sur le marché public de promotion de travaux relatif au nouveau Palais de Justice d'Eupen.

L'opération immobilière peut être résumée comme suit: il s'agit d'un marché public de promotion de travaux avec location de 25 ans, éventuellement prolongeable, comprenant une option d'achat à l'échéance.

La mission du promoteur portera sur la construction de nouveaux bâtiments et sur la rénovation lourde des bâtiments actuels ainsi que sur le financement de toute l'opération.

Dans ce but, le cahier spécial des charges prévoira le transfert de propriété au promoteur qui sera désigné, des terrains d'assiette des nouvelles constructions et des bâtiments actuels à rénover.

Le promoteur financera et effectuera les travaux de construction des nouveaux bâtiments et de rénovation des bâtiments actuels, conformément aux études réalisées par la Régie des Bâtiments.

Le marché de promotion résultera en une convention de location de 25 ans. Après 25 ans, la convention de location peut être prolongée pour un loyer conforme aux prix du marché au moment de la prolongation, pour un bâtiment du même type, avec une situation semblable et dans l'état dans lequel il se trouve.

Ce loyer conforme au marché est déterminé par un collège d'experts, dont un est désigné par la Régie, un par le promoteur-propriétaire et un par les deux précédemment cités.

Si la Régie ne prolonge pas le bail après 25 ans, ou après une période de prolongation, elle a la possibilité d'exercer une option d'achat. Dans cette hypothèse, la valeur résiduelle des biens après 25 ans sera déterminée par le coût d'investissement initial indexé diminué d'un amortissement annuel de 3% par an. Le prix obtenu sera augmenté des travaux de rénovation lourds à charge du propriétaire, que ce dernier a fait exécuter durant cette période, et qui sont également diminués de 3% par an. Les travaux lourds à charge du propriétaire sont ceux qui sont à charge du propriétaire selon l'article 606 du code civil et qui ont fait l'objet d'un permis de bâtir.

Question: l'opération immobilière en question constitue-t-elle un contrat de location simple (leasing opérationnel) ou un contrat de crédit-bail (leasing financier) au sens du système européen des comptes (SEC 1995).

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

Plusieurs éléments plaident pour traiter l'opération comme une location simple: durée de location de 25 ans inférieure à la durée de vie du bien, aucune obligation pour la Régie d'acquérir le bien à un prix prédéterminé et responsabilité du promoteur pour les rénovations lourdes.

Toutefois, une décision finale ne pourra être prise qu'après examen du contrat définitif et vérification des réponses aux questions suivantes: qui est responsable de l'assurance de l'actif, l'administration est-elle garante du remboursement de la dette du promoteur, le loyer est-il fonction des conditions de disponibilité et/ou des coûts supportés par le promoteur, quelle est la répartition exacte des risques entre la Régie et le promoteur.

Cet avis préliminaire est basé sur l'information disponible en août 2009.

20.08.2009