

Avis sur le traitement statistique d'un contrat du type DBFM pour la réalisation d'un centre de convention et d'un hôtel sur le plateau du Heysel

Le 3 novembre 2017, l'Administrateur délégué de la société de droit public NEO a sollicité l'avis de l'Institut des comptes nationaux (ICN) concernant le traitement statistique d'un centre de convention et d'un hôtel de haut standing sur le plateau du Heysel, appelé le projet NEO2.

La société NEO fait partie du périmètre des administrations publiques et est consolidée avec la Région de Bruxelles-Capitale. La demande d'avis concerne deux parties différentes:

- La conception, le financement et la maintenance d'un centre de convention sur le plateau du Heysel.
- La conception, le financement, l'entretien, la gestion et l'exploitation d'un hôtel de haut standing.

L'ICN a reçu le projet du contrat-DBFM et le *head of terms* pour l'exploitation de l'hôtel. Le 19 décembre 2017, un projet révisé du contrat-DBFM a été fourni à l'ICN.

Avis de l'ICN

Cet avis est basé sur le SEC 2010, le *Manual on Government Deficit and Debt, édition 2016* (MGDD) et le *Guide to the statistical Treatment of PPPs* (Guide PPP).

Le traitement statistique d'un contrat de type DBFM (*Design, Build, Finance and Maintain*) pour le centre de convention

Le projet implique que le partenaire, qui sera sélectionné, devra effectuer une dépense en capital significative afin de construire un actif fixe, et ensuite le gérer dans le but de produire et de fournir des services aux utilisateurs du centre de congrès. Le partenaire public effectuera des paiements périodiques durant la période de disponibilité. L'ICN considère ce projet comme un projet de partenariat public-privé (PPP) tel qu'il est défini dans le SEC (paragraphe 20.276).

L'ICN a pu vérifier que les deux consortiums sélectionnés pour participer à la troisième phase de dialogue sont composés de partenaires privés.

L'ICN a vérifié le projet de contrat-DBFM et les informations fournies pour identifier les clauses ou facteurs qui ont un impact sur le traitement statistique selon le Guide PPP.

Dans la documentation, il est indiqué que le partenaire public percevra des revenus à la suite de l'exploitation du centre de convention par un exploitant qui doit encore être sélectionné. Il est indiqué que les revenus du partenaire public sont estimés entre 20 % et moins que 50% de la valeur totale des redevances que le partenaire public devra payer au partenaire privé tout au long du contrat. Sur la base du Guide PPP, chapitre 2, point 5.5, cette clause a une influence HIGH sur le traitement statistique.

Sur la base des informations fournies, l'ICN a identifié un élément qui a une influence HIGH sur le traitement statistique. Vu le cadre général fixé par le chapitre 4 du Guide PPP, l'ICN est d'opinion que le partenaire privé supporte la majorité des risques et bénéficie de la majorité des bénéfices du centre de convention. Le centre de convention doit donc être enregistré dans les comptes du partenaire privé.

Le traitement d'un contrat de type concession pour l'hôtel

La société NEO a aussi fourni à l'ICN les principes directeurs de la convention à conclure entre NEO SCRL et le SPV Hôtel relatif à la conception, la réalisation, l'aménagement, l'équipement, le financement, l'exploitation, la gestion et l'entretien de l'hôtel sur le plateau du Heysel.

Un droit réel sera transféré vers le partenaire privé (SPV hôtel), qui devra construire un hôtel et l'exploiter ou le faire exploiter par après. Les paiements proviendront des clients et non pas de l'administration publique. Le SPV hôtel doit payer à la ville de Bruxelles un canon annuel pour le droit d'emphytéose.

L'ICN est d'opinion qu'il s'agit d'un contrat de concession, qui est attribué par un marché public à un partenaire privé. Sur la base des principes directeurs, il est indiqué que le donneur d'ordre n'interviendra pas dans le processus de financement et que le financement obtenu ne sera pas garanti par une autorité publique. Sur la base de cette hypothèse, l'ICN est d'opinion que le partenaire privé supporte la majorité des risques et bénéficie de la majorité des bénéfices de l'hôtel. L'hôtel doit donc être enregistré dans les comptes du partenaire privé.

L'avis définitif de l'ICN s'appuiera sur les contrats signés par les parties et sur l'édition du MGDD qui fera autorité lors de la signature du contrat.

26/01/2018