



Instituut voor de Nationale Rekeningen - Institut des Comptes Nationaux

City Atrium C
Vooruitgangstraat 50, 1210 Brussel - Rue du Progrès 50, 1210 Bruxelles
T 02 277 83 60
F 02 277 50 21
<http://inr-icn.fgov.be>

Classement sectoriel de la société PGP et traitement SEC des apports en capitaux de NEO vers PGP dans le cadre de la construction d'un parking sur le site du Heysel

Introduction

Par un courrier du 22 septembre 2015, le Ministre-Président et le Ministre des Finances et du Budget de la Région de Bruxelles-Capitale sollicitent l'avis de l'Institut des Comptes nationaux (ICN) sur le classement sectoriel d'une société à constituer et du traitement SEC des apports en capitaux de la société NEO vers cette nouvelle société dans le cadre de la construction d'un parking sur le site du Heysel. Par un courrier du 17 février 2016, le Ministre-Président et le Ministre font part à l'ICN de nouveaux développements dans le dossier. Des précisions complémentaires sont communiquées à l'ICN en mars 2016. C'est sur cette version actualisée du dossier qu'il est demandé à l'ICN de se prononcer. Les documents transmis à l'ICN comprennent la description et le business plan du projet, le projet de statuts de la société à constituer, le projet de la convention d'actionnaires et les projets des contrats des crédits à octroyer à la nouvelle société.

Description du projet

La société publique NEO, classée dans le secteur des administrations publiques de niveau régional (S.1312), envisage, avec plusieurs partenaires, de constituer la société PGP. Selon son projet de statuts, l'objet de cette société sera de construire, aménager, développer et exploiter des infrastructures de parking et de mobilité en Belgique. Initialement, PGP sera chargé de l'achat et de l'exploitation d'un parking sous-terrain de 10.000 places et d'infrastructures de mobilité annexes (principalement un pont pour piétons et un tunnel) qui seront construits par Eurostadium Brussels, un SPV privé¹, sur le Parking C du Heysel, un terrain dont la Ville de Bruxelles a la propriété. Ces travaux représentent un investissement estimé à 160 millions d'euros hors TVA (141,2 millions pour le parking et 18,8 millions pour les infrastructures annexes).

L'achat du parking et des infrastructures annexes par PGP se fera par l'intermédiaire de l'ASBL Parc des Expositions de Bruxelles (ci-après PEB²), unité publique classée dans le secteur des sociétés non-financières (S.11), active dans l'organisation d'événements, notamment sur le site du Heysel. En synthèse, les étapes du projet sont les suivantes :

1. La Ville de Bruxelles octroie un bail emphytéotique de 99 ans à PEB pour le terrain du Parking C.
2. PEB transfère le droit d'emphytéose à Eurostadium Brussels au moyen d'un bail emphytéotique de 99 ans.
3. Eurostadium Brussels construit sur ce terrain le parking et les infrastructures annexes.
4. PGP octroie un prêt à PEB.

¹ Le SPV Eurostadium Brussels est un consortium composé des sociétés Interbuild, CEI – De Meyer, BAM Deutschland, BAM Utiliteitsbouw et Ghelamco Invest.

² PEB est aussi connu sous le nom de Brussels Expo.

5. PEB achète, au moyen de ce prêt, le parking et les infrastructures annexes à Eurostadium Brussels.
6. PGP rachète le parking et les infrastructures annexes à PEB.
7. Avec l'argent reçu de PGP, PEB rembourse son emprunt à PGP.

Les actionnaires de PGP seront les suivants :

N° d'entreprise	Nom	Public ?	S.13 ?	# actions	% actionariat	# membres CA
552737177	Neo	Oui	Oui	9.601	48,005%	3
431572596	Ghelamco Invest	Non	Non	9.599	47,995%	3
406655573	PEB	Oui	Non	400	2,000%	0
403231968	AG Real Estate	Non	Non	200	1,000%	0
403288089	Patronal Life	Non	Non	200	1,000%	0

Les statuts prévoient que certaines décisions stratégiques du conseil d'administration doivent être prises à la majorité des deux tiers, y compris :

- la désignation du président du CA et de l'administrateur délégué ;
- l'établissement du budget et du business plan ;
- l'approbation ou toute modification de la politique financière et de la politique générale ;
- tout emprunt supérieur à 1.000.000 EUR ;
- toute vente d'actif pour un montant supérieur à 1.000.000 EUR.

Les statuts prévoient également que certaines décisions de l'assemblée générale des actionnaires doivent être prises à la majorité des trois quarts, y compris :

- toute modification du capital ;
- toute modification des statuts ;
- en cas de vente, fusion ou scission ;
- la politique d'octroi des dividendes ;
- la nomination des administrateurs.

En outre, les statuts prévoient que les actionnaires ne peuvent céder leurs actions avant la onzième année à compter de la constitution de la société.

Le financement des activités de PGP de la manière suivante :

- 20 millions d'euros en capital ;
- 60 millions d'euros via un emprunt convertible en actions souscrit par les actionnaires au prorata de leurs actions. L'emprunt peut être converti à tout moment par consentement mutuel des parties ou de manière obligatoire si les pertes ou l'actif net de la société dépassent certains seuils. L'emprunt est conclu pour une durée de 15 ans prolongeable de 5 ans et porte un intérêt annuel de 3,5%. La créance liée à cet emprunt est subordonnée à toutes les autres créances éventuelles détenues sur la société, y compris la créance née de l'emprunt subordonné décrit au point suivant ;
- 80 millions d'euros via un emprunt subordonné souscrit par les actionnaires où les personnes qu'ils désignent, au prorata de leurs actions. Cet emprunt est conclu pour une durée de 15 ans et porte un intérêt annuel de 3,5%. La créance liée à cet emprunt est subordonnée à toutes les autres créances éventuelles détenues sur la société, à l'exception de la créance née de l'emprunt convertible décrit au point précédent.

Tout dépassement de coûts éventuel lors de la construction du parking et des infrastructures annexes sera supporté par PGP qui devra acheter le parking et les infrastructures annexes (via PEB, cf. points 4 à 7 supra) au coût réellement encouru.

Concernant l'exploitation, il est prévu que PGP assurera la gestion du parking. Cette gestion, ou une partie de celle-ci, pourra éventuellement être sous-traitée, sur décision du conseil d'administration, selon les critères de majorité renforcée décrit supra. Un accord est prévu avec

PEB, selon lequel PEB cèdera l'entièreté du volume d'activité parking lié à ses activités à PGP. En contrepartie, PGP s'engage vis-à-vis de PEB :

- à permettre à PEB de pratiquer vis-à-vis de ses clients des tarifs de parking entre 7 et 15 euros (l'intention étant que le prix moyen annuel évolue vers 9 euros) ;
- à assurer à PEB un nombre minimal de places qui varie entre 4.000 et 10.000 ;
- à verser à PEB une indemnité annuelle basée sur un pourcentage du chiffre d'affaires moyen attendu généré par les activités de PEB. Ce montant a été limité à la moyenne attendue du bénéfice net de la société telle qu'évaluée par les parties dans le business plan. Si après une période de 10 ans, il apparaît que le chiffre d'affaires réel moyen généré par les activités de PEB s'écarte de plus de 5% des prévisions, l'indemnité sera renégociée entre parties.

Selon le business plan, les recettes provenant de PEB devraient représenter 49% des recettes totales de PGP en moyenne sur les 10 premières années du projet. Les autres recettes proviendront d'autres activités développées sur le site.

Le projet prévoit également qu'une partie du parking soit utilisée comme parking de dissuasion. Celui-ci comportera une capacité maximale de 3.000 places non individualisées accessibles 220 jours ouvrables par an entre 8h et 18h. Contrairement au reste du parking, la gestion de ce parking de dissuasion sera confiée à PEB. Chaque jour ouvrable, PEB informera PGP du taux de remplissage du parking de dissuasion. PGP pourra utiliser à sa guise le solde de places non occupées. En contrepartie, PEB paiera à PGP une redevance forfaitaire annuelle fixe basée sur le prix de l'abonnement annuel tel qu'estimé par les parties, corrigée pour le nombre de jours par an durant lesquels le parking de dissuasion est accessible.

Le business plan prévoit que PGP disposera en interne d'une équipe de sept équivalents temps. Ce personnel aura notamment la responsabilité du yield management, de la bonne exécution de la politique tarifaire décidée par le conseil d'administration, de l'exécution d'éventuelles campagnes promotionnelles ainsi que de la bonne gestion des infrastructures.

Le prix des tickets du parking sera déterminé par le conseil d'administration de PGP selon les critères de majorité renforcée décrit supra et sera fonction de la durée de la location du parking, du type d'évènement organisé sur le plateau du Heysel, de l'existence ou non d'une formule d'abonnement et d'une étude comparative annuelle des prix appliqués par d'autres exploitants de parkings du même type en Belgique ou à l'étranger.

Avis de l'ICN

L'ICN a analysé les informations mises à sa disposition au regard du SEC 2010 et du *Manual on Government Deficit and Debt* (MGDD), édition 2016. Comme demandé, l'avis porte sur le classement sectoriel de PGP et le traitement comptable des apports en capitaux de NEO vers PGP.

Classement sectoriel de PGP

Suivant la logique du diagramme 20.1 du SEC (§ 20.17), l'analyse examine successivement l'autonomie, le contrôle et le caractère marchand ou non de PGP.

Autonomie

Comme décrit ci-dessus, les projets de statuts de PGP prévoient que toutes les décisions stratégiques devront être prises conjointement par les administrateurs de NEO et de Ghelamco Invest. Ceci inclut la définition de la stratégie tarifaire et commerciale du parking, qui répondra à des considérations de marché et qui sera à la source des principaux revenus de PGP. Cette stratégie sera mise en œuvre par une équipe de sept équivalents temps plein au sein de PGP. De plus le parking sera enregistré au bilan de PGP. PGP supportera également les risques financiers en cas de dépassement des coûts du projet.

Il convient dès lors de considérer que PGP est une unité capable d'agir indépendamment et disposant par conséquent de l'autonomie de décision dans l'exercice de sa fonction principale. PGP est donc une unité institutionnelle distincte au sens du SEC, dont le classement sectoriel doit être analysé individuellement.

Contrôle

Le contrôle d'une unité est défini au paragraphe 20.18 du SEC comme le pouvoir de déterminer sa politique générale. Le paragraphe 20.309 liste un ensemble de critères pouvant indiquer le contrôle. Parmi ceux-ci, trois critères sont suffisants à eux seuls pour établir l'existence d'un contrôle : posséder la majorité des droits de vote, avoir le droit de nommer la majorité des membres du conseil d'administration, ou avoir le droit de nommer la majorité des membres des organes principaux de la société. PGP sera détenue à 50,005% par des unités publiques (NEO et PEB). PGP est donc sous contrôle public puisque les administrations publiques y posséderont la majorité des droits de vote. Ce contrôle public est cependant atténué par les mécanismes de gouvernance décrits supra.

Caractère marchand

Une unité non financière est considérée comme marchande si elle satisfait aux critères qualitatif et quantitatif du test marchand/non marchand. Le critère qualitatif consiste à vérifier quelle part de la production peut être considérée comme des ventes dans le cadre du test marchand/non marchand, à savoir ce qui correspond à une fourniture de biens ou de services dans des conditions commerciales (cf. SEC § 20.24-28). Le critère quantitatif (ou test des 50%), stipule qu'une unité est marchande si ses ventes couvrent au moins la moitié de ses coûts sur une période de plusieurs années (cf. SEC § 20.29).

Comme mentionné supra, les recettes de PGP proviendront pour 49% de PEB (en moyenne sur les 10 premières années du projet), dans le cadre de l'accord conclu entre PGP et PEB. Cet accord prévoit un tarif spécial pour les clients de PEB, en échange d'un apport important de clients. Etant donné que ce tarif répond à des considérations commerciales, ces recettes peuvent être considérées comme des ventes pour le test des 50%. Les autres recettes de PGP, provenant de recettes de parking liées à d'autres activités développées sur le site dans le cadre de projets commerciaux, doivent également être considérées comme des ventes. En conséquence, PGP satisfera le test des 50%.

PGP est donc une unité publique marchande à classer dans le secteur des sociétés non financières (S.11).

Traitement comptable des apports en capitaux de NEO vers PGP

Les apports en capitaux de NEO vers PGP se composeront de sa part dans le capital de la société, de sa part dans le prêt convertible et de sa part dans le prêt subordonné. Comme mentionné supra, NEO est classé dans le secteur des administrations publiques.

Selon le SEC et le MGDD, chapitre III.2, tout apport de fonds réalisé par une administration publique ne peut être considéré comme opération financière que si l'intervention de l'administration est réalisée dans un contexte commercial. Il est dès lors attendu que l'administration reçoive en échange de son versement un actif financier de même valeur et agisse avec la perspective d'engendrer des rendements sur son investissement, généralement sous la forme de dividendes, d'intérêts ou de plus-values.

Etant donné que des sociétés privées participent aux investissements initiaux dans une proportion significative et dans les mêmes conditions que NEO, les apports en capitaux de NEO pourront être enregistrés comme des opérations financières, sans impact sur le solde de financement de l'administration (cf. SEC 20.198 (b)).

Cet avis est basé sur l'information transmise à l'ICN en mars 2016 et devra être confirmé ultérieurement après la mise en œuvre effective du projet envisagé.

18.03.2016