

Traitement SEC 2010 d'opérations immobilières menées par la Société wallonne du logement

Description du projet

Dans sa lettre du 16 février 2016, le Directeur général de la Société wallonne du logement (SWL) sollicite l'avis de l'Institut des Comptes Nationaux (ICN) concernant la qualification SEC 2010 d'opérations immobilières menées dans le cadre d'un marché public de promotion de travaux portant sur la conception, la construction, le financement et la commercialisation de logements sur des terrains dont la SWL est propriétaire. A titre de documentation, le cahier spécial des charges de ces opérations a été transmis à l'ICN.

Attribué à un partenaire privé suite un appel d'offres, le marché consiste à concevoir, ériger et commercialiser des logements sur des terrains appartenant à la SWL. Parmi ces logements, certains sont destinés à être vendus par le partenaire privé à des ménages disposant de revenus modestes et moyens au sens de l'article 1, 30° et 31° du Code wallon du logement et de l'habitat durable, les autres pouvant être vendus par le partenaire privé à des ménages sans conditions de revenus particuliers.

Pendant la période de construction, la SWL renonce au droit d'accession dont elle bénéficie sur les terrains, au profit du partenaire privé, jusqu'à ce que les logements construits soient vendus par le partenaire privé à des tiers. La SWL vend alors directement à ces tiers les quotités de terrains correspondantes.

Dans le cadre de ces opérations, le paiement du prix de vente des terrains par les acquéreurs finaux à la SWL constitue le seul flux financier vis-à-vis de la SWL. Aucune subvention, aucun paiement n'est accordé au partenaire privé dans le cadre de la construction des logements, dont la réalisation est entièrement à sa charge, et qui supporte les risques de leur commercialisation. Le partenaire privé s'engage, pour chaque logement qui ne serait pas vendu à l'expiration de la renonciation à l'accession, à acheter le terrain au prix du terrain proposé au mètre carré dans l'offre, si la SWL en fait la demande.

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.

Bien que les opérations immobilières menées par la SWL décrites ci-dessus soient effectuées en collaboration avec un partenaire privé, celles-ci ne répondent pas à la définition d'un partenariat public-privé au sens du SEC 2010 et n'ont donc pas été analysées sous cette approche.

Dans le cadre de l'analyse, cette opération est scindée en deux transactions distinctes : 1) le transfert de la propriété économique des terrains de la SWL ; 2) la vente des terrains et des logements aux acquéreurs finaux.

Selon le SEC 2010, les transactions découlant d'une vente doivent être enregistrées au moment du changement de la propriété économique. Dans le cas présent, lorsque la SWL, pendant la phase de construction, renonce au droit d'accession sur les terrains au profit du partenaire privé qui, lui, en assume les risques et avantages, la propriété économique est considérée comme étant transférée de la SWL au partenaire privé. Une vente des terrains de la SWL vers le partenaire privé doit donc être enregistrée dans les comptes des administrations publiques dès le début de la période de construction, impactant positivement le solde de financement des administrations publiques.

Dans le même temps, un prêt (F.4) accordé par la SWL au partenaire privé d'un montant égal à la valeur du terrain est imputé jusqu'à ce que la SWL reçoive le paiement du terrain suite à la commercialisation des logements, le prêt étant alors considéré comme remboursé.

A l'exception du remboursement du prêt imputé, la vente des terrains et logements par le partenaire privé aux acquiesseurs finaux n'a pas d'impact sur les comptes des administrations publiques.

Cet avis est basé sur l'information transmise à l'ICN en février 2016 et devra être confirmé ultérieurement suite à la conclusion du contrat.

10.05.2016