

VILLE DE MENNECY

RAPPORT D'ÉVALUATION PRÉALABLE

PROJET DE RECONSTRUCTION DE L'ÉCOLE DE LA VERVILLE

19 Avril 2011

LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES

<u>AAPC</u>	Avis d'Appel Public à la Concurrence
<u>AMO</u>	Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
<u>APP</u>	Assistance à Personne Publique
<u>APS</u>	Avant-Projet Sommaire
<u>APD</u>	Avant-Projet Définitif
<u>CP</u>	Contrat de Partenariat
<u>CAME</u>	Coût Annuel d'Exploitation Maintenance
<u>CE</u>	Conseil d'Etat
<u>CGPPP</u>	Code Général de la Propriété des Personnes Publiques
<u>CGCT</u>	Code Général des Collectivités Territoriales
<u>CMP</u>	Code des Marchés Publics
<u>CP</u>	Contrat de Partenariat
<u>DSP</u>	Délégation de Service Public
<u>HT</u>	Hors Taxes
<u>MOP</u>	Maîtrise d'Ouvrage Publique
<u>PRM</u>	Personne Responsable du Marché
<u>TDC</u>	Toutes Dépenses Confondues
<u>TTC</u>	Toutes Taxes Comprises
<u>TLE</u>	Taxe Locale d'Equipement
<u>VAN</u>	Valeur Actualisée Nette

SOMMAIRE

<i>introduction</i>	5
<i>Présentation générale</i>	7
1. Enjeux et présentation du projet	7
PARTIE JURIDIQUE	8
<i>I. PARTIE JURIDIQUE DEMONTRANT L'URGENCE, LA COMPLEXITE OU L'EFFICIENCE DU PROJET ET PRESENTANT LES SCHEMAS JURIDIQUES ENVISAGEABLES</i>	9
I.1. Sur les criteres de recours au contrat de partenariat au regard du CGCT	9
I.1.1 Sur la complexité du Projet	9
I.1.1.1 Complexité technique	10
I.1.1.2 Complexité financière	11
I.1.1.3 Complexité juridique	11
I.1.2 Sur l'urgence	12
I.1.3 Sur l'efficience du projet	14
I.2 Présentation des principaux contrats et montages juridique envisages pour conduire l'analyse comparative	15
I.2.1 Le marché public	15
I.2.2 Le Bail Emphytéotique Administratif	18
I.2.3 L'autorisation d'occupation temporaire (AOT)	21
I.2.4 Le contrat de partenariat	22
PARTIE FINANCIERE	24
Comparaison des deux solutions	24
<i>I – Introduction</i>	25
I.1 Principe général de la démarche	25
I.2 Résultats principaux de la comparaison des deux procédures	25
<i>II – Estimation des délais des procédures</i>	27
II.1 Hypothèses	27
II.2 Délais des procédures en MOP	27
II.3 Délais des procédures en CP	28
II.4 Durée totale du contrat	30
II.4.1 Durée de conception-réalisation	30
II.4.2 Durée d'exploitation	30
<i>III – Chiffrage en coût complet</i>	31
III.1 Estimation des coûts des deux solutions	31
III.1.1 Le coût des travaux	32
III.1.2 Les honoraires de programmation et de conception	32
III.1.3 Frais de gestion et assurances	33
III.1.4 Les frais financiers de préfinancement	33
III.1.5 Montant à financer	35

III.1.6 Les frais divers Hors Assiette _____	35
III.2 Financement du projet _____	38
III.2.1 Solution en MOP _____	38
III.2.2 Solution en CP _____	38
III.3 Les coûts d'entretien et de maintenance _____	39
III.3.1 Dépenses de maintenance _____	40
III.3.2 Dépenses de GER lié aux bâtiments (loyer L2) _____	40
III.3.3 Dépenses d'exploitation _____	40
III.3.4 Synthèse _____	40
III.4 Actualisation _____	41
<i>IV – Prise en compte du risque _____</i>	45
IV.1 Estimation qualitative des risques _____	45
IV.2 Valorisation des risques _____	46
IV.2.1 La méthode de quantification des risques _____	46
IV.2.2 Risques relatifs à la conception et à la réalisation _____	50
IV.2.3 Risques relatifs à la maintenance _____	56
IV.3 Calcul des VAN avec prise en compte des risques _____	59
<i>V – Sensibilité et robustesse des résultats _____</i>	63
<i>CONCLUSION GENERALE _____</i>	64
<i>ANNEXE 1 - MATRICE DES RISQUES _____</i>	65

INTRODUCTION

L'article L. 1411-2 du CGCT (codifiant, pour les collectivités territoriales, l'ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat) dispose :

« Les contrats de partenariat donnent lieu à une évaluation préalable, réalisée avec le concours de l'un des organismes experts créés par décret, faisant apparaître les motifs de caractère économique, financier, juridique et administratif qui conduisent la personne publique à engager la procédure de passation d'un tel contrat. Chaque organisme expert élabore, dans son domaine de compétences, une méthodologie déterminant les critères d'élaboration de cette évaluation dans les conditions fixées par le ministre chargé de l'économie. Cette évaluation comporte une analyse comparative de différentes options, notamment en termes de coût global hors taxes, de partage des risques et de performance, ainsi qu'au regard des préoccupations de développement durable. Lorsqu'il s'agit de faire face à une situation imprévisible, cette évaluation peut être succincte »

Un arrêté du Ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi en date du 2 mars 2009¹ a précisé les éléments que doit comporter cette évaluation préalable :

« L'évaluation préalable mentionnée à l'article 2 de l'ordonnance du 17 juin 2004 susvisée et à l'article L. 1414-2 du code général des collectivités territoriales comporte les éléments suivants :

I. - Présentation générale :

a) Du projet, notamment son objet, l'historique, le contexte et ses enjeux ;

b) De la personne porteuse du projet, notamment ses compétences et son statut.

II. - Partie juridique démontrant l'urgence, la complexité ou l'efficiencia du projet et présentant les schémas juridiques envisageables.

III. - Analyse comparant les divers schémas juridiques retenus, comprenant :

a) Un cadrage, notamment les périmètres, les procédures, les calendriers et la durée totale du contrat distinguant la durée des travaux et la durée d'exploitation ;

b) Un chiffrage en coût complet, comprenant notamment les coûts de programmation, de conception, de réalisation, de financement, de fonctionnement du projet pour la personne publique et pour le partenaire privé avec leur évolution dans le temps, une estimation des recettes annexes éventuelles ainsi que le traitement comptable et fiscal retenu ;

c) Une actualisation, comprenant notamment la période et le taux retenu, et une estimation des coûts en valeur actuelle des flux nets de décaissement dans chacun des schémas pour la personne porteuse du projet ;

d) Une prise en compte du risque, des performances et du dédit, présentant notamment la répartition des risques entre les acteurs public et privé, leur valorisation monétaire, les calculs des valeurs de basculement des principaux paramètres et les tests de sensibilité sur les principaux postes de coûts ;

¹ Arrêté du 2 mars 2009 relatif à la méthodologie applicable à l'évaluation préalable à la mise en œuvre d'une procédure de passation d'un contrat de partenariat, NOR: ECEM0831572A, Journal officiel de la République française, 4 mars 2009.

e) La prise en compte du développement durable ».

C'est dans ce cadre que s'inscrit la présente évaluation préalable, qui respecte les textes législatifs et réglementaires applicables aux collectivités territoriales.

PRESENTATION GENERALE

1. ENJEUX ET PRESENTATION DU PROJET

La Ville de Mennecey souhaite procéder à une démolition-reconstruction du groupe scolaire de la Verville.

La Ville de Mennecey compte 13 466 habitants (INSEE 2008) et près de 140 naissances en 2010. L'objectif est d'atteindre 17 500 habitants d'ici à 2016 (objectif fixé dans le SCOT).

La Ville compte 4 établissements de maternelles et 5 établissements élémentaires.

Cette opération s'inscrit sur un terrain de 18 781 m² et la surface projetée de l'opération est d'environ 3 650 m² pour trois ensembles fonctionnels :

- L'école maternelle
- L'école élémentaire
- Les locaux communs comprenant notamment la restauration

L'école actuelle est composée de 2 bâtiments : un bâtiment pour l'école maternelle et la restauration et un second bâtiment contigu en R+1 pour l'école primaire.

Il y a également un préau fermé dans, une grande cour de récréation et une espace sportif. Le nombre d'élèves est actuellement de 258 en primaire et 139 en maternelle.

Le parking comporte actuellement environ 50 places de stationnement.

Une grande majorité des élèves sont déposés en voiture par leurs parents ce qui engendre des difficultés de circulation autour de l'école. La desserte en voiture doit être améliorée dans le cadre de ce projet.

Les principaux espaces de l'opération sont les suivants :

- Ecole maternelle d'une capacité de 170 élèves
- Ecole primaire d'une capacité de 300 élèves comprenant une salle d'éducation physique mutualisée avec l'école maternelle
- Locaux communs comprenant la restauration, un centre de médecine scolaire et les locaux d'entretien

PARTIE JURIDIQUE

I. PARTIE JURIDIQUE DEMONTRANT L'URGENCE, LA COMPLEXITE OU L'EFFICIENCE DU PROJET ET PRESENTANT LES SCHEMAS JURIDIQUES ENVISAGEABLES

I.1. SUR LES CRITERES DE RECOURS AU CONTRAT DE PARTENARIAT AU REGARD DU CGCT

Cette partie de l'évaluation préalable a pour objet de démontrer si le Projet de la Ville de Mennecy peut être ou non, qualifié d'urgent ou de complexe au sens de l'article L. 1414-2 du CGCT précité, qui constituent les deux premiers cas de recours à un contrat de partenariat.

Pour mémoire, cet article dispose :

« Les contrats de partenariat ne peuvent être conclus que si, au regard de l'évaluation, il s'avère :

1° Que, compte tenu de la complexité du projet, la personne publique n'est pas objectivement en mesure de définir seule et à l'avance les moyens techniques répondant à ses besoins ou d'établir le montage financier ou juridique du projet ;

2° Ou bien que le projet présente un caractère d'urgence, lorsqu'il s'agit de rattraper un retard préjudiciable à l'intérêt général affectant la réalisation d'équipements collectifs ou l'exercice d'une mission de service public, quelles que soient les causes de ce retard, ou de faire face à une situation imprévisible ;

[...] »

I.1.1 Sur la complexité du Projet

La notion de complexité a été définie dans l'article 2-II 1° de l'ordonnance du 17 juin 2004 précitée qui dispose :

« Les contrats de partenariat ne peuvent être conclus que si, au regard de l'évaluation, il s'avère :

« 1° Que, compte tenu de la complexité du projet, la personne publique n'est pas objectivement en mesure de définir seule et à l'avance les moyens techniques répondant à ses besoins ou d'établir le montage financier ou juridique du projet [...] »

La complexité d'un projet peut donc être envisagée sous trois approches alternatives :

- technique ;
- financière ;
- juridique.

Si la notion de complexité peut revêtir plusieurs formes, une seule de ces composantes suffit à justifier le recours au contrat de partenariat.

I.1.1.1 Complexité technique

En droit, la complexité technique doit s'appréhender à la lumière de la décision n° 2003-473 DC du 26 juin 2003 du Conseil Constitutionnel, selon laquelle le recours à un contrat de partenariat doit être, notamment, justifié par « *des situations répondant à des motifs d'intérêts général tel que [...] la nécessité de tenir compte des caractéristiques techniques, fonctionnelles ou économiques d'un équipement ou d'un service déterminé* ».

Selon la Mission d'appui à la réalisation des contrats de partenariats (ci-après : la « **MAPPP** »)², la complexité technique « *doit être évaluée au regard de l'incapacité de spécifier les moyens techniques à utiliser pour répondre aux besoins de la personne publique, mais également au regard de la difficulté à établir parmi plusieurs solutions possibles laquelle est la plus à même de répondre de manière optimale à ces besoins. [...] C'est donc l'impossibilité de déterminer quelle est la meilleure solution aux plans technique et économique, et pas seulement l'impossibilité objective de déterminer les spécifications techniques, qui permettra de justifier le recours au contrat de partenariat sur la base de la complexité* ».

En l'espèce, le Projet ne semble pas présenter une telle complexité technique.

En effet, l'étude de faisabilité technique réalisée dans le cadre du Projet ne met pas au jour des caractéristiques telles du Projet que ce dernier doive être qualifié de complexe.

Par exemple, les fonctionnalités envisagées des bâtiments composant le Projet ne paraissent pas telles que la Ville n'est pas dans l'incapacité de spécifier les moyens techniques propres à répondre à ses besoins.

De plus, les contraintes d'urbanisme applicables ne paraissent pas surdimensionnées.

Ensuite, les principaux enjeux du Projet (scénario 1) ne sont pas tels que la Ville soit dans l'incapacité de spécifier les moyens techniques propres à répondre à son besoin :

L'étude de faisabilité technique indique en effet :

« *Les objectifs principaux qui guideront les concepteurs pour le projet de la nouvelle école sont les suivants :*

- *Fluidification des accès voitures et du car scolaire pour la dépose des enfants le matin et leur retour le soir ;*
- *Séparation lisible et sécurisée des accès pour la maternelle, primaire et du public ;*
- *La livraison du restaurant et l'accès pour l'entretien des cours d'école suivra un chemin discret et indépendant ;*
- *Le bâtiment servira de "mur" entre la zone publique et da zone des cours d'écoles (demande des parents d'élèves) ;*
- *Création d'un fort pôle central "charnière" pour loger les activités mutualisées et de loisirs ;*

² La MAPPP est un organisme expert chargé de procéder en liaison avec toute personne intéressée à l'évaluation préalable prévue à l'article 2 de l'ordonnance du 17 juin 2004. Il a été créé par un décret n° 2004-1119 du 21 octobre 2004 portant création de la mission d'appui à la réalisation des contrats de partenariat.

- *Anticiper l'évolution/agrandissement des volumes de l'école par l'application des systèmes constructifs permettant cela de manière rapide et peu coûteuse ;*
- *Dégager une réserve foncière pour une future évolution de l'école ».*

En ce qui concerne le scénario 2, ce dernier, compte tenu de ce qu'il prend le parti de réaliser les travaux en site occupé, pourrait être - à la marge - qualifié de complexe, de ce simple fait.

Mais il ne s'agirait là que du seul motif de complexité technique et, au demeurant, l'étude de faisabilité technique propose d'ores et déjà des solutions permettant d'assurer la continuité du fonctionnement pendant les travaux.

Dans ces conditions, il peut être considéré que le Projet n'est pas complexe techniquement.

I.1.1.2 Complexité financière

La complexité financière, peut être notamment retenue « *lorsque la personne publique n'est pas en mesure de déterminer seule et à l'avance le meilleur montage financier possible, situation que l'on rencontre fréquemment du fait de l'inexpérience des collectivités publiques dans ce domaine, tout particulièrement lorsqu'il s'agit de montages de grande ampleur [...]. Une illustration de cette complexité peut aussi être trouvée dans le souhait de restructurer un équipement public au moindre coût en demandant aux partenaires privés de proposer des solutions de valorisation du terrain support de l'opération. Elle permettra par exemple à l'INSEP, dont la rénovation va être réalisée sous la forme d'un contrat de partenariat, de bénéficier d'une partie des recettes réalisées par le partenaire privé par la location de chambres ou d'espaces pour la tenue de congrès ou conférences ».*

En l'espèce, le Projet ne présente pas de complexité financière.

I.1.1.3 Complexité juridique

Enfin, en droit, en ce qui concerne la complexité juridique, celle-ci peut résulter « *de la difficulté de la personne publique à appréhender ex ante avec suffisamment de précision et de fiabilité la répartition des risques que les opérateurs privés sont prêts à accepter ».*

En l'espèce, le Projet ne présente pas de complexité juridique

En conclusion,

Compte tenu de l'absence de complexité technique, financière ou juridique du Projet, ce dernier ne peut pas être considéré comme complexe au sens des dispositions précitées du CGCT.

I.1.2 Sur l'urgence

Contrairement à la complexité, l'urgence n'a pas été, à l'origine, définie dans l'ordonnance du 17 juin 2004 précitée.

C'est le Conseil d'Etat, saisi de la légalité de cette dernière, qui a jugé :

« *Qu'il résulte des termes mêmes de cette décision [décision n° 2003-473 DC du 26 juin 2003 du Conseil constitutionnel] que, sous réserve qu'elle résulte objectivement, dans un secteur ou une zone géographique déterminés, de la nécessité de rattraper un retard particulièrement grave affectant la réalisation d'équipements collectifs, l'urgence qui s'attache à la réalisation du projet envisagé est au nombre des motifs d'intérêt général pouvant justifier la passation d'un contrat de partenariat.* » (nous soulignons).

Le Conseil Constitutionnel, dans sa décision n° 2003-473 DC du 26 juin 2003, s'était en effet déjà prononcé sur la loi habilitant le gouvernement à prendre, par voie d'ordonnance, des mesures permettant de créer de nouvelles formes de contrats, à savoir les contrats de partenariats³.

Il avait estimé, notamment, que de tels contrats ne pouvaient être conclus que dans certaines hypothèses, au nombre desquelles « l'urgence qui s'attache, en raison de circonstances particulières ou locales, à rattraper un retard préjudiciable » (nous soulignons).

L'ordonnance du 17 juin 2004 a, par la suite, été modifiée et c'est la loi n° 2008-735 du 28 juillet 2008 *relative aux contrats de partenariat* qui est venue compléter l'article 2-II de cette ordonnance dorénavant ainsi rédigé :

« II. - Les contrats de partenariat ne peuvent être conclus que si, au regard de l'évaluation, il s'avère :

(...)

« 2° Ou bien que le projet présente un caractère d'urgence, lorsqu'il s'agit de rattraper un retard préjudiciable à l'intérêt général affectant la réalisation d'équipements collectifs ou l'exercice d'une mission de service public, quelles que soient les causes de ce retard, ou de faire face à une situation imprévisible (...) ».

Cette modification était également portée à l'article L. 1414-2-II du CGCT, par l'effet de l'article 19 de cette loi du 28 juillet 2008.

Pour mémoire, la **jurisprudence administrative** avait eu l'occasion de se prononcer sur cette notion, avant la modification législative de 2008, en tant que condition de recours à un contrat de partenariat.

Par un jugement en date du 29 avril 2008, le **tribunal administratif d'Orléans** a annulé une délibération du 18 novembre 2005 de la **commission permanente du conseil général du Loiret** approuvant le principe du recours à un contrat de partenariat pour la réalisation d'un collège et de son internat (TA Orléans, 29 avril 2008, n° 0604132 et 0604140, « M. Jean Pierre Lenoir, Syndicat des entreprises de second œuvre du bâtiment »).

³ Article 6 de la loi n°2003-591 du 2 juillet 2003 *habilitant le Gouvernement à simplifier le droit*.

Le tribunal administratif d'Orléans estimait que, en l'espèce, « l'atteinte portée au fonctionnement du service public par le retard affectant la réalisation du collège de Villemandeur ne présentait pas [...] un caractère de gravité suffisant pour justifier légalement qu'il soit dérogé au droit commun de la commande publique par le recours au contrat de partenariat » (nous soulignons).

Suite à l'appel interjeté contre cette décision par le département du Loiret, la Cour administrative d'appel de Nantes a annulé le jugement du Tribunal administratif d'Orléans (CAA Nantes, 23 janvier 2009, n° 08NT01579, « Département du Loiret »).

Pour la Cour, la condition d'urgence était en l'espèce remplie et c'est à tort que le Tribunal administratif d'Orléans a annulé la délibération précitée.

La Cour relève en effet que les collégiens, qui auraient dû fréquenter le collège de Villemandeur, furent affectés au collège d'Amilly et que ce dernier collège fut en « situation de sureffectif », ce qui « entraîna, pendant deux années, jusqu'à l'ouverture du collège de Villemandeur à la rentrée 2007, de nombreuses difficultés relatives à la gestion des locaux, à la discipline et à la sécurité des élèves, ainsi qu'aux possibilités d'accès à la cantine ».

La Cour en conclut, « compte tenu de la durée de cette situation et de ses divers inconvénients et alors que l'évaluation préalable [...] établissait que le recours au contrat de partenariat permettait, en l'espèce, la réalisation du projet dans un délai inférieur d'une année, au moins, à celui qu'aurait imposé la passation d'un marché soumis aux dispositions du code des marchés publics, le principe de ce recours se trouvait justifié par la nécessité de rattraper un retard particulièrement grave, préjudiciable à l'intérêt général et affectant le bon fonctionnement du service public de l'enseignement » (nous soulignons).

En dernier lieu, le Conseil d'Etat a eu à connaître de ce litige et a estimé que les requérants n'étaient pas fondés à demander l'annulation de l'arrêt précité (Conseil d'Etat, 23 juillet 2010, « M. A et Syndicat national des entreprises du second œuvre du bâtiment », n° 326544).

Pour le Conseil d'Etat, il ressort de l'article L. 1414-2 du Code général des collectivités territoriales, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat, antérieurement à la loi du 28 juillet 2008 relative aux contrats de partenariat, que : « sous réserve qu'elle résulte objectivement, dans un secteur ou une zone géographique déterminés, de la nécessité de rattraper un retard particulièrement grave, préjudiciable à l'intérêt général, affectant la réalisation d'équipements collectifs ou l'exercice d'une mission de service public, quelles qu'en soient les causes, l'urgence qui s'attache à la réalisation du projet envisagé est au nombre des motifs d'intérêt général pouvant justifier la passation d'un contrat de partenariat » (nous soulignons).

Dans le même sens, la MAPPP a précisé que l'urgence définie par le CGCT « ne se limite pas a priori aux seules situations imprévisibles et extérieures à la puissance publique. L'urgence ne semble pas exclure la carence de la personne publique car lorsqu'on examine les raisons expliquant un retard préjudiciable à l'intérêt général dans la réalisation d'équipements collectifs, on y trouve très souvent une carence de la collectivité publique, sauf cas exceptionnel ou de force majeure (accident, catastrophe naturelle,...). Une interprétation aussi restrictive viderait de tout effet utile la notion d'urgence, ce qui n'était pas l'intention du législateur »⁴ (nous soulignons).

S'agissant de la notion de « gravité du retard », dégagée par le Conseil d'Etat, la MAPPP estime que « en définitive, la notion de gravité du manque à combler semble devoir l'emporter sur la carence

⁴ MAPPP, fiche sur l'urgence et la complexité, MAPPP/06-06a, 5 juin 2007.

éventuelle de la collectivité publique dans l'appréciation de la légalité du recours au contrat de partenariat sur la base de l'urgence. Il convient toutefois que la personne publique démontre cette urgence en établissant que le retard dans les investissements préjudicie gravement à l'intérêt public et que le recours au contrat de partenariat se justifie par la nécessité de répondre à des besoins collectifs connus mais ignorés ou négligés »⁵.

En l'espèce, dans la mesure où, sur le territoire de la Ville, on compte 4 établissements de maternelles et 5 établissements élémentaires et qu'il n'existe pas à ce jour d'éléments objectifs permettant de qualifier la carence, sur le territoire de la Ville, en équipement publics de ce type, **il semble difficile de qualifier le Projet d'urgent au sens des dispositions du CGCT.**

Cependant, la capacité des établissements scolaires en cause peut poser problème dans le temps, c'est-à-dire dans le cas où la procédure de reconstruction de l'école serait trop longue. En effet, dès 2014, de nombreux logements aujourd'hui en cours de chantier seront livrés.

Pour la rentrée scolaire 2014-2015, ce sont trois à quatre cents élèves supplémentaires qui seront concernés, d'où la nécessité d'opter pour une procédure permettant de répondre à cet impératif de calendrier.

En conclusion, le Projet ne présente pas la caractéristique d'urgence au sens de l'ordonnance du 17 juin 2004 précitée

I.1.3 Sur l'efficacité du projet

L'article 2-II-3° de l'ordonnance du 17 juin 2004 précitée dispose que le troisième critère de recours à un contrat de partenariat est le suivant :

« Ou bien encore que, compte tenu soit des caractéristiques du projet, soit des exigences du service public dont la personne publique est chargée, soit des insuffisances et difficultés observées dans la réalisation de projets comparables, le recours à un tel contrat présente un bilan entre les avantages et les inconvénients plus favorable que ceux d'autres contrats de la commande publique. Le critère du paiement différé ne saurait à lui seul constituer un avantage ».

Ce critère du bilan cout-avantage du recours au contrat de partenariat fera l'objet de l'analyse comparative contenue dans la partie 2 de la présente évaluation préalable, sur la base des schémas juridiques envisageables qui seront retenus dans la partie I.2 ci-après

⁵ MAPP, fiche MAPP/06-06a, 5 juin 2007.

I.2 PRESENTATION DES PRINCIPAUX CONTRATS ET MONTAGES JURIDIQUE ENVISAGES POUR CONDUIRE L'ANALYSE COMPARATIVE

Afin de réaliser le Projet, les schémas juridiques envisageables à ce stade sont les suivants :

- Le marché public et la maîtrise d'ouvrage publique ;
- Le bail emphytéotique administratif (ci-après : le « BEA ») ;
- L'autorisation d'occupation du domaine public (ci-après : l' « AOT ») ;
- Le contrat de partenariat (ci-après : le « CP »).

La **concession de travaux public**, compte tenu de son objet, qui consiste à « *faire réaliser tous travaux de bâtiment ou de génie civil par un concessionnaire dont la rémunération consiste soit dans le droit d'exploiter l'ouvrage, soit dans ce droit assorti d'un prix* » (article L. 1415-1 du CGCT) **n'est pas un montage pertinent**, eu égard au périmètre du Projet tel qu'il est envisagé à ce jour et de son objet - qui concerne une école maternelle, une école élémentaire et des locaux communs - pour lesquels toute exploitation par le co-contractant est exclue.

Ce schéma juridique ne sera donc pas présenté et ne fera pas l'objet de l'analyse comparative.

De même, **une convention de délégation de service public**, compte tenu de son objet, qui consiste à confier « *la gestion d'un service public dont elle a la responsabilité à un délégataire public ou privé, dont la rémunération est substantiellement liée aux résultats de l'exploitation du service* » (article L. 1411-1 du CGCT), **n'est pas un montage pertinent**, eu égard aux caractéristiques du Projet, qui **excluent toute exploitation par le co-contractant**.

Ce schéma juridique ne sera donc pas, non plus, présenté et ne fera pas l'objet de l'analyse comparative.

La principale distinction entre les 4 schémas juridiques envisageables se fait entre **maîtrise d'ouvrage publique** (marché public) et **maîtrise d'ouvrage privée** (BEA, AOT, CP) des travaux.

Dans le premier cas, la collectivité territoriale devra respecter les dispositions de la loi MOP et devra notamment assurer le financement des travaux sur son budget propre, sans possibilité de préfinancement des **travaux** par le privé.

Dans le second cas, elle ne sera pas soumise aux contraintes de la loi MOP - les ouvrages étant réalisés sous maîtrise d'ouvrage privé - et elle pourra recourir à des techniques de préfinancement des **travaux** par le privé.

I.2.1 Le marché public

Le CMP soumet les « *contrats conclus à titre onéreux* », répondant aux besoins des pouvoirs adjudicateurs qu'il énumère - notamment les collectivités territoriales et leurs établissements publics - à des **obligations de publicité et de mise en concurrence**.

Ces obligations sont **variables en fonction des procédures** applicables (appel d'offres, marché négocié, dialogue compétitif) mais aussi et, surtout, **des montants prévisionnels des opérations**.

Ainsi, pour une **collectivité territoriale** ou un de ses établissements publics, une publicité dans un journal officiel national et communautaire, ainsi que le respect d'une procédure formalisée, seront requis pour une **opération de travaux** d'un montant supérieur à **4 845 000 € HT**.

Le CMP prévoit **plusieurs procédures** de passation des marchés qui pourraient être adaptées au Projet, qui sont les suivantes :

- la procédure de droit commun ; **l'appel d'offres**.

La collectivité peut librement choisir entre, d'une part, **un appel d'offres ouvert**, c'est-à-dire lorsque tout opérateur économique peut remettre une offre et, d'autre part, **un appel d'offres restreint**, lorsque seuls peuvent remettre des offres les opérateurs économiques qui y ont été autorisés après sélection⁶ (article 33 du CMP) ;
- la **procédure négociée**, avec ou sans publicité et mise en concurrence, dans certains cas limitativement énumérés (article 35 du CMP) ;
- le **dialogue compétitif**, selon certaines conditions indiquées à l'article 36 du CMP, c'est-à-dire dans les mêmes conditions que le critère « complexité » de recours à un CP,
- la procédure de **conception-réalisation**, définie à l'article 37⁷ et 69 du CMP, selon certaines conditions indiquées par ces articles et tenant aux caractéristiques techniques particulières de l'ouvrage.

Compte tenu des caractéristiques du Projet, les procédures de **conception construction** et les **procédures négociées semblent ne pas pouvoir être mises en œuvre par la Ville**.

S'agissant de la procédure de **dialogue compétitif applicable à un marché public**, dans la mesure où, d'une part, les conditions pour y recourir sont les mêmes que le critère « complexité » de recours à un contrat de partenariat et, d'autre part, la présente évaluation estime que ce critère n'est pas rempli en l'espèce par le Projet, la Ville ne **pourra pas conclure un (ou des) marché(s) public(s) selon cette procédure**.

Pour la **procédure de conception-réalisation**, les **caractéristiques techniques** du Projet ne semblent pas telles qu'elles justifient le recours à cette procédure.

En effet, cette procédure ne **peut être mise en œuvre que si des « motifs d'ordre technique rendent nécessaire l'association de l'entrepreneur aux études de l'ouvrage »**.

⁶ Etant précisé que le pouvoir adjudicateur ne peut pas fixer à moins de 5 le nombre minimum de candidats admis à présenter une offre

⁷ « Les pouvoirs adjudicateurs soumis aux dispositions de la loi du 12 juillet 1985 susmentionnée ne peuvent, en application du I de l'article 18 de cette loi, recourir à un marché de conception-réalisation, quel qu'en soit le montant, que si des motifs d'ordre technique rendent nécessaire l'association de l'entrepreneur aux études de l'ouvrage. Ces motifs sont liés à la destination ou à la mise en œuvre technique de l'ouvrage. Sont concernées des opérations dont la finalité majeure est une production dont le processus conditionne la conception, la réalisation et la mise en œuvre ainsi que des opérations dont les caractéristiques, telles que des dimensions exceptionnelles ou des difficultés techniques particulières, exigent de faire appel aux moyens et à la technicité propres des opérateurs économiques » (nous soulignons).

Ces motifs peuvent être liés à la « *mise en œuvre technique de l'ouvrage* » et sont concernées les « *opérations dont les caractéristiques* », telles les « *dimensions exceptionnelles* » de l'ouvrage ou des « *difficultés techniques particulières* », exigent l'association de l'entrepreneur aux études.

Il a été jugé que les « *dimensions exceptionnelles* », les « *contraintes d'exécution* » imposées par la collectivité publique, relative à la « *situation particulière* » (proximité d'une rivière et situation au dessus d'une nappe phréatique) du terrain d'assiette et à la « *variété des activités sportives et des spectacles musicaux* », d'un complexe multisports, **n'étaient pas au nombre des motifs d'ordre technique** permettant le recours à cette procédure de conception réalisation (CAA Nancy, 5 août 2004, n° 01NC00110).

En conséquence, dans cette affaire, la **délibération du conseil municipal** de Metz approuvant le choix d'un groupement et le financement des travaux d'un complexe multisports suite à un appel d'offres de conception réalisation a été annulée.

Plus récemment, le Conseil d'Etat a approuvé la décision d'un juge des référés estimant qu'un pouvoir adjudicateur avait méconnu à ses obligations de publicité et de mise en concurrence, en recourant illégalement à cette procédure de conception-réalisation (CE, 8 juillet 2005, « **Communauté d'agglomération de Moulins** », n° 268610).

En l'espèce, afin de réaliser la construction d'un atelier-relais destiné à la production et à l'exploitation de dirigeables sur l'aérodrome de Moulins Montbeugny, la communauté d'agglomération de Moulins a lancé une procédure de conception-réalisation, dont la régularité a été contestée devant le juge des référés précontractuels.

Pour justifier le recours à cette procédure, le pouvoir adjudicateur invoquait « *les contraintes particulières résultant, en ce qui concerne la recherche de forme architecturale, la détermination des matériaux et des structures à utiliser et le choix des procédés de construction à mettre en œuvre, des caractéristiques de l'ouvrage* » (nous soulignons).

Le Conseil d'Etat, relève dans un premier temps que le juge des référés précontractuel du Tribunal administratif de Clermont-Ferrand avait estimé que le pouvoir adjudicateur « *n'alléguait pas que l'atelier-relais en cause était au nombre des « ouvrages dont la finalité majeure est une production dont le processus conditionne la conception et la réalisation » et reconnaissait que ses dimensions ne pouvaient être regardées comme « exceptionnelles* » (nous soulignons).

Dans ces conditions, le Conseil d'Etat approuve le juge des référés précontractuel, selon lequel il ne résultait pas de l'instruction que « *la réalisation de l'atelier-relais pour dirigeables projeté présente, eu égard à la destination de l'ouvrage, à ses dimensions, à sa structure et à la nature des matériaux mis en œuvre, des difficultés techniques particulières justifiant le recours à la procédure propre aux marchés de conception-réalisation* » (nous soulignons).

Par conséquent, la Ville ne pourra pas réaliser le Projet sous la forme du marché public de conception construction.

Le schéma retenu, en marché public, consistera donc à lancer un concours de maîtrise d'œuvre puis à passer un marché de construction, marché qui en général se divise en lots attribués à différentes entreprises.

A ces marchés devront s'ajouter la passation d'un marché d'exploitation/maintenance qui, compte tenu des obligations de remise en concurrence imposées par l'article 16 du CMP, ne peut se prolonger durant toute la phase d'amortissement du bâtiment. La Ville sera ainsi dans l'obligation de passer plusieurs marchés d'exploitation/maintenance.

Pour les procédures négociées, les hypothèses qu'elles énumèrent et qui permettent de recourir à la procédure négociée ne sont pas de celles qui peuvent exister en l'espèce.

La Ville pourra donc, dans le schéma marché public, en principe, recourir à la procédure de dialogue compétitif et aux procédures d'appel d'offres « classiques » pour la réalisation du Projet.

Le montant des travaux et des services, qui feront l'objet des marchés publics qui pourraient être conclus par la Ville dans le cadre du Projet, sont supérieurs aux seuils mentionnés au II de l'article 26, soit 4 845 000 € HT pour les travaux et 193 000 € HT pour les services.

Ces marchés ne pourront donc pas être conclus selon une procédure adaptée.

I.2.2 Le Bail Emphytéotique Administratif

Le BEA est un contrat prévu - en ce qui concerne les collectivités et leurs établissements publics - par les articles L. 1311-2 et suivants du CGCT.

Cet article dispose :

Un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique prévu à l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime, en vue de l'accomplissement, pour le compte de la collectivité territoriale, d'une mission de service public ou en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence ou en vue de l'affectation à une association culturelle d'un édifice du culte ouvert au public ou en vue de la réalisation d'enceintes sportives et des équipements connexes nécessaires à leur implantation ou, à l'exception des opérations réalisées en vue de l'affectation à une association culturelle d'un édifice du culte ouvert au public, de leur restauration, de la réparation, de l'entretien-maintenance ou de la mise en valeur de ce bien ou, jusqu'au 31 décembre 2013, liée aux besoins de la justice, de la police ou de la gendarmerie nationales ou, jusqu'au 31 décembre 2013, liée aux besoins d'un service départemental d'incendie et de secours. Ce bail emphytéotique est dénommé bail emphytéotique administratif.

Un tel bail peut être conclu même si le bien sur lequel il porte, en raison notamment de l'affectation du bien résultant soit du bail ou d'une convention non détachable de ce bail, soit des conditions de la gestion du bien ou du contrôle par la personne publique de cette gestion, constitue une dépendance du domaine public, sous réserve que cette dépendance demeure hors du champ d'application de la contravention de voirie.

Le BEA a pour objet la mise à la disposition par une collectivité territoriale, d'un bien immobilier lui appartenant (sans qu'il soit nécessairement inclus dans son domaine public), à un tiers, en vue de l'accomplissement par ce dernier, notamment, d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence ou d'une mission de service public.

Tel est déjà le cas en l'espèce.

Ensuite, le Projet rentre dans l'un des trois cas de recours possible, par une collectivité territoriale, à un BEA, c'est-à-dire :

- l'accomplissement, pour le compte de la collectivité territoriale d'une mission de service public ; ou
- la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence ;
- la réalisation d'enceintes sportives.

La reconstruction d'une école rentre dans les deux premières hypothèses.

La seconde condition de recours à un BEA est donc remplie.

Dès lors, la faisabilité du Projet sous la forme d'un BEA est avérée.

Le BEA est accordé à un titulaire pour une durée fixée entre **18 à 99 ans**, ce dernier assurant la **maîtrise d'ouvrage** privée des constructions qu'il réalise. a rémunération fait l'objet de **loyers** versés par la collectivité, qui doivent distinguer les coûts **d'investissement**, de **fonctionnement** et de **financement**. De son côté, la collectivité territoriale pourra percevoir une **redevance d'occupation domaniale** que lui versera le titulaire de du BEA

Le montage en BEA consisterait en la conclusion d'une part d'un BEA proprement dit, autorisant le titulaire à occuper la parcelle et à y édifier l'équipement, moyennant le paiement de loyer déterminés, assorti de manière non détachable :

- d'un cahier des charges relatif à l'équipement (programme général de conception et de travaux, délais de réalisation, modalités de réception, procédures de contrôles et de sanction, modalités et conditions de remise de l'ouvrage à la fin du contrat) ;
- d'une convention d'exploitation, relative à l'entretien maintenance et gros entretien renouvellement de l'ouvrage (définition et périmètre des prestations, condition d'exécution des prestations régime de pénalités) sans toutefois pouvoir confier l'exploitation en elle-même de l'équipement.

Toutefois, on peut également envisager que le montage en BEA ne concerne qu'une mission de construction de l'ouvrage, ce dernier étant, ensuite, géré, soit, par un tiers (par contrat d'affermage ou par marché de services), soit, directement par la collectivité, ce qui est conforme au Projet.

Les dispositions du CGCT applicables aux BEA n'imposent pas, de manière expresse, le respect d'une procédure de passation particulière préalablement à sa conclusion.

Toutefois, il est recommandé de mettre en **place un minimum de formalisme** assurant la **publicité** et la **mise en concurrence** du BEA, notamment, d'après le **droit communautaire**⁸, si la valeur de

⁸ Directive 2004/18/CE du Parlement européen et du Conseil du 31 mars 2004 relative à la coordination des procédures de passation des marchés publics de travaux, de fournitures et de services (ci-après : la « Directive »). L'article 7 c) de cette directive fixe le seuil de 4 845 000 € HT.

ce contrat dépasse 4 845 000 € HT, dans la mesure où un BEA peut s'analyser comme un marché de travaux en droit communautaire.

C'est d'ailleurs ce qu'a pu juger le Tribunal administratif de Versailles dans un jugement en date du 5 janvier 2010, à l'occasion d'un contentieux sur la légalité d'une délibération d'un conseil municipal autorisant le maire à conclure un bail emphytéotique, pour une durée de trente ans, portant sur l'exploitation d'un golf (TA Versailles, 5 janvier 2010, « Monsieur Guyard », req. n° 0612329).

Nonobstant le faible montant du loyer acquitté par le preneur (15 561 € annuel), le Tribunal a jugé que la « *signature d'un tel contrat n'est pas pour autant exclue du champ d'application des règles fondamentales posées par le traité sur l'Union européenne qui soumettent l'ensemble des contrats conclus par les pouvoirs publics ; que le degré de publicité et de transparence de la procédure mise en œuvre par les pouvoirs adjudicateurs doit être adéquat au regard de l'objet, du montant financier et des enjeux économiques du contrat* » (nous soulignons).

Considérant que la délibération du conseil municipal précitée approuvant la signature du bail n'a été précédée d'aucune mesure de publicité ou de mise en concurrence, le Tribunal administratif a prononcé son annulation.

Sur le plan fiscal, les **dépenses d'investissements** réalisées par le preneur du BEA, pour les besoins d'une activité non soumise à la taxe sur la valeur ajoutée, sont **éligibles au FCTVA⁹ à deux conditions** :

- d'une part, le BEA doit avoir fait l'objet d'une **évaluation préalable** dans les mêmes conditions que pour un contrat de partenariat ;
- d'autre part, le BEA doit être d'un montant **inférieur à 10.000.000 € HT¹⁰**, ce qui **limite fortement l'attractivité de ce schéma et notamment en l'espèce, compte tenu du coût estimatif du Projet, s'élevant à 12 566 792 HT**(voir ci-après).

Compte tenu des coûts de travaux prévisionnels, le Projet, s'il était réalisé en BEA, ne pourrait bénéficier du FCTVA.

Par ailleurs, contrairement aux contrats de partenariats, ce montage n'est pas éligible au versement de subventions.

Une récente réponse ministérielle a en effet indiqué que, si les contrats de partenariats pouvaient bénéficier de subventions publiques, compte tenu de la rédaction de l'article 25-1 de l'ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariats (« *Afin d'établir la neutralité entre les différentes options en matière de commande publique, les projets éligibles à des subventions, redevances et autres participations financières, lorsqu'ils sont réalisés sous le régime de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, sont éligibles aux mêmes subventions, redevances et autres participations financières lorsqu'ils sont réalisés sous le régime de la présente ordonnance* »), **tel n'était pas le cas des BEA.**

Le ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi relève, en effet, qu'il n'existe pas de dispositions en ce sens aux articles L. 1311-2 et suivants du CGCT, relatifs aux BEA.

Nonobstant les **réserves** que l'on peut formuler sur le bien fondé de cette position et sa valeur juridique, il n'en reste pas moins qu'il existe un **très fort aléa** quant à la possibilité de verser des subventions à un Projet réalisé sous la forme d'un BEA.

Compte tenu de ce risque et de l'absence d'éligibilité du BEA au FCTVA, le montage du Projet en BEA n'est pas recommandé, compte tenu de son efficacité limitée pour la Ville

⁹ En vertu de l'article L. 1615-13 du CGCT, issu de l'article 38 de la loi n° 2008-735 du 28 juillet 2008 *relative aux contrats de partenariat*.

¹⁰ Articles L. 1615-13 et D. 1615-7 du CGCT.

I.2.3 L'autorisation d'occupation temporaire (AOT)

Les articles L.1311-5 et suivants du CGCT prévoient la possibilité de conclure de telles conventions pour les collectivités territoriales et leurs établissements publics.

Ainsi, le I de l'article L. 1311-5 de ce code dispose :

« Les collectivités territoriales peuvent délivrer sur leur domaine public des autorisations d'occupation temporaire constitutives de droits réels, en vue de l'accomplissement, pour leur compte, d'une mission de service public ou en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de leur compétence. Le titulaire de ce titre possède un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise pour l'exercice de cette activité ».

L'AOT repose sur la même logique que le BEA.

Il s'agit, pour une collectivité, de mettre à la **disposition d'un co-contractant un terrain appartenant à son domaine public**, afin que ce dernier accomplisse, pour le compte d'une personne publique, d'une mission de service public ou d'une mission d'intérêt général (sans toutefois que le service public puisse être géré par le titulaire de l'AOT, sauf encourir un risque de requalification de même nature que celui exposé pour le BEA.

A la différence majeure du BEA, le schéma d'AOT peut être mis en place sur des **voies publiques et leurs dépendances**.

De plus, on peut envisager que l'AOT ne concerne qu'une **mission de construction de l'ouvrage**, ce dernier étant, ensuite, géré, par exemple, par un tiers (par contrat d'affermage ou par marché de services).

L'AOT permet à son titulaire de disposer de **mécanismes de financements** bancaires, ne faisant pas appel aux capacités de financement de la collectivité et permettant, ainsi, d'assurer le **préfinancement des travaux**.

Ainsi, les constructions qui seront visées par le titre d'occupation, peuvent donner lieu à la **conclusion de contrats de crédit-bail**, moyennant l'insertion de clauses permettant de préserver les exigences du service public.

De plus, le **droit réel** dont dispose le cocontractant peut être **hypothéqué**, afin de **garantir les emprunts** contractés par ce dernier, en vue de **financer la réalisation**, la **modification** ou l'**extension** des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier **situés sur la dépendance domaniale** occupée.

Contrairement au BEA, le CGCT ne fixe pas, pour l'AOT, de durée légale minimale pour ce type de contrat.

Cette durée doit être déterminée en fonction de la nature de « *l'activité envisagée* » et des « *ouvrages autorisés* », sans pouvoir dépasser 70 ans (3^{ème} alinéa de l'article L. 1311-5 du CGCT).

De même que s'agissant du BEA, la rémunération du titulaire est assurée par des **loyers**, couvrant le **financement** de l'ouvrage, son **entretien** et sa **maintenance**, ainsi que sa **mise à disposition** par le co-contractant.

De son côté, la collectivité territoriale pourra percevoir une **redevance d'occupation domaniale** que lui versera le titulaire de l'AOT.

Sur le **plan fiscal**, contrairement au BEA, les **dépenses** réalisées par le titulaire de l'AOT ne sont pas **éligibles au FCTVA**. Ceci aura donc un **impact significatif sur le coût du Projet**.

De plus, comme le BEA, les mêmes réserves relatives aux **subventions** publiques doivent être formulées, ce qui impliquerait l'absence d'éligibilité du Projet - ou à tout le moins un grand doute quant à son éligibilité - aux subventions.

Dès lors, il convient de rejeter l'hypothèse du recours à l'AOT pour cette inefficience économique (absence de FCTVA et risque quant aux subventions).

I.2.4 Le contrat de partenariat

Régi par l'ordonnance du 17 juin 2004 précitée, le contrat de partenariat (ci-après : le « CP ») consiste à confier à un tiers une **mission globale**

Cette mission a pour objet la **construction** ou la **transformation**, l'**entretien**, la **maintenance**, l'**exploitation** ou la **gestion** d'ouvrages, d'équipements ou de biens immatériels nécessaires au service public, ainsi que tout ou partie de leur **financement** et de leur **conception**.

Les deux premiers alinéas du I de l'article 1^{er} de cette ordonnance disposent en effet :

« Le contrat de partenariat est un contrat administratif par lequel l'Etat ou un établissement public de l'Etat confie à un tiers, pour une période déterminée en fonction de la durée d'amortissement des investissements ou des modalités de financement retenues, une mission globale ayant pour objet la construction ou la transformation, l'entretien, la maintenance, l'exploitation ou la gestion d'ouvrages, d'équipements ou de biens immatériels nécessaires au service public, ainsi que tout ou partie de leur financement à l'exception de toute participation au capital.

Il peut également avoir pour objet tout ou partie de la conception de ces ouvrages, équipements ou biens immatériels ainsi que des prestations de services concourant à l'exercice, par la personne publique, de la mission de service public dont elle est chargée »

La durée du CP n'est pas fixée par le CGCT, que ce soit dans sa durée minimale ou dans sa durée maximale.

Elle dépend de la **durée d'amortissement des investissements** ou des modalités de financement retenues.

La rémunération du partenaire fait l'objet de **loyers** versés par l'établissement public, qui doivent distinguer les coûts d'investissement, de fonctionnement et de financement.

De plus, elle est liée à des **objectifs de performance** assignés au partenaire et elle peut être complétée par des **recettes annexes** permettant de diminuer le montant de la contribution publique.

Le titulaire du CP assure les travaux sous sa **maîtrise d'ouvrage**.

Ainsi, de même qu'en ce qui concerne le BEA et l'AOT, le titulaire du CP pourra assurer le **pré financement des travaux** qu'il réalisera.

Les **dépenses d'investissements** réalisés par le titulaire du CP, pour les besoins d'une activité non soumise à la taxe sur la valeur ajoutée, **sont éligibles au FCTVA**¹¹.

L'ordonnance du 17 juin 2004 précitée précise que cette éligibilité est conditionnée par **l'appartenance des équipements objet du CP au patrimoine** de la collectivité.

Le montage d'un projet en CP est éligible à **des subventions publiques**.

En effet, l'ordonnance du 17 juin 2004 précitée, modifiée sur ce point par l'article 17 de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 *pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés*, dispose dans son article 25-1 :

« Afin d'établir la neutralité entre les différentes options en matière de commande publique, les projets éligibles à des subventions, redevances et autres participations financières, lorsqu'ils sont réalisés sous le régime de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, sont éligibles aux mêmes subventions, redevances et autres participations financières lorsqu'ils sont réalisés sous le régime de la présente ordonnance ».

Au total, le montage en CP paraît le montage le plus efficient, en ce qu'il combine les avantages des montages en BEA et AOT ; qu'il est un contrat unique (par rapport au montage en marché public qui nécessite la conclusion d'au minimum trois types de contrats) ; qu'il est éligible aux subventions et au FCTVA.

Toutefois, étant un **contrat dérogatoire**, le recours au CP **n'est possible que si**, au regard d'une évaluation préalable, il s'avère :

- soit, que le **projet est complexe**, c'est-à-dire que la personne publique n'est pas objectivement en mesure de définir seule et à l'avance les moyens techniques répondant à ses besoins ou d'établir le montage financier ou juridique du projet ;
- ou bien, que le **projet est urgent**, lorsqu'il s'agit de rattraper un retard préjudiciable à l'intérêt général affectant la réalisation d'équipements collectifs ou l'exercice d'une mission de service public, ou de faire face à une situation imprévisible ;
- ou bien encore que, le contrat de partenariat présente **un bilan entre les avantages et les inconvénients, plus favorable** que celui des autres contrats de la commande publique, c'est-à-dire les schémas contractuels exposés dans la présente partie.

Ainsi que cela a été démontré ci-dessus, le **Projet ne peut être qualifié ni d'urgent** - même si cette approche peut évoluer dans le temps - ni de **complexe** au sens des dispositions du CGCT

Dès lors, la Ville ne pourra recourir à ce contrat que s'il est démontré que le recours au CP présente un bilan coûts avantages plus favorable que les autres schémas contractuels présentés dans cette partie, c'est-à-dire seulement le marché public, compte tenu des exclusions des autres schémas pour les raisons évoquées ci-dessus.

Ce bilan coût avantage fait l'objet de la partie financière ci-après.

¹¹ En vertu de l'article L. 1615-12 du CGCT

PARTIE FINANCIERE

Comparaison des deux solutions

I - INTRODUCTION

I.1 PRINCIPE GENERAL DE LA DEMARCHE

L'évaluation préalable financière est un outil permettant d'évaluer les impacts financiers liés à la mise en place d'un investissement par la voie d'un Contrat de Partenariat.

Cette étude a pour objet de comparer les montages Maîtrise d'Ouvrage Publique et Contrat de Partenariat pour le financement, la conception, la reconstruction et la maintenance du groupe scolaire de la Verville.

Dans un premier temps, nous avons déterminé les coûts immédiatement quantifiables des deux types de procédure (MOP et CP), indépendamment des risques inhérents au projet. Les coûts unitaires pris en référence sont en valeur 2011.

Ce premier travail permet de définir un cas de base, ou scénario « idéal »

Dans un second temps, nous identifierons plusieurs familles de risques dont nous estimerons les coûts. Nous pourrons alors comparer les coûts de l'opération en MOP et en CP en tenant compte des risques associés à chaque montage.

I.2 RESULTATS PRINCIPAUX DE LA COMPARAISON DES DEUX PROCEDURES

Cette partie traite de l'évaluation financière et économique. Elle a pour objet de comparer en coût global le coût d'un montage en Contrat de Partenariat et celui d'un montage en Maîtrise d'Ouvrage Publique.

Pour parvenir à cette comparaison, la méthode de calcul utilisée est celle de la valeur actualisée nette (VAN). La VAN permet de comparer les coûts d'un CP et d'une MOP sur la durée du Contrat et d'estimer tous les coûts annuels en euro courant.

L'ensemble des coûts annuels cumulés sur la durée du contrat est actualisé au taux de 4,60% en référence à l'année 2011 et sur la durée du contrat. Ce taux correspond à celui d'un emprunt public sur une durée équivalente.

La VAN se calcule à l'aide de la formule suivante :

$$VAN = \sum_{t=0}^N \frac{C_t + R_t}{(1+i)^t}$$

Avec

i = taux d'actualisation

N = durée du CP + durée de la procédure jusqu'à la signature

C_t = dépenses de l'année t

R_t = risques estimés de l'année t

Interprétation de la formule :

La VAN des coûts est, dans cette formule, égale à la somme actualisée des coûts $C(t)$ et risques chiffrés $R(t)$ qui interviennent aux différentes années t, durant la durée de la période de comparaison, qui va de l'année 0 à l'année N, i étant le taux d'actualisation.

En tenant compte des risques, pour le financement, la construction et l'exploitation les VAN sont de :

- MOP = 15 178 977 €
- CP = 13 942 794 €

L'ensemble des coûts pris en compte dans l'évaluation sont :

- Toutes les dépenses d'investissement, études et travaux, jusqu'à la livraison des bâtiments. En CP ou maîtrise d'ouvrage privée le nombre d'intervenants est plus réduit ce qui est un facteur de rapidité. L'assiette constitue le montant du capital à rembourser par emprunt et pris en compte dans les tableaux d'amortissement financier.
- Les frais de fonctionnement de la personne publique pendant la phase d'étude et de construction. Ils seront plus faibles en CP puisque la maîtrise d'ouvrage est exercée par le partenaire privé.
- Les frais de préfinancement : les travaux sont préfinancés en CP.
- Les frais financiers : la totalité de l'investissement est financé par emprunt en CP. En MOP, nous considérons dans le modèle que l'investissement est payé comptant pendant la période de conception-réalisation.
- Les charges de gros entretien et de renouvellement (GER) : les composants d'un bâtiment ont des durées de vie différentes selon leur nature et selon le choix fait lors de la conception. Ces dépenses de GER correspondent au renouvellement des équipements et installations techniques, elles sont lissées sur la durée du contrat dans les deux scénarios, CP et MOP. En gestion publique elles sont souvent négligées, ce qui conduit à des réparations plus fréquentes et à un coût de fonctionnement et de maintenance plus élevé. Cet aspect est traité dans l'évaluation des risques.
- Les charges de maintenance : il s'agit essentiellement de la maintenance préventive qui si elle est correctement menée permet d'optimiser les durées de vie des équipements. La maintenance corrective, si le GER et la maintenance préventive sont réalisés correctement, est réduite. A l'inverse si le GER et la maintenance préventive ne sont pas gérés dans la durée, les coûts de maintenance corrective seront élevés. Cet aspect est traité dans l'évaluation des risques.
- Les charges d'exploitation : il s'agit des dépenses d'énergie et de fluides. Dans la présente évaluation elles sont égales dans les deux montages.
- Les risques : il s'agit des aléas et des imprévus pouvant survenir en phase d'études (déjà réalisées), de travaux et d'exploitation. Entre le CP et la MOP ils ne sont pas gérés de la même façon, ce qui conduit à des valorisations financières différentes. L'étude prend en compte les principaux risques en termes de conséquences financières : risque de retard, risque de dépassement du montant des travaux, risque de changement de programme, risque de contentieux, risque de maintenance, risques de surcoût d'exploitation, risque de mauvaise définition contractuelle...

II - ESTIMATION DES DELAIS DES PROCEDURES

II.1 HYPOTHESES

Les délais estimés d'études et des procédures administratives tiennent compte de l'expérience de notre cabinet sur d'autres opérations semblables et correspondent à un déroulement sans aléas.

Les délais calculés ci-dessous n'intègrent pas les risques de dépassements potentiels (pour appel d'offres infructueux et pour dérive de chantier par exemple) qui sont évalués dans la partie risque.

II.2 DELAIS DES PROCEDURES EN MOP

MOP	mois	jours	début période	fin période (début de mois)
Programmation	4	124	avr-11	août-11
Sélection maître d'œuvre	5	155	août-11	janv-12
Conception et PC	10	310	janv-12	nov-12
AO travaux/sélection des entreprises	5	155	nov-12	avr-13
Instruction chantier	0	0	avr-13	avr-13
Construction	14	434	avr-13	juin-14
Emmenagement/ réception	1	31	juin-14	juil-14
Durée totale (hors aléas)	39	1209	avr-11	juil-14

Figure 1 : planning du projet en MOP

En MOP, nous retenons des marchés de conception et de réalisation séparés. Le planning du projet se déroule donc selon les étapes suivantes :

- Passation d'un marché de maîtrise d'œuvre par appel d'offres
- Etudes de conception et dépôt du Permis de Construire
- Appels d'offres pour les marchés de travaux (lots séparés)
- Travaux

Les périodes d'instruction du permis de construire, de recours des tiers et de retrait administratif sont en parallèle de la période d'appels d'offres travaux et de conception.

La durée de construction retenue est de 14 mois pour la modélisation (sans aléas).

II.3 DELAIS DES PROCEDURES EN CP

CP	mois	jours	début période
Programmation / Evaluation préalable	1	31	avr-11
Procédure de dialogue compétitif , choix du candidat et contractualisation	7	217	mai-11
Instruction PC & délai de recours et de retrait administratif	6	186	déc-11
construction	14	434	juin-12
Emménagement	1	31	août-13
TOTAL	29	899	avr-11

Figure 2 : planning du projet en CP

En CP, la durée totale est inférieure de 10 mois, ce qui permet une livraison de l'ouvrage début août 2013 et un emménagement dans le même mois.

La programmation et l'évaluation préalable représentent 1 mois dans le planning. Il est supposé que l'opérateur soit choisi selon une procédure d'appel d'offres restreint. La durée de la procédure est estimée à 7 mois. Enfin, la durée d'instruction du Permis de Construire est de 3 mois auxquels s'ajoutent 3 mois de recours des tiers et de retrait administratif.

Les travaux sont menés dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière (CPI) qui responsabilise totalement l'entreprise sur les délais, ce type de contrat est global, il n'y a plus de lots séparés. De plus, l'entreprise a tout intérêt à réduire les délais pour optimiser ses coûts.

Ainsi, les calculs opérés conduisent à estimer le délai de la solution en MOP à 39 mois et en CP à 29 mois.

Pour le calcul des intérêts de préfinancement et de la VAN, la durée du CP a été calée sur celle de la MOP afin que la date d’emménagement soit la même pour les deux procédures.

En conséquence, le **planning pour le CP pris en compte dans la simulation financière est le suivant** :

CP décalé	mois	jours	début période	fin période (début de mois)
Programmation/ Evaluation préalable	1	31	févr-12	mars-12
Procédure de dialogue compétitif , choix du candidat et contractualisation	7	217	mars-12	oct-12
Instruction chantier	6	186	oct-12	avr-13
construction	14	434	avr-13	juin-14
Emménagement	1	31	juin-14	juil-14
TOTAL	29	899	févr-12	juil-14

Figure 3: planning décalé du projet en CP

Les calculs opérés conduisent à estimer le délai de la solution en CP à 29 mois, et en marchés loi MOP à 39 mois.

La solution MOP est ici la plus consommatrice en temps car elle doit prendre en compte les spécificités en matière de délais de passation de marché public et de délais de réalisation. Ce surcoût de temps est estimé à 10 mois par rapport à la procédure du Contrat de Partenariat.

Les délais calculés ci-dessus n’intègrent pas les risques de dépassements potentiels (pour appel d’offres infructueux et pour dérive de chantier) qui sont estimés au stade de la quantification des risques.

On rappellera que dans le cadre d’un marché public, il s’agit d’approuver un programme technique détaillé prenant la forme d’un cahier des charges. **Dans le cadre d’un CP, la personne publique exprime ses besoins dans le cadre d’un programme fonctionnel auxquels les candidats doivent apporter une solution technique.**

Dans le cadre de la procédure loi MOP, force est de constater qu’en règle générale, le délai réel dépasse les prévisions initiales, car différentes incertitudes viennent troubler le bon déroulement du projet :

- Incertitudes dues à la succession de différentes étapes réglementaires approbation par le pouvoir adjudicateur à chaque phase d’études nécessitant souvent des allers-retours avec la maîtrise d’œuvre, voire des additifs à instruire ;
- Incertitudes lors de la consultation des entreprises : l’allotissement en marchés séparés augmente considérablement les risques d’infructuosité ;

- Incertitudes lors de la réalisation des travaux avec des entreprises indépendantes les unes des autres (allotissement) les interfaces ne sont jamais complètement définies, chaque entreprise attend l'autre.

Il résulte de ce qui précède que le montage en CP paraît, sur les aspects précités, comme étant le plus sûr.

La Ville devra, néanmoins se montrer rigoureuse dans la gestion du projet et, en particulier, s'assurer que le CP sera signé sur la base d'un niveau d'études suffisant, afin d'éviter qu'au cours des études, elle se retrouve dans un processus de modification du projet entraînant une négociation du contrat, l'opérateur alléguant ces modifications pour renégocier les délais et les coûts.

II.4 DUREE TOTALE DU CONTRAT

La durée prévisionnelle du Contrat de Partenariat, prise en compte dans la simulation financière, est de 21 ans et 9 mois, décomposée de la façon suivante :

II.4.1 Durée de conception-réalisation

La durée de conception-réalisation, de la signature du contrat à la mise à disposition des biens, est de 21 mois en CP, incluant 14 mois pour les travaux.

II.4.2 Durée d'exploitation

La durée d'exploitation des ouvrages est de 20 ans. Les loyers sont versés durant toute cette période.

III - CHIFFRAGE EN COUT COMPLET

III.1 ESTIMATION DES COUTS DES DEUX SOLUTIONS

Dans cette étape, nous avons cumulé tous les coûts directs et indirects associés au montage et à la réalisation de l'opération. Ces coûts sont répartis en 4 parties : coûts de conception, coûts des travaux, coûts des procédures et du management du projet et des frais divers.

Ces coûts sont donnés en valeur avril 2011.

La comparaison des coûts d'investissement des deux solutions a été faite Toutes Dépenses Confondues (TDC). Ce mode de prise en compte ne provoque donc pas de distorsion dans la comparaison.

Les dépenses ont été évaluées en pourcentage du coût des travaux, selon les ratios observés par notre cabinet lors de récents projets du même type.

Comme les acteurs impliqués dans ces deux procédures diffèrent, les coûts Toutes Dépenses Confondues (TDC) ne sont pas identiques.

En MOP, nous l'avons vu dans la partie précédente, nous supposons une organisation de marchés séparés : maîtrise d'œuvre et lots séparés en travaux. Pris individuellement, les lots séparés sont généralement d'un coût moins élevé mais les problèmes d'interface et de coordination qu'entraîne une telle organisation vont entraîner au final un coût plus élevé pour des raisons d'allongement de délai (chacun a tendance à attendre l'autre ...) et de réclamations beaucoup plus nombreuses. Ces dernières seront quantifiées lors de l'évaluation des risques.

III.1.1 Le coût des travaux

Missions	Contrat global
	Estimation
Travaux	5 850 306
VRD	850 000
Ecole provisoire	500 000
Désamiantage et démolition	438 120
Aléas	-
Provision pour révision de prix	342 082
2. Total Travaux hors provisions (HT)	7 638 426
3. Total Travaux provisions comprises (HT)	7 980 508

Figure 4 : tableau récapitulatif des coûts des travaux

Le coût de construction retenu est le même pour les deux montages, il s'élève à 5 850 306 € HT sans inclure de provisions pour aléas (qui seront pris en compte au stade de la valorisation des risques de construction) et en incluant une provision pour révision de prix.

La provision pour révision de prix est égale dans les deux montages puisque les calendriers de réalisation des travaux sont les mêmes. Cette provision est calculée par application d'un taux d'inflation annuel des coûts de construction de 3%, soit une provision 342 082 € HT.

III.1.2 Les honoraires de programmation et de conception

Missions	Contrat global	%	MOP	%
	Estimation	Travaux	Estimation	Travaux
Maitrise d'œuvre	611 074	8,0%	916 611	12,0%
OPC	76 384	1,0%	152 769	2,0%
Contrôle Technique	76 384	1,0%	114 576	1,5%
Coordination SSI	22 915	0,3%	22 915	0,3%
Coordination SPS	76 384	1,0%	76 384	1,0%
1. Total Conception (HT)	863 142		1 283 256	

Figure 5 : tableau récapitulatif des coûts de conception

La Ville de Mennecey a déterminé tous les coûts des études et de conception selon le prix moyen constaté pour ce type d'opération.

Les montants engagés sont déterminés en pourcentage du montant des travaux. Ces ratios ne sont pas les mêmes pour les deux procédures.

Les différences de ratios entre la MOP et le CP sont dues au fait qu'en MOP, les honoraires sont négociés pour une mission globale et complète imposée par la loi MOP, ils peuvent être renégociés à la hausse au cours de la procédure.

III.1.3 Frais de gestion et assurances

Missions	Contrat global	%	MOP	%
	Estimation	Travaux	Estimation	Travaux
Frais de CPI	458 306	6,0%	-	0,0%
Assurances	229 153	3,0%	229 153	3,0%
6. Total Frais de gestion des procédures et du projet (HT)	687 458		229 153	0,0%

Figure 6 : tableau récapitulatif des coûts des procédures

Frais de CPI

En CP, les frais de CPI (Contrat de Promotion Immobilière) correspondent à la rémunération du maître d'ouvrage ou promoteur et comprend une part d'aléas. Si le groupement ne présente pas de promoteur, ce coût correspond à des frais généraux du groupement.

Les assurances

Par prudence et par comparaison avec d'autres projets récents, les assurances sont estimées à 3% des coûts de construction HT aussi bien pour la MOP que pour le CP.

III.1.4 Les frais financiers de préfinancement

Ces frais interviennent uniquement en CP. Tous les frais calculés ci-dessous sont engendrés par le préfinancement de la totalité des travaux par l'organisme bancaire.

Ils sont de deux natures : les intérêts de préfinancement, les frais de portage de la TVA.

Le décaissement utilisé dans la simulation financière est uniforme et réparti sur toute la durée des travaux (estimée à 14 mois).

Les intérêts de préfinancement (crédit construction)

En CP, toutes les sommes décaissées pendant la phase précédant la signature du contrat sont génératrices d'intérêts calculés mensuellement à terme échu sur la base du **taux Euribor 1 mois**.

Le taux bancaire de préfinancement est composé du **taux Euribor 1 mois** pris ici égal à 1,00% ce qui correspond à la moyenne mensuelle de l'Euribor 1 mois fin mars 2011, 0,90%, majorée de 0,10% pour prendre en considération le niveau bas de l'Euribor actuellement ainsi que sa volatilité (En effet, les travaux ne débutent qu'en 2012 dans la simulation). Ce taux est majoré d'une **marge bancaire** (1,20% de marge).

Le taux effectif de préfinancement est ainsi égal à 2,20%.

Les intérêts de préfinancement sont de **135 813 €** en CP.

Les frais de portage de la TVA

En CP, le préfinancement de TVA sera mobilisé pour tout paiement de TVA au titre des décaissements en attendant la récupération de cette TVA auprès du Trésor Public. Le délai de récupération utilisé est de 3 mois. Les hypothèses de financement sont les mêmes que pour le crédit construction.

Le taux (marge incluse) de préfinancement de TVA est égal à 2,20%

Les frais de portage de la TVA sont de **10 436 € en CP**.

Commissions

Une commission bancaire de 1,5% du montant de l investissement initial a été pris en compte, soit 142 967 €.

Le montant total des frais financiers de préfinancement et des commissions s'élève à 289 216 €

III.1.5 Montant à financer

Missions	Contrat global	%	MOP	%
	Estimation	Travaux	Estimation	Travaux
Montant à financer Sous Total HT	9 820 324		9 492 916	0,0%
TVA (19,6%) sur sous total	1 924 784	19,6%	1 860 612	19,6%

Figure 7 : Assiette de financement et TVA

Le montant à financer total s'élève à **9 820 324 € HT** dans le cas du contrat de partenariat

La fiscalité

Le taux de TVA pris en compte est de 19,6 %. La Ville paiera une TVA sur les loyers financiers chaque année.

Par ailleurs, la Ville récupérera une partie de la TVA par le biais du Fond de Compensation de la TVA (FCTVA). Cette TVA sera récupérée uniquement sur la partie de remboursement du capital du loyer L1, ainsi que sur le loyer de GER (Gros Entretien Renouvellement) L2 qui constitue une dépense d'investissement.

III.1.6 Les frais divers Hors Assiette

Les coûts suivants ne sont pas comptabilisés dans l'assiette de financement du CP et sont payés comptant par la Ville :

Missions	Contrat global	%	MOP	%
	Estimation	Travaux	Estimation	Travaux
Coûts salariaux Personnes publiques	76 384	1,0%	152 769	2,0%
AMO	150 000		305 537	4,0%
Autres (sondages, diag...)	30 000		30 000	
Frais d'actes notariés - droits d'enregistrement	-	0,0%	-	0,0%
Taxes : TLE, TD CAUE	-	0,0%	-	0,0%
Indemnisation des candidats	120 000		146 658	
7. Total Frais divers hors assiette de financement	376 384		634 963	

Figure 8 : Frais hors assiette de financement

Coûts salariaux de la personne publique

Ces coûts correspondent aux postes de travail (bureautique, informatique, frais généraux, traitements...) nécessaires pour la conduite du projet.

Les coûts estimés correspondent à 2 % du montant HT des travaux en MOP et à 1 % en CP puisque dans ce cas la maîtrise d'ouvrage est assurée par le preneur.

Assistants Personne Publique

En CP, ce coût correspond aux Assistants à la Personne Publique pour l'évaluation préalable, la passation et le suivi du contrat. Il comprend le coût de la programmation. Il est évalué 150 000 euros HT.

En MOP il est évalué à 4% du montant des travaux pour une mission complète de conduite d'opération : de la programmation du projet à la levée des réserves.

Les frais notariés

Ces frais d'actes notariés et de droits d'enregistrement sont considérés comme nuls en CP.

Les indemnisations

En CP, l'indemnisation des candidats a été estimée à 60 000 € par candidat non retenu.

Nous avons pris comme hypothèse qu'il y aura 3 candidats en contrat de partenariat et donc 2 équipes à indemniser. En MOP, nous avons pris comme hypothèse qu'il y aurait 5 candidats à indemniser, le nombre de candidats étant généralement supérieur.

Ainsi, en CP, l'indemnisation est prévue égale à 120 000 euros au total. En MOP l'indemnisation est prévue à 80% de la rémunération de la maîtrise d'œuvre pour l'esquisse, soit 146 658 € au total.

Tableau récapitulatif des coûts (€)

Missions	Contrat global		MOP	
	Estimation	% Travaux	Estimation	% Travaux
Maitrise d'œuvre	611 074	8,0%	916 611	12,0%
OPC	76 384	1,0%	152 769	2,0%
Contrôle Technique	76 384	1,0%	114 576	1,5%
Coordination SSI	22 915	0,3%	22 915	0,3%
Coordination SPS	76 384	1,0%	76 384	1,0%
1. Total Conception (HT)	863 142		1 283 256	
Travaux	5 850 306		5 850 306	
VRD	850 000		850 000	
Ecole provisoire	500 000		500 000	
Désamiantage et démolition	438 120		438 120	
Aléas	-	0,0%	-	
Provision pour révision de prix	342 082		342 082	
2. Total Travaux hors provisions (HT)	7 638 426		7 638 426	
3. Total Travaux provisions comprises (HT)	7 980 508		7 980 508	
Mobilier	-	0,0%	-	0,0%
4. Mobilier (HT)	-		-	
5. Frais financiers de préfinancement	289 216		-	
Frais de CPI	458 306	6,0%	-	0,0%
Assurances	229 153	3,0%	229 153	3,0%
6. Total Frais de gestion des procédures et du projet (HT)	687 458		229 153	0,0%
Montant à financer Sous Total HT	9 820 324		9 492 916	0,0%
TVA (19,6%) sur sous total	1 924 784	19,6%	1 860 612	19,6%
Coûts salariaux Personnes publiques	76 384	1,0%	152 769	2,0%
AMO	150 000		305 537	4,0%
Autres (sondages, diag...)	30 000		30 000	
Frais d'actes notariés - droits d'enregistrement	-	0,0%	-	0,0%
Taxes : TLE, TD CAUE	-	0,0%	-	0,0%
Indemnisation des candidats	120 000		146 658	
7. Total Frais divers hors assiette de financement	376 384		634 963	
TVA (19,6%) sur Frais divers (sauf taxes)	73 771	19,6%	124 453	19,6%
TDC	12 195 263		12 112 944	

Figure 9 : Tableaux récapitulatifs de tous les postes de dépenses

Les coûts d'investissement TDC en CP et en MOP sont presque identiques.

Les frais hors assiette sont plus importants en MOP qu'en CP (376k€ contre 634k€).

Ces coûts seront repris dans les tableaux récapitulatifs qui présentent le calcul de la valeur des coûts dans la solution en MOP et dans la solution en CP selon la méthode de la valeur actuelle nette.

III.2 FINANCEMENT DU PROJET

III.2.1 Solution en MOP

En Maîtrise d’Ouvrage Publique, le montant à financer serait égal aux coûts directs d’investissement du projet déterminé dans le paragraphe III.1.5 - Assiette de financement, soit 9 492 916 € HT.

Cependant, pour le calcul de la VAN nous simulons ces dépenses d’investissement suivant l’échéancier ci-dessous, comme si elles étaient payées sans emprunt par la personne publique.

L’actualisation des annuités d’un emprunt au taux de 4,60% par la formule de la VAN avec un taux d’actualisation identique annulerait l’effet des frais financiers sur la Valeur Actuelle Nette. Cependant, il faut remarquer que toutes les commissions bancaires ainsi que les éventuels frais de préfinancement ne sont pas pris en compte en MOP dans cette évaluation préalable. Cela donne un léger avantage à la MOP dans la modélisation.

MOP	01/01/2011	01/01/2012	01/01/2013	01/01/2014
Maitrise d'œuvre	33%	33%	34%	0%
OPC, CT, SSI, SPS	33%	33%	34%	0%
Travaux		64%	36%	0%
Frais de CPI	0%	64%	36%	0%
Assurances	0%		100%	0%
Coûts salariaux Personnes publiques	25%	25%	25%	25%
Conduite d opération	25%	25%	25%	25%
Autres (sondages...)	0%	0%	0%	0%
Frais d'actes notariés - droits d'enregistrement	0%	100%	0%	0%

Figure 10 : Calendrier des dépenses en MOP

III.2.2 Solution en CP

En CP, nous prenons l’hypothèse de financement suivante qui est habituellement rencontrée pour le financement des CP :

- Un apport en fonds propres à hauteur de 5 %, rémunéré à 10% ;
- Un financement par dette bancaire au taux de base de 3,6%, cette dette est constituée de deux tranches :
 - Une tranche cédée par cession de créance Dailly, cette part constitue 80 % du financement total, comprenant les frais financiers sur la durée du contrat (soit 82,20% de l’investissement initial) ce qui est la proportion maximale autorisée La marge bancaire associée à cette tranche est de 1,3%. Cette cession irrévocable des

loyers, grâce à laquelle les cessionnaires ne sont exposés à aucun risque (le risque est assimilé à un risque public), permet de réduire le coût global du financement puisque cela diminue la marge bancaire.

- Une tranche de dette en risque projet tout au long de la durée envisagée du financement. Cette tranche représente 15% du financement total. La marge bancaire associée à cette tranche est 1,8%. La présence de cette tranche de dette à risque associée aux fonds propres permet de maintenir un transfert de risque suffisant au partenaire privé pendant la période d'exploitation de l'ouvrage. Sans cette tranche le partenaire privé ne serait soumis à aucun risque une fois la construction réalisée.

Détermination des taux				
	taux de référence	marge	taux effectif	Part dans le financement
Dettes cédées	3,60%	1,30%	4,90%	82,20%
Dettes non cédées	3,60%	1,80%	5,40%	12,80%
Fonds propres	10,00%		10,00%	5,00%

Figure 11 : hypothèses de financement

Le taux moyen pondéré utilisé pour calculer les annuités de l'emprunt est de 5,22%.

Dans les conditions d'emprunt suivantes :

- Assiette de financement de 9 820 324 € HT
- Durée de l'emprunt : 20 ans
- Taux moyen pondéré : 5,22%

Le loyer financier annuel ressort à 802 707 € HT.

Une TVA de 19,6% sera collectée annuellement sur ce loyer.

III.3 LES COÛTS D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE

L'évaluation préalable compare le coût global du projet entre un montage en MOP et un montage en CP sur toute la durée du contrat (20 ans). Ce coût global comprend, en plus des dépenses de construction et de financement :

- La maintenance technique des bâtiments (loyer L3)
- Le Gros Entretien Renouvellement des bâtiments (GER, loyer L2)
- Les fluides (énergies, eau...)

III.3.1 Dépenses de maintenance

Ce coût rémunère la maintenance préventive essentiellement et aussi la maintenance corrective et palliative.

Pour déterminer les coûts relatifs à la maintenance, nous avons appliqué les ratios déterminés par l'expérience de notre cabinet. Le coût annuel de maintenance est identique en MOP et en CP, il est estimé à 15 €/m² pour une surface de 3 799 m² SHON.

Le loyer L3 est donc égal à 56 984 € HT par an

III.3.2 Dépenses de GER lié aux bâtiments (loyer L2)

Les principales dépenses du GER interviennent essentiellement à compter de la quinzième année. Cependant dans la simulation financière, le loyer de GER est annuel et alimente un compte de provision.

Le coût annuel du GER est estimé à 1% du montant HT des travaux.

Le loyer L2 est donc égal à 76 384 € HT par an

III.3.3 Dépenses d'exploitation

Les dépenses d'exploitation comprennent ici uniquement le coût des énergies :

- eau
- gaz
- électricité

Ces dépenses sont estimées à 37 989 € HT par an.

III.3.4 Synthèse

Loyer	€ HT	€ TTC
L1 (financier)	802 707 €	960 037 €
L2 (GER)	76 384 €	91 356 €
L3 (maintenance)	56 984 €	68 152 €
TOTAL	936 075 €	1 119 545 €

Figure 12 : Tableau récapitulatif des coûts annuels d'exploitation (en € HT)

Les coûts de GER sont indexés annuellement (par rapport à l'année 2011) à hauteur de 3%.

Les coûts de maintenance sont indexés annuellement (par rapport à l'année 2011) à hauteur de 2,50%.

III.4 ACTUALISATION

La Ville dispose maintenant d'une estimation des différents coûts des deux solutions échéancées dans le temps : coût d'investissement, coût d'exploitation et de maintenance, coût du financement.

Les figures 16 et 17 des pages suivantes présentent le calcul pour chacune des solutions, de la Valeur Actuelle Nette pour une durée de contrat de 20 ans, sans prise en compte des risques monétaires.

Le taux d'actualisation de 4,60 % a été retenu pour calculer la VAN.

L'année de référence pour l'actualisation des flux financiers est l'année 2011 (début de la simulation au 1^{er} avril 2011).

Les différents taux d'indexation retenus sont les suivants :

Taux d'indexation (référence 2011)	
Indice de Révision des Loyers	2,00%
Indexation GER	3,0%
indexation exploitation - énergie, fluides	3,0%
indexation maintenance	2,5%
Inflation	2,0%
taux de récupération de la TVA	3,00%
Taux de TVA	19,60%

Figure 13 : taux d'indexation utilisés

Figure 14 : Calcul de la VAN en MOP sans prise en compte monétaire des risques

SOLUTION MOP	Total TDC en € courant	1	2	3	4	5	22
		2011	2012	2013	2014	2015	2034
Coûts directs d'Investissement HT							
Programmation & Conduite d'opération	321 122 €	0 €	77 912 €	79 470 €	81 060 €	82 681 €	
Autres (sondages...)	15 453 €	0 €	7 650 €	7 803 €	0 €	0 €	
Frais d'actes notariés - droits d'enregistrement	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Taxes : TLE, TD CAUE	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Indemnisation des candidats	293 316 €	0 €	0 €	0 €	146 658 €	146 658 €	
Coûts salariaux PP	160 561 €	0 €	38 956 €	39 735 €	40 530 €	41 340 €	
Maitrise d'œuvre	953 956 €	0 €	308 531 €	314 702 €	330 723 €	0 €	
OPC	158 993 €	0 €	51 422 €	52 450 €	55 121 €	0 €	
Contrôle Technique	119 245 €	0 €	38 566 €	39 338 €	41 340 €	0 €	
Coordination SSI	23 849 €	0 €	7 713 €	7 868 €	8 268 €	0 €	
Coordination SPS	79 496 €	0 €	25 711 €	26 225 €	27 560 €	0 €	
travaux	8 096 774 €	0 €	0 €	5 159 007 €	2 937 768 €	0 €	
0	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Frais de gestion	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Assurances	243 179 €	0 €	0 €	0 €	243 179 €	0 €	
Coûts directs en Exploitation HT							
Coût énergie	1 155 708 €				38 052 €	42 757 €	43 735 €
Loyer L2 (GER)	2 282 042 €				34 778 €	85 971 €	87 938 €
Loyer L3 (maintenance)	1 595 522 €				30 682 €	62 899 €	58 656 €
Sous total des couts HT	15 499 216 €	0 €	556 462 €	5 726 598 €	4 015 719 €	462 306 €	190 330 €
TVA Collectée							
Sous total TVA Collectée	2 671 676 €	0 €	99 932 €	1 113 096 €	695 271 €	45 384 €	28 732 €
TVA Récupérée							
Sous total TVA Récupérée	-1 862 152 €	0 €	0 €	0 €	-68 663 €	-890 129 €	-22 588 €
Total des couts net (A)	16 308 741 €	0 €	656 393 €	6 839 693 €	4 642 326 €	-382 438 €	196 474 €

Figure 15 : Calcul de la VAN en CP sans prise en compte monétaire des risques

SOLUTION CONTRAT PARTENARIAT "COMPLEXITE"	Total TDC en € courant	1	2	3	4	5	22
		2011	2012	2013	2014	2015	2034
Coûts directs d'Investissement HT							
Programmist / AMO	154 530 €	0 €	76 500 €	78 030 €	0 €	0 €	
Autres (sondages...)	63 685 €	0 €	0 €	31 212 €	0 €	32 473 €	
Frais d'actes notariés - droits d'enregistrement	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Taxes : TLE, TD CAUE	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Indemnisation des candidats	120 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	120 000 €	
Coûts salariaux PP	81 390 €	0 €	0 €	15 894 €	32 424 €	33 072 €	
Coûts directs en Exploitation HT							
Coût énergie	1 155 708 €				38 052 €	42 757 €	43 735 €
Loyer L2 (GER)	2 282 042 €				34 778 €	85 971 €	87 938 €
Loyer L3 (maintenance)	1 590 408 €				25 569 €	62 899 €	58 656 €
Loyer L1	16 054 135 €				334 461 €	802 707 €	468 246 €
Sous total des coûts HT	21 501 899 €	0 €	76 500 €	125 136 €	465 284 €	1 179 879 €	658 575 €
TVA Collectée							
Sous total TVA Collectée	3 935 899 €	0 €	14 994 €	15 294 €	77 382 €	186 509 €	120 509 €
TVA Récupérée							
Sous total TVA Récupérée	-2 560 160 €	0 €					-178 497 €
Sous total des coûts TTC	22 877 638 €	0 €	91 494 €	140 430 €	542 666 €	1 366 388 €	600 587 €
Total des coûts net (A)	22 877 638 €	0 €	91 494 €	140 430 €	542 666 €	1 366 388 €	600 587 €
Coefficients actualisation			1,046	1,094	1,144	1,197	2,813
(1) TOTAL coûts nets actualisés	13 389 570		87 470	128 350	474 174	1 141 425	213 475

Les tableaux ci-dessus présentent la valeur actualisée des coûts avant la prise en compte des risques.

Les valeurs ci-dessus intègrent les coûts sur la globalité du contrat.

En euros courants, c'est à dire en ayant tenu compte de l'indexation des coûts, le total des coûts s'élève à **16 308 741 € TTC en MOP et à 22 877 638 € TTC en CP.**

Néanmoins, du fait de la durée longue du contrat, il est nécessaire d'actualiser cette valeur. Nous l'actualisons au taux de 4,60 %.

Après actualisation, le total des coûts sur la globalité du contrat s'élève à **12 914 734 € TTC en MOP et à 13 389 570 € TTC en CP.**

Le calcul de la Valeur Actualisée Nette des différents coûts, sur la durée totale du contrat pour les deux solutions, fait apparaître une différence de 3,7% en faveur de la MOP.

Cet écart s'explique par des coûts de financement plus importants en CP qu'en MOP.

VAN MOP = 12 914 734 € TTC

VAN CP = 13 389 570 € TTC

Ce résultat ne prend pas en compte le coût des risques associés à chacune des deux procédures.

IV - PRISE EN COMPTE DU RISQUE

Pour mémoire, un risque est un événement, un facteur ou une influence qui menace la bonne marche du projet en agissant sur les délais, les coûts ou la qualité des prestations réalisées (il ne sera pas tenu compte des risques « assurables », chiffrés par ailleurs).

IV.1 ESTIMATION QUALITATIVE DES RISQUES

S'il est vrai que le CP a pour objet de transférer un certain nombre de risques sur le partenaire privé, il ne faut pas en conclure que ces risques pèseraient uniquement sur l'administration dans le cas d'un marché public. En marchés publics en effet, l'entrepreneur accepte de prendre un certain nombre de risques. C'est ainsi que les marchés de louage d'ouvrage sont en général conclus à prix fixes, c'est à dire fermes et non révisables. Ils sont d'autre part assortis d'une condition de délai, dont le respect est assuré par des pénalités.

A l'inverse, dans le CP, il ne suffit pas que le partenaire privé prenne un risque pour que l'administration en soit exonérée. Ainsi, s'il est vrai, comme il sera dit plus bas, que le partenaire privé supporte le risque de retard dans la construction, l'entité publique le supportera aussi dans une certaine mesure, puisque le service public sera de interrompu en cas de retard dans la livraison des installations.

Cela étant dit, cette analyse doit être nuancée en prenant en compte les conditions concrètes de prise de risque dans les deux cas de figure.

1 - S'agissant du risque de **hausse de prix de la construction**, on sait bien que, dans la pratique, les contrats de louage d'ouvrage n'évitent pas les dérives de prix, certains entrepreneurs étant aussi habiles dans le « management » du contrat que dans l'art de construire ; le maître d'ouvrage n'est jamais à l'abri d'une réclamation. Au contraire, dans le CP, le constructeur n'a aucun lien contractuel avec l'administration, qui pourra donc beaucoup plus facilement résister aux éventuelles demandes supplémentaires de son partenaire se plaignant du renchérissement du coût de la construction.

2 - Il en va de même des risques de retard dont on sait que le contrat de louage d'ouvrage n'a jamais prémuni un maître d'ouvrage. D'une part en effet, l'entrepreneur sait en général jouer aussi habilement des clauses de délai que des clauses de prix ; d'autre part, à supposer que le retard soit reconnu imputable à l'entrepreneur, les pénalités sont rarement dissuasives et, de toutes façons, ces pénalités ne couvrent pas le préjudice subi par l'administration du fait de la livraison différée du bien ou de l'immeuble. Dans un CP au contraire, la redevance n'est versée qu'à la mise en service des ouvrages. Comme la durée du contrat est fixe, il en résulte que tout retard se traduit par un raccourcissement de la période de perception de la redevance, et donc par une diminution de celle-ci : cela est si dissuasif que, souvent, il n'est même pas prévu de pénalités de retard, car le report de la livraison des installations mettrait rapidement en danger la société de projet.

C'est d'ailleurs pourquoi il est généralement reconnu aux PPP, notamment sur la base de l'expérience britannique des PFI (Project Finance Initiative), la grande vertu de réduire au maximum les retards de livraison.

C'est la raison pour laquelle nous avons pris le parti d'indiquer que les risques de coûts et de retard étaient partagés dans le cadre de marchés publics, mais intégralement pris en charge par le partenaire dans le cadre d'un CP.

3 - Il est un certain nombre de risques que le mécanisme même du CP permet de transférer entièrement au partenaire privé. Il en va ainsi :

- **des risques d'interface**, qu'il s'agisse des risques d'interface entre la conception et la construction ou entre la conception et la maintenance. Sauf si les problèmes d'interface

sont dus à un défaut caractérisé de conception, c'est finalement l'administration qui, en marchés publics, supportera les dysfonctionnements résultants d'installations surdimensionnées, ou générant des coûts de maintenance excessifs, ou même résultant de l'impossibilité d'atteindre les performances prévues. En CP, d'une part ce risque devrait être réduit au minimum du fait de l'unité de vue conception-construction-maintenance ; d'autre part, c'est le partenaire qui fera son affaire de la réalisation du risque ;

- **des risques de défaillance des constructeurs**, des mainteneurs ou des fournisseurs, dont le partenaire ne peut s'exonérer vis à vis de l'entité publique;
- **des risques de disponibilité** des ouvrages et installations, sauf cas de force majeure ;

4 - D'autres risques pourront être partiellement transférés au partenaire. Il en va ainsi par exemple:

- des risques de changement de loi et de réglementation. S'agissant des changements de loi générale (législation fiscale, sociale, règles de sécurité ...) la situation est la même dans les deux cas : l'administration et le partenaire privé subiront les conséquences, positives ou négatives, de ces changements. En revanche, s'agissant des changements spécifiques au projet, et en particulier des modifications dans les normes techniques, la situation est différente. Les marchés publics sont en général de courte durée, ce qui fait que l'entité publique subira, à chaque nouveau contrat, le renchérissement dû aux exigences de nouvelles normes. En revanche, compte tenu de la longue durée du CP, il est d'usage de demander au partenaire privé d'assumer au moins une partie des surcoûts liés aux nouvelles réglementations. Le partenaire accepte en général de prendre une partie de ce risque, qui est un risque technique qu'il peut en général partiellement prévoir au stade de l'offre, sous réserve d'en limiter le montant ;

Ces risques sont au moins partiellement assumés par l'entité publique en cas de marchés publics, ils sont transférés au privé dans le cas d'un CP. Il en est ainsi, en particulier :

- du risque de retard (dans la construction, dans la mise à disposition) ;
- du risque de disponibilité ;
- des risques techniques de construction et de maintenance.

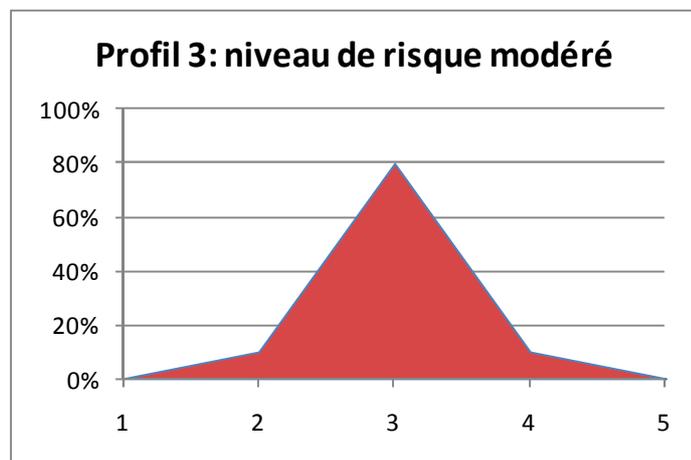
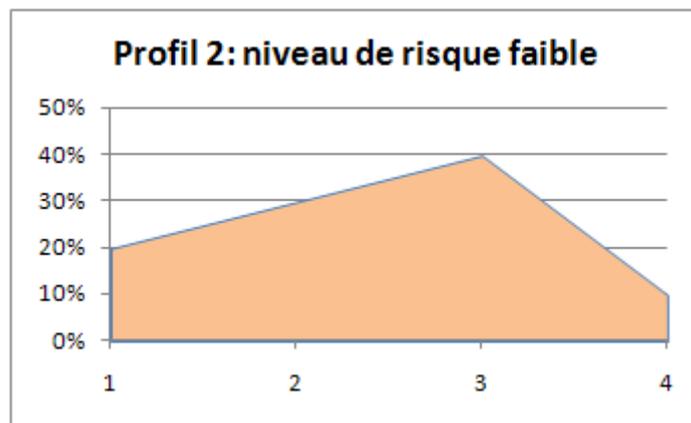
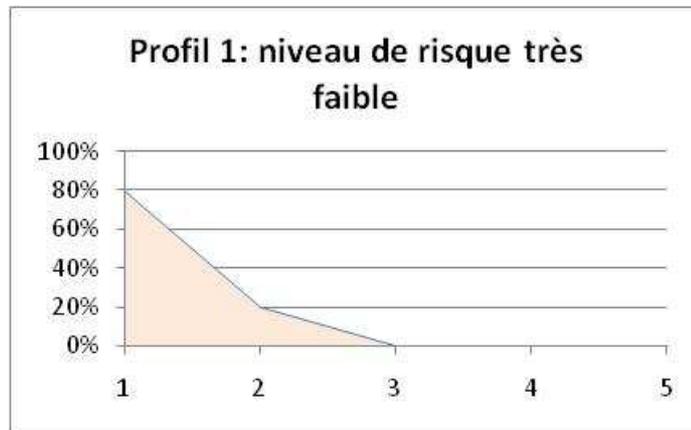
IV.2 VALORISATION DES RISQUES

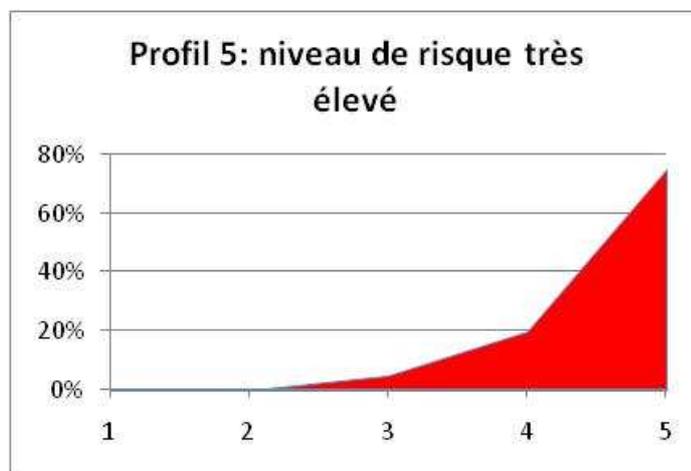
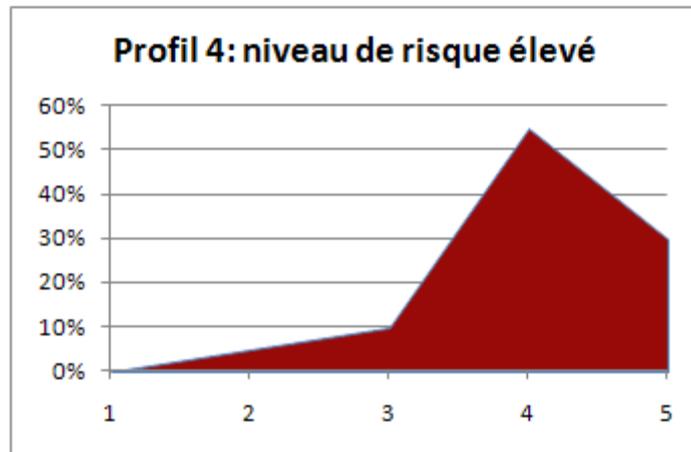
IV.2.1 La méthode de quantification des risques

La méthode d'analyse des risques utilisée est une approche par profil de risque. Un profil est associé à chaque risque identifié en fonction de ses particularités et du contexte de l'opération, et ce, pour les deux montages : montage en loi MOP et en CP. Ce profil est ensuite appliqué à des courbes de surcoûts ou de délais préalablement définies.

Les profils de risque

Il existe 6 types de profils de risque : inexistant, très faible, faible, modéré, élevé, très élevé ; correspondant chacun à une distribution de probabilité. Ces profils sont exposés ci-dessous :





Pour chacun des risques identifiés, nous estimerons les niveaux les plus adaptés pour le montage en loi MOP et le CP. Cette classification des risques nous permettra de traduire financièrement le risque encouru par la personne publique.

La base de calcul du risque

Une base financière de calcul est définie pour chaque risque. Le surcoût / délai, exprimé en pourcentage / jours, est appliqué à cette base financière.

A titre d'exemple, le risque « Avenant construction » aura pour base financière de calcul le coût des travaux de construction du bâtiment (soit 13 905 564 € TTC, provision pour révision de prix incluse).

Le surcoût ou le délai

Selon les risques, une échelle des surcoûts et des délais est définie. 5 paliers sont précisés pour chaque risque (du minimum au maximum observé), et peuvent être exprimés en mois ou en pourcentage de la base de calcul définie précédemment.

Ainsi, en reprenant l'exemple du risque « Avenant construction », l'échelle de surcoût est la suivante :

0 %
3 %
7 %
9 %
12 %

Le profil de risque associé permet d'attribuer à chacun de ses paliers une probabilité.

Ainsi, si le profil de risque « Avenant construction » est modéré (profil n°3) pour la MOP, la distribution de probabilité associée est :
(0% / 3% / 7% / 9% / 12%).

Le surcoût moyen estimé est alors de :

$$0\% * 0\% + 3\% * 10\% + 7\% * 80\% + 9\% * 10\% + 12\% * 0\% = 6,40\%$$

La base financière de calcul étant estimée 9 544 688 € TTC, on valorise ce risque à :
 $6,40\% * 9\ 544\ 688 = 610\ 860\ €$

IV.2.2 Risques relatifs à la conception et à la réalisation

Les risques techniques et les risques relatifs à un surdimensionnement

Ce risque correspond à des risques techniques : d'une part le risque lié à la structure du bâtiment reposant sur des longrines posées sur la dalle et non sur des fondations classiques, cet élément de complexité technique sera mieux maîtrisé en contrat de partenariat dès lors que les diagnostics nécessaires sont transmis au Titulaire du contrat qui pourra pleinement assumer le risque.

D'autre part, le risque de surdimensionnement correspond à la réalisation d'un bâtiment par l'Opérateur dont la surface utile serait supérieure aux besoins réels de la personne publique :

- **En MOP**, il est constaté fréquemment une augmentation de la surface construite par rapport à la surface programme due à la procédure de concours qui ne permet pas un engagement du maître d'œuvre sur le coût des travaux du projet qu'il conçoit. En effet le premier engagement prévu par la loi MOP a lieu à partir de l'APD et non de l'esquisse (phase concours).
- **En CP**, le programme étant précis et définitif, le risque de surdimensionnement des bâtiments est très faible. Il peut même être envisagé a contrario une meilleure optimisation des surfaces avec des projets moins « consommateurs » que les surfaces programmes.

La base de calcul de ce risque est le coût de conception et de construction.

Risques techniques et relatif à un surdimensionnement					
	MOP		CP		
Profil de risque	Modéré		Très Faible		
Base de calcul	Travaux TTC				
Surcoût	0%	3%	7%	9%	12%
Estimation du risque	610 860 €		57 268€		

Les risques relatifs à un changement de programme

En MOP, il apparaît que les risques de changements de programme suite à de nouvelles demandes sont importants du stade de la conception jusqu'à la phase de travaux. Ce montage permet d'absorber ou donne l'impression de pouvoir absorber facilement les changements de programme. Cependant ces changements ont un impact direct sur le coût des travaux et des études. La segmentation des études : esquisse, APS, APD, PRO qui permet à chaque étape des discussions entre les utilisateurs et le maître d'œuvre a pour conséquence des demandes inflationnistes.

En CP, la précision du programme de la personne publique et la procédure permet de limiter les changements de programme. Par ailleurs la procédure permet de faire évoluer la solution architecturale et fonctionnelle jusqu'à un stade d'étude abouti (APD). Enfin la nature même du CP, contrat global complexe, évitera la majorité des tentations consistant à modifier le projet au fil de l'avancement du chantier.

La base de calcul de ce risque est le coût de conception et de construction.

Risque relatif à un changement de programme					
	MOP		CP		
Profil de risque	Elevé		Faible		
Base de calcul	Conception				
Surcoût	0%	3%	8%	10%	14%
Estimation du risque	109 736 €		43 357 €		

Dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage publique, lors du déroulement des travaux, quatre points sont sujets à un renchérissement plus important des coûts de réalisation :

- L'échec, au moins partiel, des appels d'offres ;
- La défaillance d'entreprises (notamment en lots séparés) ;
- Le dépassement des délais ;
- Les travaux supplémentaires, en distinguant les oublis de la maîtrise d'œuvre, les demandes des bureaux de contrôle et coordinateur SPS (Sécurité, Prévention, Santé) en cours de réalisation, et les modifications de programme.

D'une manière générale, la probabilité que ces risques surviennent est plus importante dans un mode de passation des marchés en contrat séparés que dans un mode de passation en entreprise générale ou en groupement.

En revanche, leur incidence financière n'est pas forcément plus importante dans une solution par rapport à une autre dans la mesure où dans ce cas une entreprise générale intègre dans sa réclamation souvent des coûts indirects (frais d'études, immobilisations diverses, pertes de rendement, décalage de chiffre d'affaires) alors que les P.M.E. en corps d'état séparés ne comptent que des coûts directs.

Les risques liés à des appels d'offres infructueux

Les coûts liés à des appels d'offres infructueux sont variables d'une opération à l'autre et sont également fonction du maître d'ouvrage et de ses priorités.

En **MOP**, deux approches sont possibles et figurent en général au contrat du maître d'œuvre :

- Les résultats de la consultation sont dans le taux de tolérance du maître d'œuvre prévu à son contrat (en général 3-4 %). Le maître d'ouvrage accepte normalement les offres dans la mesure où il a provisionné le risque correspondant au taux de tolérance ou il négocie certains lots dépassant l'estimation pour rentrer dans sa tolérance ;
- Les résultats de la consultation dépassent le coût prévisionnel assorti du taux de tolérance du maître d'œuvre. Le maître d'ouvrage peut, soit accepter cette offre (du fait de la primauté donnée au délai), soit demander à la maîtrise d'œuvre une reprise partielle des études (sans honoraires supplémentaires) qui, par des adaptations techniques compatibles avec les données, contraintes et exigences du programme, permettrait de réduire le coût. Cette dernière disposition est à manier avec prudence car cela se traduit plutôt par un renchérissement des coûts globaux de l'opération (jeux automatiques de l'indexation d'évolution des prix suite à l'augmentation du délai, risque de réclamation des entreprises retenues pour décalage de planning, de chiffre d'affaires,...).

En **CP**, le délai est contraint par la procédure et le dialogue compétitif permet d'ajuster les offres aux attentes de la Ville, le risque est très faible.

La base de calcul de ce risque correspond à l'indexation du coût des travaux durant la période de retard ainsi qu'au coût de location de l'école provisoire.

Risque de dépassement des délais d'AO infructueux					
	MOP		CP		
Profil de risque	Modéré		Très faible		
Base de calcul	Indexation construction + location école				
Délai (mois)	0	1	3	5	7
Estimation du risque	243 649 €		15 977 €		

Les coûts liés à la défaillance d'entreprises en cours de chantier

Ce point est à apprécier en fonction de l'importance de l'opération. Une opération importante s'adresse, en général, à des entreprises structurées importantes avec un risque très limité de défaillance, le risque est beaucoup plus important pour des petits projets avec des entreprises artisanales ou des P.M.E.

Il y a lieu de veiller à une analyse approfondie des offres car le risque de défaillance se traduit au préalable par une politique de prix bas et même parfois anormalement bas que le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre ont tendance cependant à retenir dans un contexte de maîtrise du coût global des travaux tous corps d'état. Immanquablement, s'il n'y a pas de défaillance d'une ou des entreprises, il y a des difficultés avec elles sur le déroulement du chantier (manque de moyens, sous-traitances de médiocre qualité, non respect des délais, réclamations permanentes,...).

En MOP, compte tenu de la taille du projet et du contexte économique actuel, le risque est modéré : Compte tenu du nombre plus important d'intervenants et de l'indépendance de leur solvabilité, le risque de défaillance est plus élevé qu'en CP.

En CP, le marché est global et pourra être traité avec un groupement. Le risque peut être considéré comme très faible, le partenaire privé s'engageant sur les coûts et les délais et donc prenant le risque de la défaillance d'entreprises.

Le coût des travaux sert de base de calcul pour valoriser ce risque.

Risque de défaillance des entreprises en cours de chantier					
	MOP	CP			
Profil de risque	modéré	Très Faible			
Base de calcul	Coût des travaux				
Surcoût	0%	3%	7%	9%	12%
Estimation du risque	610 680€	57 268 €			

Les dépassements de délais pour dérive de chantier

En MOP, les dépassements de délais sont habituels en cas de corps d'état séparés. Ceci est dû, en fait, au manque de solidarité des entreprises entre elles (chacune en fait est liée au maître d'ouvrage) malgré des clauses administratives traitant des pénalités et des dates d'intervention, mais souvent avec une application impossible car « tout le monde est un peu en retard, mais sans vraiment être responsable ». Le décalage dans la date de livraison conduit à une augmentation du délai de réalisation donc à des révisions de prix supplémentaires des marchés, ainsi qu'à des pertes de recettes d'exploitation. Le risque est modéré.

En CP, le risque de dépassement de délais est considéré comme très faible car cela retarderait d'autant la mise en exploitation du bâtiment, et cela entraînerait des pénalités lourdes pour le cocontractant. Le risque est très faible.

La base de calcul de ce risque est la somme de :

- L'indexation du coût de la construction au taux mensuel de 2%/12

- Le préfinancement des travaux dans le cas du CP

Risque de dépassement des délais chantier					
	MOP		CP		
Profil de risque	modéré		Très faible		
Base de calcul	Indexation construction + location école		Indexation construction + préfinancement + location école		
Délai	0	1	2	3	4
Estimation du risque	243 649 €		15 977 €		

Le risque de dépassement des délais de paiement

La base financière de ce risque correspond aux intérêts dus sur 1 mois à un taux de 5% sur le coût des travaux TTC.

Risque de dépassement des délais de paiement					
	MOP		CP		
Profil de risque	Faible		Très faible		
Base de calcul	Intérêt sur le coût des travaux				
Surcoût/délai	0	1	2	3	4
Estimation du risque	4 545 €		568 €		

Le risque pour avenants, transactions et actions contentieuses

En MOP, les avenants sont fréquents du fait de la multiplicité des entreprises.

En CP, le risque d'avenant est presque nul pour les bâtiments.

La base financière de ce risque est le coût TTC des travaux.

Risque pour avenants, transaction, actions contentieuses					
	MOP		CP		
Profil de risque	modéré		Très faible		
Base de calcul	Travaux				
Surcoût	0%	3%	7%	9%	12%
Estimation du risque	610 680 €		57 268 €		

Le risque de surcoût de construction lié à une approche en coût global

En MOP, l'absence ou le manque de réflexion en coût global et donc de l'incidence du coût d'exploitation et de maintenance, amène des choix économes en investissement qui auront cependant une répercussion directe en coût d'énergie (exploitation) et sur dépenses de maintenance technique. En effet en montage MOP où les contrats conception, travaux et exploitation maintenance sont séparés, la mise en œuvre d'une réflexion en coût global est délicate. Si la diminution du coût des travaux est une priorité, les matériaux et équipements choisis seront de bas de gamme. Le risque de surcoût de construction est donc inexistant. En revanche, dans la partie suivante le risque de surcoût d'exploitation lié à l'absence d'approche en coût global est valorisé.

En CP, au contraire, la réflexion en coût global risque d'augmenter le coût des travaux par le choix de matériaux et d'équipements techniques de meilleures qualités, ayant des durées de vie plus longues et des coûts de maintenance plus faibles. Les matériaux et équipements choisis permettront ainsi par la suite de diminuer les coûts d'exploitation et de mieux les maîtriser.

La base financière de ce risque est le loyer financier L1.

Risque de surcoût de construction lié à une approche en coût global					
	MOP		CP		
Profil de risque	Inexistant		Faible		
Base de calcul	Loyer L1				
Surcoût	0%	4%	6%	8%	12%
Estimation du risque	0 €		29 700 €/an		

IV.2.3 Risques relatifs à la maintenance

Les risques concernant la maintenance pour chacune des deux procédures sont fonctions de la répartition des responsabilités entre la personne publique et les prestataires.

D'une manière générale nous considérerons que ces risques sont très dépendants des choix d'origine de la maîtrise d'ouvrage et que leurs effets sont plus particulièrement dépendants du management du gestionnaire en exploitation.

En phase d'exploitation - maintenance, deux types de risques sont retenus :

- Les risques de maintenance insuffisante tournée essentiellement vers le curatif, entraînant pour certaines démarches un risque de contentieux,
- L'absence de calcul et de raisonnement en coût global pour les choix des options d'exploitation - maintenance et surtout l'oubli de réaliser une optimisation des dépenses pour la réalisation d'économies de fonctionnement, donc de charges.

Risque de surcoût d'exploitation pour absence d'approche en coût global

En MOP, on considère que l'absence d'investissement intégrant la notion de coût global risque de se traduire par des coûts de maintenance plus élevés.

En CP, la procédure offre davantage d'opportunités pour intégrer la notion de coût global au stade de la conception. En effet le preneur, qui intervient au stade de la gestion, a plus de chance d'investir davantage aux stades de la conception-réalisation pour diminuer ensuite ses coûts d'exploitation. Le risque de surcoût d'exploitation pour absence d'approche en coût global est en conséquence très faible.

La base financière de ce risque est le coût annuel de la maintenance et d'énergie + fluides.

Risque de surcoût maintenance pour non-coût global				
	MOP	CP		
Profil de risque	Modéré	Très faible		
Base de calcul	Maintenance + énergie			
Surcoût	0%	4%	8%	12% 14%
Estimation du risque	8 973 €/an	909 €/an		

Risque de maintenance non réalisée

On considère que de manière générale, le budget consacré à la maintenance technique constitue une variable fréquemment utilisée lorsque des ajustements budgétaires s'avèrent nécessaires. C'est à ce titre que l'on retient un risque de maintenance non réalisée. Sur le plan de la valorisation, ce risque vient en déduction des coûts chiffrés, ce qui traduit donc une économie.

En MOP, ce risque est faible.

En CP, ce risque est inexistant car le titulaire du contrat a des obligations et le loyer de maintenance sera toujours versé.

Risque de surcoût de maintenance non réalisée					
	MOP		CP		
Profil de risque	Faible		Inexistant		
Base de calcul	Maintenance				
Surcoût	0%	4%	8%	12%	14%
Estimation du risque	- 3 135 €/an		0 €/an		

Risque de surcoût de maintenance curative

L'économie réalisée sur la maintenance est compensée par des risques de surcoût de maintenance curative.

En MOP, l'insuffisance de maintenance risque d'occasionner des surcoûts au stade de l'exploitation. En effet, l'insuffisance de maintenance occasionne un dysfonctionnement des équipements techniques dont les performances diminuent. On considère que ce risque est élevé.

En CP le risque est très faible.

Risque de surcoût de la maintenance curative					
	MOP		CP		
Profil de risque	Modéré		Très Faible		
Base de calcul	Maintenance				
Surcoût	0%	4%	8%	12%	14%
Estimation du risque	5 384 €/an		545 €/an		

Risque de remise en état non planifiée

Le coût du risque d'une réhabilitation lourde résulte d'une gestion publique soumise le plus souvent à des régulations budgétaires qui conduit à amputer ou supprimer certains programmes d'entretien et de maintenance des bâtiments.

En MOP, l'économie réalisée sur la maintenance est compensée par des risques de surcoût de remise en état. Un manque de maintenance préventive augmentera les charges de maintenance curative sur les aménagements intérieurs et sur les installations techniques.

En CP, si le plan de GER n'est pas correctement réalisé chaque année par l'entreprise titulaire, les bâtiments nécessiteront des remises en état. Cependant la rédaction du contrat devra permettre de sanctionner le partenaire privé pour ce défaut de maintenance.

La base de calcul de ce risque est le coût du GER.

Risque de remise en état non planifiée					
	MOP		CP		
Profil de risque	Faible		Très faible		
Base de calcul	GER				
Surcoût	0%	4%	8%	12%	14%
Estimation du risque	4 202 €/an		731 €/an		

Risque de mauvaise définition contractuelle, contentieux sur la maintenance

Dans un CP, les risques de mauvaise gestion de la maintenance technique sont liés au fait d'une mauvaise définition liminaire des prestations techniques et des services fournis par l'opérateur dans le cadre du contrat. Les risques proviennent également de la séparation entre la maintenance menée par l'opérateur et l'exploitation menée par le titulaire de la délégation de service pour la gestion du centre (gestion des interfaces).

Par ailleurs, l'intérêt de l'opérateur réside dans sa parfaite maîtrise des coûts de maintenance ; les coûts de charge restant transparents et prédéfinis lors de la négociation du CP ce qui diminuera fortement le risque.

Le risque de contentieux reste limité. Il résulte de la capacité à donner une définition exhaustive des services attendus au moment de la signature des contrats.

Risque de mauvaise définition contractuelle, contentieux sur la maintenance					
	MOP		CP		
Profil de risque	Faible		Très faible		
Base de calcul	Loyer L3		Loyer L3		
Surcoût	0%	4%	8%	12%	14%
Estimation du risque	3 135 €/an		545 €/an		

Sur la durée du contrat, le coût total des risques (non actualisé) est le suivant :

	MOP	CP
Surcoût Risques Total	2 806 900 €	999 614 €
Surcoût Risques Conception	720 596 €	100 625 €
Surcoût Risques Construction	1 713 562 €	741 061 €
Surcoût Risques Exploitation (annuel)	18 560 €	2 730 €

IV.3 CALCUL DES VAN AVEC PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Figure 16 : Calcul de la VAN en MOP avec prise en compte monétaire des risques

SOLUTION MOP	Total TDC en € courant	1	2	3	4	5	22
		2011	2012	2013	2014	2015	2034
Coûts directs d'Investissement HT							
(1) TOTAL coûts nets actualisés	12 914 734		627 527	6 251 342	4 056 398	- 319 474	69 835
Coûts des risques							
Risque technique et relatif à un surdimensionnement	610 860 €			610 860 €			
Risque changement de programme de construction	109 736 €			109 736 €			
Risque dépassement des délais - AO infructueux	243 649 €			243 649 €			
Risque de défaillance des entreprises	610 860 €			610 860 €			
Risque dépassement délai chantier (mois)	243 649 €				243 649 €		
Risque Surcoût pour approche coût global	0 €				0 €		
Risque avenant Construction	610 860 €				610 860 €		
Risque de dépassement de délais de paiement (mois)	4 545 €				4 545 €		
Economie maintenance non réalisée	-62 961 €				-261 €	-3 135 €	-3 135 €
Risque surcoût maintenance curative	108 129 €				449 €	5 384 €	5 384 €
Risque de remise en état non planifié	84 397 €				350 €	4 202 €	4 202 €
Risque surcoût exploitation pour non coût global	180 215 €				748 €	8 973 €	8 973 €
Risque contention sur maintenance, mauvaise définition contractuelle	62 961 €				261 €	3 135 €	3 135 €
Total des risques (B)	2 806 900 €	0 €	0 €	1 575 105 €	860 600 €	18 560 €	18 560 €
(2) TOTAL des risques actualisés	2 400 731 €		0 €	1 439 614 €	751 980 €	15 504 €	6 597 €
TOTAL des coûts et risques non actualisés (A+B)	19 115 641 €	0 €	656 393 €	8 414 798 €	5 502 927 €	-363 879 €	215 034 €
TOTAL (1)+(2)	15 315 465 €	0 €	627 527 €	7 690 956 €	4 808 379 €	-303 969 €	76 432 €

Figure 17 : Calcul de la VAN avec prise en compte monétaire des risques dans la solution en CP

SOLUTION CONTRAT PARTENARIAT "COMPLEXITE"	Total TDC en € courant	1	2	3	4	5	22
		2011	2012	2013	2014	2015	2034
Coûts directs d'Investissement HT							
(1) TOTAL coûts nets actualisés	13 389 570		87 470	128 350	474 174	1 141 425	213 475
	3,68%						
Coûts des risques							
Risque technique et relatif à un surdimensionnement	114 536 €		57 268 €	57 268 €			
Risque changement de programme de construction	86 715 €		43 357 €	43 357 €			
Risque dépassement des délais - AO infructueux	15 977 €		15 977 €				
Risque de défaillance des entreprises	57 268 €				57 268 €		
Risque dépassement délai chantier (mois)	15 977 €				15 977 €		
Risque Surcoût pour approche coût global	596 478 €				2 475 €	29 700 €	29 700 €
Risque avenant Construction	57 268 €				57 268 €		
Risque de dépassement de délais de paiement (mois)	568 €				568 €		
Economie maintenance non réalisée	0 €		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Risque surcoût maintenance curative	10 950 €				45 €	545 €	545 €
Risque de remise en état non planifié	14 678 €				61 €	731 €	731 €
Risque surcoût exploitation pour non coût global	18 250 €				76 €	909 €	909 €
Risque contention sur maintenance, mauvaise définition	10 950 €				45 €	545 €	545 €
Total des risques (B)	999 614 €	0 €	116 602 €	100 625 €	133 784 €	32 430 €	32 430 €
(2) TOTAL des risques actualisés	685 775 €		111 475 €	91 970 €	116 898 €	27 091 €	11 527 €
TOTAL des coûts et risques non actualisés (A+B)	23 877 252 €	0 €	208 096 €	241 055 €	676 450 €	1 398 819 €	633 017 €
TOTAL (1)+(2)	14 075 345 €	0 €	198 945 €	220 320 €	591 073 €	1 168 516 €	225 002 €

Ces deux tableaux comparent les deux solutions en incluant les coûts, mais également tous les risques associés à chaque solution.

Les chiffres apparaissant dans ce tableau sont tous en euros courant. Ils prennent donc en compte les indexations énumérées dans le paragraphe III.4.

La prise en compte des risques rend le coût du CP inférieur à celui de la MOP de 8,8%.

C'est ainsi que sur la durée globale du contrat et en euros courants, on estime que la prise en compte du risque s'élève à 2 806 900 € en solution MOP contre 999 614 € en CP. C'est la prise en charge de la plupart des risques par l'opérateur privé et la globalité du contrat qui expliquent cette différence.

Une fois ces sommes actualisées au taux de 4,60 % sur la totalité du contrat, les coûts liés aux risques s'élèvent à 2 400 731 € en contrat MOP contre 685 775 € en CP.

Figure 18 :

En € courant net de TVA récupérée	MOP	CP
VAN sans risques	12 914 734 €	13 389 570 €
VAN avec risque	15 315 465 €	14 075 345 €

Cet écart est le résultat d'un double effet :

- l'actualisation (répartition temporelle différente des coûts)
- la prise en compte financière des risques

Tableau récapitulatif des loyers HT :

Loyer	€ HT	€ TTC
L1 (financier)	802 707 €	960 037 €
L2 (GER)	76 384 €	91 356 €
L3 (maintenance)	56 984 €	68 152 €
TOTAL	936 075 €	1 119 545 €

V - SENSIBILITE ET ROBUSTESSE DES RESULTATS

Pour mémoire, la valeur de basculement est la valeur que doit atteindre, toutes choses étant égales par ailleurs, un paramètre pour rendre identique les VAN (risques compris) des deux montages.

Il ressort de ce test que l'avantage du CP est robuste dans la mesure où le coût de construction dans ce schéma devrait augmenter d'environ 13% pour que ce schéma cesse d'être plus avantageux.

CONCLUSION GENERALE

Il résulte de l'analyse juridique que :

- le recours au contrat de partenariat pour la réalisation de l'école de la Verville est justifié, en application de l'article 2 de l'ordonnance n°2004-559 du 17 juin 2004 eu égard aux résultats comparative de l'analyse financière de ce montage ;
- le recours au contrat de partenariat présente des caractéristiques juridiques qui se traduisent par des avantages notamment en termes de délais de réalisation grâce à la globalisation des missions confiées par la Ville.

Afin de permettre une comparaison financière utile, l'analyse juridique des montages a conduit à retenir deux solutions de montages :

- La maîtrise d'ouvrage publique ;
- Le Contrat de Partenariat

Sur la base de l'évaluation financière, avec prise en compte des risques, les résultats de VAN (valeur Actuelle Nette des flux financiers) suivants ont été obtenus :

- VAN d'un montage en MOP : 17 578 202 €
- VAN d'un montage en CP : 16 332 155 €

L'écart entre les VAN est de 7,6 % à l'avantage du contrat de partenariat.

En premier lieu il ressort de l'analyse que la solution en CP permet une mise à disposition de l'ouvrage 10 mois plus tôt que la solution MOP.

Par ailleurs, sur la base d'hypothèses financières et techniques prudentes, il ressort de cette étude que le CP apparaît financièrement plus avantageux pour la personne publique. Les optimisations envisageables dans le cadre du CP font plus que compenser les frais financiers qui lui sont inhérents. Ces optimisations sont principalement liées au caractère global du CP et au transfert de risques.

Au-delà des aspects quantitatif et monétaire, la contractualisation des engagements de performance et leur traduction financière dans la modulation du loyer versée au partenaire privé renforce l'intérêt du CP.

En ce qui concerne les valeurs de basculement pour les coûts de construction, le schéma MOP deviendrait préférable au CP si le coût de construction du CP augmentait de 13 %.

Ce test de basculement fournit la variation au-delà de laquelle la Ville aurait intérêt à abandonner la solution du montage en CP.

A la lumière de ces éléments, il apparaît donc que le bilan entre les avantages et les inconvénients soit plus favorable au CP, compte tenu des caractéristiques du Projet, cela est de nature à justifier le recours au CP.

ANNEXE 1 - MATRICE DES RISQUES

1) Risques liés à la conception

Identification du risque		Prise en charge du risque			observations
		Par la Ville	Par Titulaire du contrat de partenariat (le « Titulaire »)	Risque partagé	
Risques liés à la conception	1. Risques liés au terrain		x		
	2. Changement des besoins de la Ville d'importance mineure [montant à définir]		x		
	3. Changement des besoins de la Ville autre que d'importance mineure [montant à définir]	x			
	4. Changement de conception demandé par le Titulaire		x		
	5. Evolutions réglementaires non prévisibles des spécifications concernant les ouvrages et des services				
	- texte général		x		
	- texte spécifique aux bâtiments en question		x		
	6. Défaillance de l'équipe de conception (Conception non conforme au programme fonctionnel)		x		
	7. Approbation/observation par la Ville d'éléments erronés de la conception		x		Le risque de conception demeure en tout état de cause à la charge du Titulaire.

2) Risques liés à la construction

3)

Identification du risque		Prise en charge du risque			observations
		Par la Ville	Par Titulaire du contrat de partenariat (le « Titulaire »)	Risque partagé	
Risques liés à la construction	8. Risques liés à un échec ou à un retard dans l'obtention des autorisations nécessaires à la construction (PC, Commission de sécurité et d'accessibilité...)				
	- autorisations sous responsabilité de la Ville	x			
	- autorisations sous responsabilité du Titulaire		x		
	9. Difficultés liées au sous-sol				
	- Pollution/contamination du sol (avant mise à disposition)		x		Si études de sol déjà réalisées
	- Pollution/contamination du sol (après mise à disposition)		x		Si études de sol déjà réalisées
	- Archéologie		x		Si prescriptions DRAC connues
	- Caractéristiques géotechniques du sol		x		Si études de sol déjà réalisées
	- Risques sur les réseaux enterrés		x		
	10. Servitudes (hors états des lieux)		x		
	11. Servitudes (dans l'état des lieux)		x		

Identification du risque		Prise en charge du risque			observations
		Par la Ville	Par Titulaire du contrat de partenariat (le « Titulaire »)	Risque partagé	
Risques liés à la construction	12. Retard dans la mise à disposition du site	x			
	13. Conséquence d'une mise en régie		x		
	14. Insolvabilité des prestataires		x		
	15. Vices cachés		x		
	16. Dépassement des coûts de construction		x		
	17. Mise en service (installations/équipements)			x	
	18. Mise en service			x	
	19. Retard dans le lancement de la construction		x		
	20. Retards de mise à disposition (garantie de délais)		x		
	21. Retard dans la levée des réserves		x		
	22. Non transmission des documents demandés au Titulaire		x		
	23. Incapacité d'atteindre les performances fixées contractuellement		x		
	24. Mise en conformité de l'ouvrage au programme fonctionnel		x		
	25. Modifications par la Ville des caractéristiques de l'ouvrage	x			
26. Modifications par le Titulaire des caractéristiques de l'ouvrage		x			

Identification du risque		Prise en charge du risque			observations
		Par la Ville	Par Titulaire du contrat de partenariat (le « Titulaire »)	Risque partagé	
Risques liés à la construction	27. Retard dans la réalisation des modifications		x		
	28. Non exécution des modifications décidées		x		
	29. Incapacité à construire le bâtiment en conformité avec les plans		x		
	30. Sécurité du chantier				
	- vols ou dommages		x		
	- prévention des risques		x		
	31. Evolutions réglementaires non prévisibles des spécifications concernant les ouvrages et les services				
	- texte général		x		Jusqu'à l'obtention du PC
	- texte spécifique		x		Jusqu'à l'obtention du PC
	32. Défaillance d'entreprise		x		
	33. Risques sur la fourniture en eau, électricité et autres fluides		x		
	34. Grève				
	- Titulaire		x		
- Autres				x	

4) Risques liés à l'exploitation

Identification du risque		Prise en charge du risque			observations
		Par la Ville	Par Titulaire du contrat de partenariat (le « Titulaire »)	Risque partagé	
Risques liés à l'exploitation	35. Non exécution par le Titulaire du programme d'entretien et de renouvellement		x		
	36. Tout dommage du fait de l'exploitant/préposés/sous-traitants		x		
	37. Mise en conformité au programme fonctionnel		x		
	38. Evolution des besoins nécessitant une adaptation	x			
	39. Evolution technologique/veille technologique	x			
	40. Modification des exigences de performance	x			
	41. Non exécution des modifications		x		
	42. Non transmission des documents demandés par la Ville		x		
	43. Destruction du bâtiment (catastrophe naturelle, incendie...)			x	Régime d'assurance à définir durant le dialogue
	44. Dysfonctionnement et/ou défaillance du fait du Titulaire rendant le bâtiment impropre à son exploitation totale ou partielle		x		
45. Incapacité d'atteindre les performances et standards de qualité fixés contractuellement		x			
46. Mauvaise estimation de la consommation énergétique			x		

Identification du risque		Prise en charge du risque			observations
		Par la Ville	Par Titulaire du contrat de partenariat (le « Titulaire »)	Risque partagé	
Risques liés à l'exploitation	47. Mauvaise estimation des tarifs énergétiques			x	
	48. Evolutions réglementaires concernant les ouvrages et les services				
	- texte général			x	
	- réglementation spécifique au bâtiment envisagé	x			
	49. Non paiement ou retard des loyers	x			
	50. Défaillance de l'exploitant		x		
	51. Non utilisation du bâtiment et/ou des équipements par la Ville	x			

5) Risques liés au financement

6)

Identification du risque		Prise en charge du risque			observations
		Par la Ville	Par Titulaire du contrat de partenariat (le « Titulaire »)	Risque partagé	
Risques liés au financement	52. Obtention du financement		x		
	53. Inflation avant/après mise à disposition			x	Indexation de la partie maintenance à préparer par les candidats
	54. Modification du taux bancaire entre la remise de l'offre et la notification au Titulaire	x			
	55. Evolution des taux après notification au Titulaire		x		

7) Autres risques

Identification du risque		Prise en charge du risque			Observations
		Par la Ville	Par Titulaire du contrat de partenariat (le « Titulaire »)	Risque partagé	
Autres risques	56. Cas de force majeure			x	Assurance possible pour certains événements
	57. Résiliation suite à force majeure			x	Assurance possible pour certains événements
	58. Résiliation pour motif d'intérêt général	x			
	59. Résiliation due à un manquement du Titulaire		x		
	60. Résiliation due à un manquement de la Ville	x			
	61. Conséquences d'une mise en régie		x		

