



# **Reconstruction du groupe scolaire de la Verville**



**L'état du projet en mai 2011**

# Reconstruction Verville

- **Eté 2008:** diagnostic.  
Cette étude aboutit sur la nécessité de reconstruire l'école, après une démolition complète
- **Automne 2009:** choix du projet  
3 alternatives sont soumises aux votes aux parents et enseignants.
  - reconstruction sur un nouveau site au Champoreux
  - reconstruction en retrait de l'école élémentaire
  - reconstruction sur le même emplacement et donc implicitement relogement dans une école provisoire pendant le chantier
- C'est la reconstruction sur le même emplacement qui est choisie à une large majorité.  
Dès lors, seul ce projet est travaillé.
- **Printemps 2011:** évaluation préalable basée sur ce choix de 2009.  
2 alternatives sont profondément évaluées:
  - La **Maîtrise d' Ouvrage Publique (MOP)**
  - Le **Contrat de Partenariat (CP)**
- **27 avril 2011:** le conseil municipal adopte le rapport d'évaluation préalable qui démontre l'intérêt du CP par rapport au MOP selon le critère de l'efficacité. Les critères d'urgence et de complexité sont rejetés par ce rapport.

NB: l'année 2010 a été consacrée essentiellement au projet « Myrtilles » qui, avec un diagnostic mené en même temps, avait évolué vers une rénovation et pour lequel la MOP s'est imposée naturellement. Le chantier a commencé à Noël 2010.

# L'évaluation préalable

---

- Réglementairement obligatoire dès lors qu'un financement en partenariat privé est envisagé, l'évaluation préalable, son contenu et sa méthodologie sont fixés par ordonnance et arrêté.
- L'architecture de ce rapport d'évaluation préalable n'est pas une invention ou une création de son auteur, c'est le fil imposé par la loi. Il est susceptible d'être contrôlé par la Cour Régionale des Comptes.

# L'évaluation préalable

---

- Présentation du projet
- Partie juridique
  - Urgence, complexité et efficacité du projet
  - Schémas envisageables
- Analyse des schémas retenus
  - Périmètres, procédures et chiffrages
  - Actualisation des flux financiers, calcul de la valeur actuelle net du projet selon les différents schémas envisageables
  - Prise en compte et valorisation du risque, étude de robustesse, recherche des valeurs de basculement
  - Prise en compte du développement durable

# Evaluation préalable: présentation du projet

---

- Reconstruire un groupe scolaire de 3650m<sup>2</sup> dans une ville de 13.466 habitants (2008) et bientôt 17.500 habitants (prévision SCOT 2016)
- 11 classes en primaire,  
6 classes en maternelle,  
restauration,  
centre communal de médecine scolaire
- Livraison souhaitée: rentrée septembre 2013.

# Evaluation préalable: partie juridique

---

- **Sur la complexité du projet:**  
Aucun des 3 volets, juridique, technique ou financier, ne permet de justifier une complexité motivant un recours au financement privé.
- **Sur l'urgence:**  
Si la nécessité absolue de savoir accueillir les enfants d'âge scolaire dans l'avenir est avérée, elle n'a pas un caractère d'urgence. L'urgence ne peut pas motiver le recours à un financement privé.
- **Sur l'efficacité du projet:**  
C'est le bilan coût-avantage de ce projet mené selon 2 schémas alternatifs qui est évalué dans la suite du rapport, pour mettre à disposition du conseil municipal tous les éléments nécessaires à une prise de décision éclairée sur le schéma à retenir.

# Evaluation préalable:

## Les 4 différents schémas

---

- Maîtrise d'Ouvrage Publique (MOP)
- Bail Emphytéotique Administratif (BEA)
- Autorisation Temporaire du domaine public (OT)
- Contrat de Partenariat (CP)

Les schémas BEA et OT sont rejetés dans le rapport pour choisir dans la suite de l'analyse le schéma CP pour l'alternative en financement privé.

Face à l'alternative « CP », c'est le schéma « MOP » qui sera analysé.

NB: le projet des Myrtilles utilise le schéma MOP essentiellement parce que c'est une rénovation, dont la conception détaillée est exposée à une part importante d'inconnu, découverte au fil de la progression du chantier.

La gendarmerie et la trésorerie de Mennecy ont déjà été placées dans des BEA avec Groupe SNI, filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations, en 2010

# Evaluation préalable:

## Comparaison en efficacité MOP vs CP

---

- C'est la **valeur actuelle nette** (VAN) du projet dans les 2 schémas qui est le seul critère.
- Trois familles de coûts sont pris en compte:
  - Montant à financer pour arriver à la livraison du projet (septembre 2013)
  - Exploitation du projet pendant 20 années, avec remboursement d'emprunts sur cette durée
  - Couvertures des risques
- Le **taux d'actualisation retenu, 4,6%**, est constant sur la durée totale du projet. Il correspond au taux de l'emprunt le plus récent de la ville. Ce choix respecte une prescription de la méthodologie de l'évaluation préalable imposée par la réglementation.



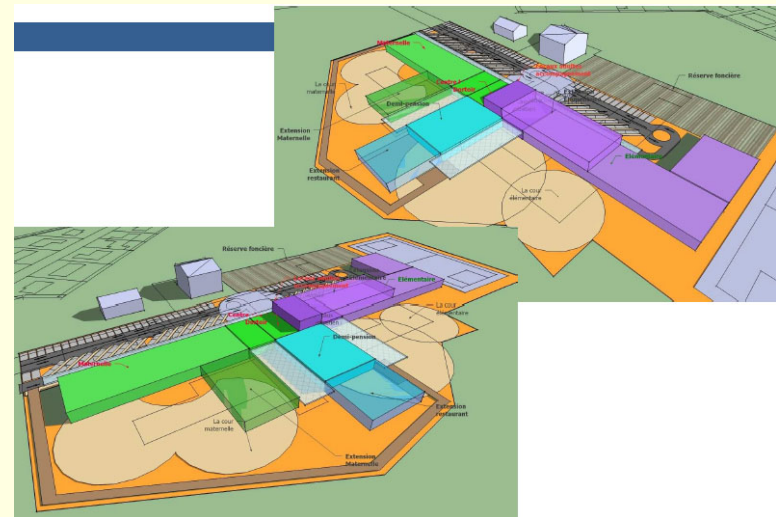
# Evaluation préalable:

## Projet de référence

Pour évaluer la performance des 2 schémas, un projet fictif mais représentatif du futur projet a été construit par la pensée.

Il s'est agit d'assembler tous les volumes souhaités par les enseignants et les services de la ville, pour savoir appliquer aux surfaces des ratios au m2 constatés sur des projets comparables dans un passé récent.

**Ce « projet fictif » N'EST PAS le programme qui sera soumis aux candidats sélectionnés pour le concours.**



# Evaluation préalable:

avant les chiffres, un dernier point important pour la comparaison CP vs MOP

---

Les procédures de marché obéissent à des règles incontournables, en particulier les délais de publication et les délais de recours.

Ces délais aboutissent à des durées différentes dans les 2 schémas pour arriver à la livraison.

MOP: 39 mois

CP: 29 mois

39 mois, c'est dès maintenant trop long pour une livraison en septembre 2013.

Pour rester dans une comparaison objective, le rapport évalue les 2 schémas avec une livraison en juillet 2014. Le schéma CP est donc évalué en démarrant 10 mois plus tard que le schéma MOP.

L'avantage qui pourrait être alloué au CP en permettant de disposer du groupe scolaire rénové une année scolaire plus tôt est ignoré, tant la valeur « d'une année d'école neuve » est impossible à quantifier.

# Evaluation préalable:

## Quelques chiffres

MOP	
VAN: <b>15 178 977 €</b>	page 26
Montant à financer TDC	page 35
<b>12 112 944 € TTC</b>	
Dépenses totales à la livraison	page 42
<b>10 131 469 € HT</b>	
Taux financement: 4,6%	page 38
Couts récurrents (en 2015) page 42	
Energie et eau	42 757 € HT
Gros entretien	85 971 € HT
Maintenance	62 899 € HT

NB: un emprunt de **12 112 944 €** sur 20 ans à 4,6%, ce sont 20 annuités de 939 283 €

CP	
VAN: <b>13 942 794 €</b>	page 26
Montant à financer TDC	page 35
<b>12 195 263 € TTC</b>	
Dépenses totales à la livraison	page 43
<b>757 181 € HT</b>	
Taux financement: 5,22%	page 39
Couts récurrents (en 2015) page 43	
Energie et eau	42 757 € HT
Gros entretien	85 971 € HT
Maintenance	62 899 € HT
Loyer financier annuel	page 39
<b>802 707 € HT.</b>	

# Evaluation préalable:

En résumé

---

En CP, les dépenses sont étalées presque uniformément sur l'ensemble de la durée chantier + exploitation

En MOP, les dépenses sont concentrées essentiellement sur le chantier, il ne reste ensuite que les fluides, l'entretien et la rénovation.

C'est pourquoi la valeur actuelle nette de l'ensemble du projet rend le CP plus avantageux.

# Evaluation préalable:

Valeur actuelle nette avec les risques

## MOP

VAN sans risque: page 60

**12 914 734 €HT**

Total des risques actualisés page 60

**2 400 731 €HT**

**VAN totale avec risques** page 60

**15 315 465 €HT**

## CP

VAN sans risque: page 60

**13 389 570 €HT**

Total des risques actualisés page 60

**685 775 €HT**

**VAN totale avec risques** page 60

**14 075 345 €HT**

# Evaluation préalable:

Pour conclure

---

Le CP est plus efficient, la valeur actuelle nette du projet en CP est près d'1 millions d'euros (valeur 2011) inférieure à celle en MOP sur un total de 15 millions d'euros.

La prise en compte des risques renforce cet avantage, puisque l'essence de ce schéma est de faire porter une part notable des risques sur le partenaire.

L'avantage constitué par une livraison possible une année plus tôt n'a pas été quantifié, il reste cependant bien réel.

C'est pourquoi le conseil municipal, le 27 avril 2011, a adopté le schéma de CP et a autorisé le maire à mener les démarches pour le mettre en place.

# Reconstruction Verville

## Le calendrier

---

- **Avril 2011**
  - Acquisition du parking du centre comemrcial de la Verville
  - Premières démarches vers EDF pour savoir alimenter la future école provisoire
  - Premières démarches vers la préfecture pour déplacer le bureau de vote de la Verville en 2012
  - Premières démarches vers la DRAC, puisque l'école est zonée « vestiges archéologiques »
  - Adoption du financement en CP par le conseil municipal le 27 avril
- **Mai 2011:**
  - rédaction d'une fiche programme
  - rédaction d'un appel à candidatures
- **Juin 2011:**
  - Publication de l'appel à candidatures
  - Sélection de 3 candidats fin juin ou début juillet
- **Septembre 2011:**
  - Remise des travaux des 3 candidats
  - Analyse par la commission constituée le 27 avril 2011
  - Classement des offres par la commission
  - Désignation d'un lauréat par le conseil municipal
- **Octobre 2011 – avril 2012:**
  - Conception détaillée du projet, en suivant le programme
  - Concertation avec les enseignants, les parents et les riverains, mais en respectant le programme, financièrement et techniquement.
- **Avril 2012:**
  - Déménagement dans une école provisoire
  - Début du chantier
- **Septembre 2013:**
  - Rentrée de tous les élèves dans les 2 écoles reconstruites.



# Reconstruction de l'école de la Verville



Merci pour votre attention