

# PLAN ECOLE D'AVENIR (PEA)

10 Questions / Réponses pour comprendre le sujet

**Et 10 apports du collectif pour mieux comprendre le sujet**  
et parce que, aussi, le diable se cache dans les détails ...

Le jeudi 21 juin, Monsieur le Maire a fait sa conférence de presse sur la rentrée scolaire, un document a été remis aux journalistes sur 10 questions/réponses sur le sujet.

Exemplaire uniquement papier. Nous nous sommes procurés par les services internes ce document, nous vous le présentons agrémenté de commentaires du collectif dans les encadrés.

Bonne lecture !

## Contenu

1. Qu'est-ce qu'un « GEEP », et pourquoi les renouveler ? .....	2
2. En quoi consiste le projet ? .....	6
3. Que deviennent les écoliers le temps des travaux ? .....	8
4. Comment ont été choisis les sites prioritaires ? .....	9
5. Comment le choix du marché de partenariat a-t-il été effectué, et quels sont ses avantages ? .....	10
6. Qui a été consulté .....	13
7. Pourquoi s'engager sur un si long terme et à quoi correspond le « milliard » d'euros évoqué ? .....	18
8. Les écoles seront-elles privatisées ? .....	20
9. Quel sera l'impact sur les PME et les artisans ? .....	21
10. Qu'advient-il des autres écoles marseillaises ? .....	22

**+ BONUS EN ANNEXE 1**

**« PARESSE ET EXCEL NE FONT PAS BON MENAGE »**

## 1. QU'EST-CE QU'UN « GEEP », ET POURQUOI LES RENOUVELER ?

La Ville de Marseille affirme :

La commune de Marseille a la charge des écoles publiques établies sur son territoire. Elle est propriétaire des locaux et en assure la construction, la reconstruction, l'extension et les grosses réparations.

Il est plus juste d'indiquer que depuis les lois de décentralisation de 1982, La commune est propriétaire des locaux et assure la construction, la reconstruction, l'extension, les grosses réparations, **ET EGALEMENT l'équipement et le fonctionnement des écoles, c'est-à-dire l'entretien courant**. Dans le cadre du Marché de Partenariat : une partie importante de l'entretien courant restera à la charge de la commune à savoir :

- **Électricité - Courants faibles :**
  - Gestion des équipements actifs (routeurs, switch, batteries, autocom, ...)
  - Terminaux informatiques et téléphoniques
  - Fourniture d'accès téléphonique
  - Fourniture d'accès internet
- **Second Œuvre**
  - Signalétique
- **Energie & Fluides**
  - Achat et fourniture de chaleur
  - Achat et fourniture d'électricité
  - Achat et fourniture d'eau
- **Equipements en cuisine**
  - Gestion équipement CVC (chambres froides, hottes...)
  - Gestion des équipements reliés aux fluides
  - Renouvellement des équipements raccordés aux fluides
  - Gestion des équipements non raccordés aux fluides
  - Renouvellement des équipements non raccordés aux fluides
- **Equipements spécifiques**
  - Maintenance bac à graisse
  - Curage du bac à graisse et traitement
  - Nettoyage et changement des filtres de cuisine
  - Equipement et mobilier de cuisine
  - Distributeurs automatiques, fontaines à eau
- **Mobilier fixe intérieur & extérieur**
  - Renouvellement du mobilier fixe
  - Renouvellement du mobilier non fixé
  - Renouvellement des équipements et mobiliers extérieur

- **Services**
  - Nettoyage des locaux
  - Gestion des déchets
  - 3D (Dératisation, Désinfection, Désinsectisation)

Parmi le patrimoine municipal scolaire de la ville de Marseille, Comptant ~~444 écoles~~ **446 écoles (mais bon ne va pas chipoter pour deux écoles)** recevant 77000 enfants scolarisés sur son territoire, un parc de 28 groupes scolaires et écoles présente une architecture spécifique des années 1960, en structure métallique, établi sur le principe de préfabrication, sur la base des normes modulaires préconisées à l'époque par le Ministère de l'Education Nationale. Il s'agit des écoles dites de GEEP, du nom du concepteur-réalisateur « Groupement d'Etudes et d'Entreprises Parisiennes ». Ces établissements sont répartis sur tout le territoire municipal : de la limite Nord (Notre Dame Limite) à l'entrée du Parc National des Calanques au sud (Vaccaro Roy d'Espagne), et du centre-ville aux espaces qui en sont les plus éloignés. Il y a ainsi des écoles GEEP dans 10 des 16 arrondissements de la ville (soit 7 des 8 secteurs).

Or, ce mode constructif présente une réelle difficulté d'adaptation dans le temps aux nouveaux usages et aux contraintes réglementaires et normatives qui s'imposent à ces équipements. Globalement, le vieillissement de cet imposant parc immobilier engendre des surcoûts et difficultés en termes de maintenance et d'entretien. Il ne répond pas aux objectifs environnementaux fixés par la ville.

Nous ne comprenons pas la « réelle difficulté d'adaptation dans le temps aux nouveaux usages » et en quoi cela justifie la déconstruction de 28 écoles et construction de 34 écoles. Ce qui est certain : ce sont les évolutions certaines des méthodes pédagogiques dans les 25 prochaines années qui ne peuvent être imaginées aujourd'hui (**qui peut dire quels seront les outils en 2040 et quel impact sur le bâti**). Les impacts sur le bâti engendreront assurément des travaux hors du marché de partenariat et donc soumis à des renégociations de contrat assurément avec des coûts.

Pour ne parler que des écoles de type GEEP, des retours d'expériences existent aujourd'hui sur des réhabilitations d'écoles dans ce mode constructif, nous citons par exemple les écoles des Yvelines. Ces réhabilitations coûtent 30 à 40% moins cher qu'une construction neuve.

## Réhabilitation de l'école Victor hugo

Le bâtiment industrialisé des années 60 de type GEEP nécessitait une réhabilitation lourde. Seuls les planchers et la structure métallique ont été conservés. L'écriture des façades et le fonctionnement de l'école ont été modifiés tout en conservant l'esprit de la construction.



Situation Fontenay-le-fleury (12 676 habitants) ● Type d'opération publique ● Maître d'ouvrage commune de Fontenay-le-Fleury ● Maîtres d'œuvre Henri Chesnot et Jean-Marc Lepic, architectes (Versailles) ● Choix des maîtres d'œuvre sélection sur dossier ● Entreprise principale Quillery Bâtiment ● Calendrier études, 1996 ; livraison, 1997 ● Programme réhabilitation lourde (10 classes, ateliers, administration, salle polyvalente) et création d'un préau ● Surface (SHON) 1 900 m<sup>2</sup> ● Coût de l'opération 1 255 000 € HT (valeur 1997).

## Réhabilitation et extension de l'école Vigée Lebrun

Cette réhabilitation porte sur le même type de bâtiment et procède de la même démarche. Pour des raisons de rapidité et d'économie, la réhabilitation du bâtiment l'a emportée sur la démolition reconstruction. L'extension a permis la création de nouveaux espaces intérieurs et la refonte des espaces extérieurs.



Situation Bois d'Arcy (12 130 habitants) ● Type d'opération publique ● Maître d'ouvrage commune de Bois d'Arcy. Maîtres d'œuvre Henri Chesnot et Jean-Marc Lepic, architectes (Versailles) ● Choix des maîtres d'œuvre sélection sur dossier ● Entreprise principale BATEG (Issy-les-Moulineaux) ● Calendrier études, 1999, livraison, 2001 ● Programme réhabilitation lourde et extension ● Surface (SHON) existant, 1 445 m<sup>2</sup> ; extension, 383 m<sup>2</sup> ● Coût de l'opération 1 289 000 € HT (valeur 2001).

C'est la raison pour laquelle la Ville de Marseille a initié en 2016, une démarche visant au renouvellement des GEEP, en partenariat avec les ministères en charge de l'Education Nationale et de la Ville.

La vérité est la suivante : en février 2016 après plusieurs semaines de dénonciations de l'état déplorable des écoles marseillaises, Libération titre Février 2016 : Libération titre « La Honte de la République ». Ce dernier acte provoque l'intervention de la Ministre de l'Education qui descend à Marseille pour faire un état des lieux. Lors de cette entrevue les écoles GEEP sont évoquées, sans diagnostic préalable de l'ensemble des écoles, il est facile de mettre à l'index des écoles qui sont dans un mode constructif parlant et connu de tous même des non-initiés (type Pailleron), il suffit alors de parler « injustement techniquement » de sécurité incendie et amiante pour sceller le sort de ces écoles. Un point Etape est prévu en avril. Bref, Monsieur le Maire évite le boulet rouge par un paso doble dont il a le savoir-faire... (Considérez cette image de Mr Le Maire comme un cadeau).

En avril 2016, se tient donc le point étape à la préfecture, durant laquelle la mairie avance avec un projet de déconstruction de 28 écoles GEEP et construction de 34 écoles. Est voté lors de ce même mois d'avril la procédure pour trouver une Assistance à Maitrise d'Ouvrage pour établir ce projet et trouver le meilleur mode de réalisation. L'appel d'offres sera fait en juillet 2016 et attribué en février 2017 au consortium :

- TAJ : <https://www.taj.fr/le-cabinet/notre-reseau/> , et vous serez ravis d'apprendre que le Le cabinet Taj a été élu "National Tax Firm of The Year" par le magazine International Tax Review ;
- Finance Consult : <http://www.finance-consult.fr/> ;
- Artelia : <https://www.arteliagroup.com/fr>.

Ces trois sociétés sont reconnues pour leur enclin aux marchés de Partenariat, nous les retrouvons dans la plupart de montage de Marché de Partenariat. Le cabinet « Finance Consult » est noté « INDISPENSABLE » (sic), meilleur classement comme conseil financier et modélisation (PPP&DSP) sur le classement Décideurs et Stratégie Finance & Droit 2014.

Nous regrettons, que les élections présidentielles aidant, plus aucun suivi n'a été fait depuis ce point étape d'avril 2016, laissant ainsi le champ libre à notre collectivité de monter ce marché de partenariat sans aucun contrôle.

## CONSEILS FINANCIERS (PPP & DSP) : CONSEILS DES SPONSORS

classement 2014 des meilleurs conseils financiers

Dans chaque groupe, les classements sont établis par ordre alphabétique  
EQUIPE ANIMÉE PAR...

STRUCTURE	
<b>INCONTOURNABLE</b>	
Natixis	Anne-Christine Champion, Benjamin Sirgue, Ian Cogswell, Ashley Blows, Richard Garcia
<b>EXCELLENT</b>	
1 Société générale CIB	Hervé Le Corre
2 Crédit agricole CIB	Olivier Jaunet
HSBC	Michel-André Velle, Virginie Grand, Pierre Sorbets, Miguel Holguin
KPMG	Christian Jabre, François Caubrière, Françoise Larpin
<b>FORTE NOTORIÉTÉ</b>	
1 EY	Stéphane Manoukian
PwC	Christian Rasoamanana, Jean-Louis Rouvet, Fabrice Francillon
2 BBVA	Thierry Barbier
BNP Paribas	Romain Talagrand, Othmane Alaoui
H3P	Éric Hinderer
Mazars	Édouard Lecœur
Sigée Finance	Guillemette Guilbaud, Jean-René Leduc, Olivier Vandooren
<b>PRATIQUE RÉPUTÉE</b>	
1 pbb Deutsche Pfandbriefbank	Jean Christophe, Damien Legrand
SMBC	Frédéric Droulers
2 CIC	Lionel Walter, Virginia Belouze
Deloitte	Christian Pajot
Grant Thornton	Wilfrid Aoustin
Helaba	Éric Pfeiffer
Juristalis	Éric Lepout, Arnaud Degorre, Virginie Thévenot
Mediobanca	Dominique Maurel
<b>PRATIQUE DE QUALITÉ</b>	
Altervalor Finances	Pascal Bloch
Infra Gestion	Jean-Ghislain Lepic
Santander	Benoit Felix

## CONSEILS FINANCIERS ET MODÉLISATION (PPP & DSP)

classement 2014 des meilleurs conseils financiers

Dans chaque groupe, les classements sont établis par ordre alphabétique

CABINET	EQUIPE ANIMÉE PAR...
<b>INCONTOURNABLE</b>	
EY	Arnaud Bertrand, Stéphane Manoukian
Finance Consult	Alain Hue, Laurent Parnoz, Sébastien Guenzou
<b>EXCELLENT</b>	
1 PwC	Jean-Louis Rouvet
Sigée Finance	Guillemette Guilbaud, Jean-René Leduc, Olivier Vandooren
2 Juristalis	Arnaud Lang, Arnaud Degorre
KPMG	François Caubrière, Françoise Larpin
Mazars	Édouard Lecœur
pbb Deutsche Pfandbriefbank	Jean Christophe, Damien Legrand
<b>FORTE NOTORIÉTÉ</b>	
Deloitte	Christian Pajot
H3P	Éric Hinderer
Infrafinances	Pierre Roland
<b>PRATIQUE RÉPUTÉE</b>	
Altervalor Finances	Pascal Bloch
Grant Thornton	Wilfrid Aoustin

## 2. EN QUOI CONSISTE LE PROJET ?

En plus de la démolition des GEEP et de leur remplacement par des écoles modernes, la Ville a identifié des besoins démographiques nouveaux sur plusieurs territoires. Ces deux ambitions ont donc été réunies au sein d'une opération de grande ampleur : Le Plan Ecoles d'Avenir (PEA).

Cette opération constitue une véritable opportunité pour accompagner les nouveaux changements : réformes, changement de rythme scolaires, scolarisation des tous petits, apprentissage numérique, qui font que l'école change.

Les grands enjeux du PEA sont donc ainsi définis :

- offrir aux jeunes marseillais des écoles neuves des écoles neuves, et adaptées à l'évolution des pratiques scolaires, notamment par l'introduction du numérique comme support pédagogiques ;
- innover sur l'ensemble des champs du projet ;

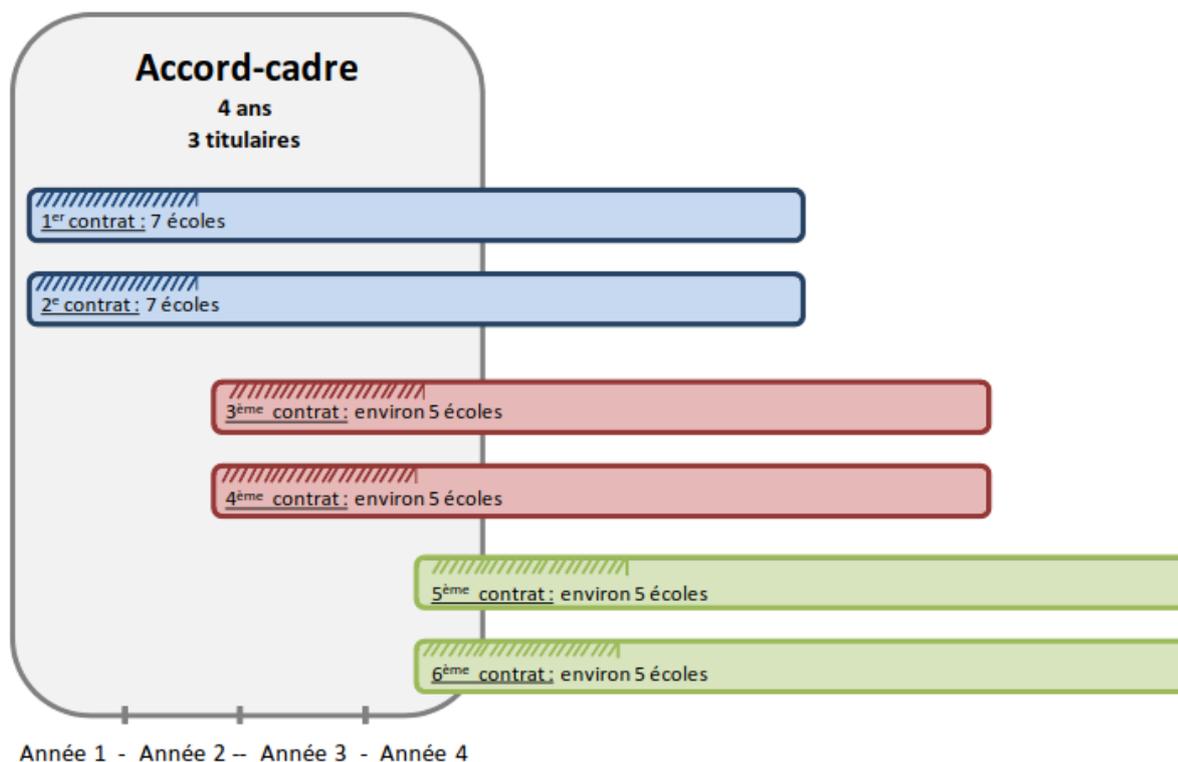
**Nous ne comprenons pas « Innover sur l'ensemble des champs du projet »**

- accompagner le développement urbain en anticipant les besoins scolaires et en identifiant les secteurs en tension ;
- Inscrire le développement durable dans toutes les composantes du projet (construction, maintenance, et énergie)

**Et heureusement, le développement durable étant obligatoire dans tous travaux que nous soyons en MOP ou en Marché Privé. Une démarche de construction durable doit impérativement prendre en compte la flexibilité et l'évolutivité d'un bâtiment, ce qui est loin d'être évident pour le Marché de Partenariat du fait de la Sanctuarisation du programme sur lequel le marché a été établi.**

En termes de procédure, le PEA prendra la forme d'un accord-cadre qui présélectionnera trois groupements d'entreprises, mis en concurrence pour l'attribution de plusieurs contrats qui porteront chacun sur la réalisation de 5 à 7 écoles.

Ainsi, sur une période de 4 ans, la Ville prévoit d'organiser trois « vagues » successives de deux contrats, portant chacun sur une durée d'une vingtaine d'années (qui reste à définir), selon le schéma suivant :



### 3. QUE DEVIENNENT LES ECOLIERS LE TEMPS DES TRAVAUX ?

Il est prévu que chaque vague de travaux se déroule sur environ quinze à vingt mois, pendant lesquels les élèves marseillais continueront à suivre leurs cours. Il sera donc exigé que les titulaires fassent des propositions pertinentes, adaptées à un jeune public afin de garantir la continuité du service public de l'éducation pendant la durée des travaux.

Selon les situations, propres à chaque établissement, il pourra être envisagé de réaliser des travaux en site occupé, d'utiliser des réserves foncières d'installer des bâtiments modulaires ou de transférer les élèves concernés.

Il est également prévu de mettre en place une stratégie de communication et d'information avant et pendant le temps des chantiers, à destination de l'ensemble des usagers: personnels, parents d'élèves, riverains,...., qui devra être adaptée aux contextes divers et pluriels des situations.

Enfin, notons que le recours au marché de partenariat est la solution qui limitera au mieux le préjudice pour les usagers et écoliers, grâce à une durée des travaux relativement courte, une limitation du risque de retard par rapport à un marché public classique de type MOP et par une « sanctuarisation, des dépenses d'entretien maintenance des écoles toute la durée contractuelle, garantissant la qualité des bâtiments scolaires pendant toute la durée du contrat (contrat passé en « cout global »).

Nous rappelons qu'une partie importante de la maintenance courante restera à la charge de la commune. Les travaux non prévus dans le cadre du marché de Partenariat (par exemple réaménagement des salles) les négociations seront nécessairement au rendez-vous avec un risque très important de surcoût financier.

#### **4. COMMENT ONT ETE CHOISIS LES SITES PRIORITAIRES ?**

Si le PEA prévoit le renouvellement de l'ensemble des 28 GEEP et la construction de nouveaux établissements sur le territoire marseillais, il a toutefois été nécessaire de phaser les travaux, et de sélectionner les établissements qui seraient concernés par la première « vague ». Cette liste prévisionnelle, établie en fonction de critères techniques (vétusté, ampleur des interventions, ...) et des besoins démographiques, est le fruit d'un travail collaboratif qui a associé :

- les professionnels de l'éducation;
- les techniciens en charge de l'entretien maintenance des bâtiments;
- les Mairies de secteur ;
- l'Education Nationale;
- le Bataillon des Marins Pompiers de Marseille.

Aucune concertation à notre connaissance n'existe si ce n'est le point étape avec Madame la Ministre d'avril 2016. Il est important de constater que des écoles (telle que l'école Révolution) dans un état de déplorable ne font ni partie de ce PPP ni des écoles à venir. La mairie n'a jamais voulu nous recevoir, nous avons forcé la main en nous invitant avec l'accord du Syndicat des architectes (membre du collectif) à une rencontre que la Direction de l'urbanisme a souhaité avoir avec le syndicat (mais sans le collectif à la base).

La répartition des établissements pour les vagues suivantes n'a pas encore été arrêtée, et s'adaptera à la fois à l'évolution des GEEP existantes et des besoins, et aux retours d'expérience de la première vague.

## 5. COMMENT LE CHOIX DU MARCHÉ DE PARTENARIAT A-T-IL ÉTÉ EFFECTUÉ, ET QUELS SONT SES AVANTAGES ?

Conformément au droit des contrats publics, une évaluation préalable du mode de réalisation a été conduite afin d'étudier les différents modalités juridiques et financières de portage de l'opération. Toutes les solutions contractuelles ont ainsi été étudiées.

L'analyse qualitative et quantitative a notamment été effectuée au regard des critères suivants, qui sont à la fois d'ordres réglementaires (pour les quatre premiers) et spécifiques au PEA (pour les quatre derniers) :

- l'étendue du transfert de la maîtrise d'ouvrage au projet du titulaire
- le périmètre des missions susceptibles d'être confiées au titulaire:
- les modalités de partage de risques entre l'acheteur et le titulaire:
- le coût global du projet compte tenu notamment de la structure de financement:
- le respect strict des délais, essentiel pour des bâtiments scolaires:
- la maîtrise des risques budgétaires (qui intègre le respect strict des coûts);
- la gestion patrimoniale sur le long terme ;
- la performance en matière de développement durable.

Après appréciation approfondie des avantages et des inconvénients des différents modes de réalisation et de gestion possibles, compte tenu des critères précités, il résulte que l'accord-cadre de marchés de partenariat est le mode de portage juridique et financier qui présente le plus d'avantages qualitatifs et quantitatifs. Il est notamment préférable au schéma en MOP« classique » au titre de l'ensemble des huit critères.

Ainsi, dans son avis, l'Etat confirme que « - d'une part, l'analyse comparative démontre un bilan avantages-inconvénients favorable au marché de partenariat, notamment au regard des caractéristiques du projet, - d'autre part, le recours à l'accord-cadre de marchés de partenariat est justifié en ce qu'il est globalement plus avantageux que les autres solutions de gestion du projet, en termes de coûts, de délai, de partage des risques ».

Le même avis affirme également que « *le coût global de l'accord-cadre de marchés de partenariat est plus avantageux - car mieux maîtrisé - que dans l'hypothèse d'une réalisation du projet en loi MOP* ».

En parallèle une étude de soutenabilité budgétaire a été réalisée, afin d'étudier la faisabilité du projet et son impact sur les finances communales. Elle conclue que le projet est d'une ampleur importante au regard de la capacité financière de la Ville de Marseille, mais qu'il est soutenable et repose sur des hypothèses prudentes.

Enfin, le modèle du marché de partenariat impose aux entreprises de s'engager sur toute la durée contractuelle :

- à la fois sans risque de dérive budgétaire, car tous les paiements sont déjà contractualisés, sans possibilité de reporter à la ville les surcoûts éventuels (alors que le prix affiché initialement dans les marchés publics de travaux est rarement le prix définitif) ;

**Ceci est vrai dans le respect strict du programme régissant l'accord-cadre, c'est au moment de modification de ce programme (ajout d'une classe ou autre) que les surcoûts apparaissent.**

- et sans retard, car les paiements ne commencent qu'à la livraison de l'équipement ; alors qu'en marché public « classique », le titulaire est payé au fur et à mesure de l'avancée des travaux, quel que soit le retard. Ce dispositif est donc très incitatif.

Ainsi, même si, sur la plupart des grands chantiers publics, on constate des importants dérapages de délai et de coûts (notamment d'investissement), fréquemment pointés du doigt par les juridictions financières ou par la presse, ce n'est pas le mode de portage qu'il convient d'incriminer – les exemples de dérives calendaires et budgétaires étant nettement plus nombreux, plus anciens et plus importants en marché public que les quelques PPP cités ici ou là.

En effet, force est de constater que les écarts entre les coûts annoncés dans le contrat et les coûts finaux sont très faibles lorsque les personnes publiques ont recours à des PPP. La Cour des comptes elle-même dans le rapport public thématique de 2017 relatif aux Soutiens Publics à l'Euro 2016, conclue ainsi que le contrat de partenariat relatif à l'orange vélodrome, « avec des coûts et des délais respectés, représente une réussite opérationnelle ». L'équipement a été réalisé en un temps record, et selon un calendrier connu et respecté. Le montant contractualisé avec notre partenaire n'a subi aucune dérive : tous les montants prévus par le contrat de partenariat ont été strictement respectés.

**Cet argument est cher à Mr RAUSCHER Dominin (Délégué Général à l'Urbanisme, Aménagement et Habitat pour notre Ville ET pour la Communauté urbaine Métropole Aix Marseille Provence). Il est à noter qu'il est le principal instigateur du PPP du stade et également du PPP du présent PEA. Si la Cour des Comptes dans son rapport cite effectivement « avec des coûts et des délais respectés, représente une réussite opérationnelle », c'est pour dire que sur un tout autre plan, la**

réussite n'est pas au rendez-vous. Bien entendu et fort heureusement que le partenaire privé a réussi en délai et en coût le projet au prix auquel celui-ci a été vendu.

Si la réussite d'un point de vue opérationnelle est effectivement eu rendez-vous, d'un point de vue Exploitation, il en est tout autre :

*Selon la Cour, "l'exploitation de ce stade dans la formule du partenariat public privé représente sur 35 ans des fonds publics d'un montant 1,8 fois supérieur à l'investissement initial. Elle risque de peser fortement sur les finances locales, car le modèle économique du stade et des relations entre le club professionnel résident et la ville n'a pas été modifié à l'occasion de sa création, afin de dégager le plus possible la ville des aléas d'exploitation, principalement des aléas sportifs."*

Ces écrits dans le rapport de septembre 2017 (<https://marseille-contre-les-ppp.fr/wp-files/RapportCourDesComptesEuro2016.pdf>) se confirment aujourd'hui où des tractations se déroulent entre Arema et le club de l'OM concernant l'exploitation du Stade. Le club a compris que la ville ne peut plus rien faire et n'a aucune contrainte possible sur Arema. Le modèle choisi par notre direction de l'aménagement et de l'urbanisme fait que la ville supporte intégralement le résultat d'exploitation du club de l'OM, puisque celui-ci rentre en ligne de compte dans le calcul du loyer entre l'OM et la Ville (5 millions fixe + part variable jusqu'à 9 millions d'eurox max selon résultats d'exploitation des matchs). Le contrat va pouvoir être modifié mais à quel coût ?

Pour être clair, nous vous livrons la conclusion dans son intégralité (page 65) telle que la ville devrait communiquer au lieu de ne fournir qu'une partie :

*Avec le Nouveau Stade « Orange Vélodrome », la ville de Marseille dispose désormais d'un équipement de grande qualité et dont la construction dans des conditions d'occupation du site en phase chantier, avec des coûts et des délais respectés, représente une réussite opérationnelle.*

*Cependant, l'exploitation de ce stade dans la formule du partenariat public privé représente sur 35 ans des fonds publics d'un montant 1,8 fois supérieur à l'investissement initial. Elle risque de peser fortement sur les finances locales, car le modèle économique du stade et des relations entre le club professionnel résident et la ville n'a pas été modifié à l'occasion de sa création, afin de dégager le plus possible la ville des aléas d'exploitation, principalement des aléas sportifs.*

*En n'ayant pas stabilisé ses relations avec l'exploitant sportif dans le cadre du contrat, la ville court un certain nombre de risques sur lesquels les juridictions financières attirent vivement l'attention. La ville devra s'en prémunir lors de la négociation en 2017 du nouveau contrat d'occupation du stade la liant avec le club résident.*

*Dans cette perspective, la Cour prend acte que la ville partage le constat de la nécessaire réévaluation de la redevance, faisant valoir que ce loyer minoré était le fruit d'une démarche ayant un caractère « transitoire, n'ayant jamais eu vocation à être pérennisé en l'état ».*

Il est donc faux de penser qu'une réalisation en marché public classique protégerait plus la Ville, en termes de calendrier ou de dépense, qu'un marché de partenariat. Bien au contraire ! Ce support contractuel présente en effet de nombreux avantages s'il est bien encadré et qu'il est suivi par une maîtrise d'ouvrage forte, comme c'est le cas à Marseille.

**C'est encore un argument cher à Mr RAUSCHER Dominin et son plus proche collaborateur Mr KOPELIANSKI Sébastien : La Ville de Marseille est une Maîtrise d'Ouvrage Forte ! Voilà l'argument ultime, Marseille est une Maitrise d'Ouvrage FORTE, je vous laisse juger de la pertinence, le collectif a rencontré Mr RAUSCHER et Mr KOPELIANSKI, nous n'avons vu aucune force dans leur attitude et leur manière d'aborder le sujet, et nous ne pouvons pas dire que Marseille démontre sa capacité à aborder les grands sujets de l'aménagement et de l'urbanisme à Marseille.**

## 6. QUI A ETE CONSULTE

Quatre consultations préalables ont été organisées :

- D'une part, l'évaluation préalable du mode de réalisation a été soumise au Ministère de l'économie, et plus précisément à la Mission d'Appui au Financement des Infrastructures (dite Fin Infra), organisme expert de la structuration juridique et financière des projets d'investissement dans les infrastructures d'intérêt général placée auprès du ministre chargé de la réglementation de la commande publique. Le 15 septembre 2017, Fin Infra a rendu un avis favorable qui confirme les conclusions de la Ville et conclue que : « Au regard de l'analyse, l'accord-cadre de marché d partenariat présente le meilleur bilan et répond aux problématiques du projet et au objectifs de la ville ». L'analyse de la Ville et la pertinence du recours au marché de partenariat ont donc formellement été confirmées.

Le rapport FIN INFRA est téléchargeable ici :

<https://marseille-contre-les-ppp.fr/wp-files/Rapport%20Conseil%20Municipal%2016%20Octobre%202017%20-%20Annexe%202.pdf>

« Au regard de l'analyse » signifie que FIN INFRA ne valide que la méthodologie mais sans apporter de jugement sur le projet même de déconstruction reconstruction de 34 écoles.

A l'image nous pouvons nous focaliser sur la méthode de valorisation des risques (page 29) :

Les résultats de la modélisation sont les suivants :

VAN avec prise en compte des risques	MOP	MP	MP vs MOP en %
VAN sans prise en compte des risques	620 160 910	675 442 476	8,9%
VAN des risques (VaR 85%)	113 442 084	16 567 621	-85,4%
<b>Total TTC en €</b>	<b>733 602 994</b>	<b>692 010 097</b>	<b>-5,7%</b>

Après prise en compte des risques, le coût global du schéma en MP est inférieur de 5,7% à celui en schéma MOP

L'analyse des risques de dépassement de délais fait par ailleurs apparaître un risque de dérapage en MOP supérieur de 5 mois par rapport au MP dans 85% des cas. Le non-respect des délais entraînera mécaniquement un surcoût de location de bâtiments provisoires.

*Observations de FIN INFRA*

*FIN INFRA valide la méthodologie d'analyse des risques retenue.*

*La valorisation des risques (et plus particulièrement les risques transférés à la Ville) est plus importante en MOP qu'en MP.*

*Au global, après prise en compte des risques, le montage en MP présente un coût global inférieur de 5,7% à celui d'un schéma en MOP.*

**Su ce tableau, nous voyons que la valorisation des risques fait pencher la balance en faveur du Marché de Partenariat. Nous prouvons en Annexe 1 que cette valorisation des risques est approximative et ne reflète en aucune manière une valorisation des risques dans le cadre d'une construction et d'exploitation/maintenance d'écoles.**

**FIN INFRA ne valide uniquement la méthodologie employée mais pas les paramètres.**

- D'autre part, l'étude de soutenabilité budgétaire a été transmise à la Direction Régionale des finances publiques, qui regroupe les services du Trésor public et les services fiscaux. Le 12 septembre 2017, la DRFIP-PACA a émis un avis favorable qui confirme la soutenabilité budgétaire du projet réalisé en accord cadre de marché partenariat, et la justesse des hypothèses financières retenues par la Ville.

**L'avis favorable est consultable ici :**

**<https://marseille-contre-les-ppp.fr/wp-files/Rapport%20Conseil%20Municipal%2016%20Octobre%202017%20-%20Annexe%204.pdf>**

**Nous vous laissons juger de l'appréciation de DRFIP concernant la CAF (Capacité d'AutoFinancement), jusqu'en 2030, la ville aura des difficultés à emprunter pour de nouveaux projets.**

Considération sur la CAF nette (donnant l'épargne diminuée du remboursement d'emprunts) : cet indicateur présente d'ores et déjà un résultat négatif sur les années 2012 à 2016, montrant que l'épargne dégagée par le fonctionnement de la Ville est insuffisante pour couvrir la charge d'amortissement de la dette. Cette situation n'est pas nouvelle, mais le projet alourdit ce constat, avec un impact de retardement de 8 à 10 années avant que la ville retrouve une CAF nette positive, soit à partir de 2033.

2/4

---

A noter que la CAF nette sera fortement négative en 2021 et 2022, cet événement étant la conséquence de l'échéance d'un emprunt in fine souscrit en 2011. Pour mémoire, en dehors des années 2021 et 2022, la CAF nette est négative de 8 millions d'euros jusqu'en 2028. Avec le projet et jusqu'en 2030 la CAF nette sera au maximum négative de 25 millions d'euros.

Le fait que la CAF nette soit négative implique que la ville fasse des efforts sur les dépenses et/ou les recettes de fonctionnement et soit très vigilante avant de s'en remettre à de nouveaux emprunts.

## Et de conclure :

### Conclusion :

La présente étude de la DRFIP PACA/13 s'appuie sur les données chiffrées extraites de l'ESB et de l'EPMR, rapprochées des comptes de la collectivité.

La ville de Marseille dispose de peu de marges de manœuvre financières avant toute prise en considération du projet Écoles en partenariat Public- Privé. Les ratios étudiés montrent que plusieurs d'entre eux sont déjà dans le haut de la strate admise voire dépassent (légèrement) celle-ci (cf. CAF, rigidité, capacité de désendettement). Aussi, si ce projet impacte ces ratios en les rapprochant encore plus des limites, voire les amène au dépassement, il est observé que son poids alourdit la situation de façon relative au sens où les dépassements ne sont pas décisifs sur le moyen et long terme, bien qu'ils justifient un effort accru de surveillance de la Ville sur le budget général.

La prise en compte de ces considérations amène la DRFIP PACA/13 à donner un avis favorable au projet avec l'observation suivante : les ratios financiers de CAF (nette), de désendettement et de rigidité doivent être maintenus à des niveaux acceptables, ce qui implique que la Ville fasse des efforts en terme de fonctionnement et soit très vigilante avant de s'en remettre à de nouveaux emprunts.

*Bien cordialement,*



Francis BONNET

Administrateur général des Finances publiques

**On sent bien que la conclusion est plutôt modérée et qu'en plus la DRFIP précise bien que celle-ci se fait uniquement sur les données présentées de l'Étude de Soutenabilité Budgétaire (ESB), et de l'Évaluation préalable du mode de réalisation (EPMR).**

L'ensemble du projet, les deux études et les deux avis ont ensuite été soumis à la Commission consultative des services publics locaux (CCSPL), qui rassemble des représentants d'associations familiales, culturelles, sportives, de parents d'élèves, de consommateurs, d'usagers des services publics et des Comités d'Intérêt de quartier. Dans la séance du 9 octobre 2017, la CCSPL a émis un avis favorable à l'unanimité au choix du marché de partenariat.

**Il est moins glorieux de dire que la CCSPL s'est réunie dans une séance avec la présence de 8 personnes, qu'elle s'est déroulée de 15h à 16h soit en 1 heure :**

- Catherine GINIER. Adjointe au maire déléguée à la Famille et à la Politique en faveur des seniors (*quel est le rapport ?*)
- Maliza SAID SOILHI, Conseillère Municipale déléguée aux projets européens et à l'information digitale chez Ville de Marseille (*quel est le rapport ?*)
- Elisabeth PHILIPPE, Conseillère Municipale
- Jamy BELKIRI (Familles de France 13) (UDAF 13)
- Françoise DOUAGLIN, ?
- Vanina ALESSANDRINI, chargée de mission Appel du Cours Notre Dame de France (SIC)
- Roland BLUM, 2e adjoint au maire Finances – Budget – Charte Ville Port
- Jean-Marc CHAPUS (représenté par TOSTAIN), Président de la confédération des CIQ.

Vous retrouverez le compte-rendu ici :

<https://marseille-contre-les-ppp.fr/wp-files/Rapport%20Conseil%20Municipal%202016%20Octobre%202017%20-%20CR%20Commission%20Consultative.pdf>

Le projet a enfin été présenté au Comité Technique de la ville de Marseille qui réunit des représentants du personnel municipal et des élus. Cette instance de concertation qui donne son avis sur les questions relatives à l'organisation et au fonctionnement des services, a émis un avis favorable le 12 octobre 2017.

**Nous ne remettons pas en cause la tenue de ce CT, mais nous n'avons aucune trace de Comité Technique.**

C'est donc fort de quatre avis favorables que le Conseil Municipal dans sa séance du 16 octobre 2017 a approuvé le principe de recours à un accord-cadre de marchés de partenariat pour la mise en œuvre du PEA.

**Sans que grand monde ne comprenne vraiment ce qu'ils ont voté, comme à chaque conseil municipal, les élus ont reçu seulement quelques jours avant la tenue des Conseil Municipal le rapport accompagné des annexes. A noter que le ce rapport et ses annexes font plus de 200 pages. Nous déplorons par ailleurs le manque de conseils municipaux : seulement cinq par ans.**

## 7. POURQUOI S'ENGAGER SUR UN SI LONG TERME ET A QUOI CORRESPOND LE « MILLIARD » D'EUROS EVOQUE ?

Dans le cadre de marchés publics classiques, la succession des missions (conception, construction puis entretien-maintenance) donne lieu à une succession d'intervenants (concepteur, constructeur puis mainteneur). Or il est extrêmement difficile de pénaliser réellement un prestataire, dès lors que sa mission est terminée, compte-tenu des règles applicables aux paiements, aux garanties et à la sous-traitance.

Ainsi, lorsque le constructeur est intégralement payé, avec ou sans retenue de garantie (de toute façon plafonnée à 5% du montant des travaux), la seule façon de se retourner contre lui en cas de désagrément qui ne surviendrait plusieurs années après la livraison est la voie contentieuse : longue, pénible et incertaine.

**Peut-on connaître les recours sur les derniers projets de construction des écoles en loi MOP ? Il faut préciser qu'une école reste l'objet le plus simple à construire tant le programme fonctionnel et technique est maîtrisé. Les risques sont considérablement diminués dans les projets de cette nature.**

De plus, en de pareils cas, il y a presque systématiquement des renvois de responsabilité entre le concepteur (qui affirme que son plan, tout il fait correct, n'a pas été bien mis en œuvre par le constructeur), le constructeur (qui affirme avoir bien construit, mais reportant la faute sur l'exploitant, qui a mal exploité) et ledit exploitant (qui se plaint d'un outil qui ne correspond pas à ce qu'il devrait). Et la Ville se retrouve souvent seule devoir subir ces risques d'interface...

**L'essence même de la loi MOP est de contrôler chacune des étapes de la conception à l'exploitation en passant par les travaux. Toutes les phases sont décrites dans leurs réalisations et leurs rendus. Si problème survient, c'est que la Ville n'a pas suffisamment contrôlé les rendus. Et si la Ville a des difficultés dans un suivi de projet en loi MOP, qu'en sera-t-il sur un marché de Partenariat nécessitant beaucoup plus de contrôles et de rigueur dans le suivi de performance du titulaire privé !**

Le marché de partenariat permet de réunir tous ces interlocuteurs au sein d'une même structure, sur la globalité des prestations faisant l'objet du marché, et pour toute la durée du contrat. C'est donc un outil qui permet de responsabiliser efficacement le titulaire, et donc de le sanctionner plus efficacement, et plus directement, en cas de non atteinte des objectifs de performance.

**Cette structure juridique ou Société de Projet n'a d'existence que pour le projet pour lequel elle a été créée. Si au départ, l'actionnariat de cette société fait apparaître les acteurs (concepteur, constructeur, mainteneur, financeur), rapidement, l'actionnariat se dilue pour être essentiellement un actionnariat d'investisseur. Le stade Orange et les collèges de Seine-Saint-Denis en donnent l'exemple : le Stade Orange a pour société de projet AREMA qui est désormais détenue à 54% depuis fin 2017 par la société d'investissement MIROVA, les 54% de la société**

d'Arema se retrouvent maintenant diluées dans un fond d'investissement constitué que de participations de PPP en France et en Europe, fond qui doit rapporter entre 8 et 10% <http://www.mirova.com/>. Philippe Zaouati est le directeur général de Mirova, marseillais et marcheur. Quant aux collèges de Seine-Saint-Denis, c'est le fonds Vert parisien DEMETER qui en est propriétaire.

Par ailleurs, l'intégration de la conception dans les missions confiées au titulaire lui permet de tenir compte dès la conception du projet des problématiques liées à la future maintenance de l'ouvrage. Cela permettra de s'assurer la réalisation par le constructeur de bâtiments économes en maintenance (choix de procédés constructifs et de matériaux limitant les coûts de maintenance) dès lors que le partenaire est contractuellement engagé sur la durée du contrat. Il est donc incité à utiliser les meilleurs matériaux et techniques possibles, car c'est lui qui sera amené à exploiter le bâtiment, sans pouvoir se retourner vers la Ville en cas de défaillance technique.

**1<sup>er</sup> point :** dans la plupart des constructions en loi MOP, il est exigé une notice de coût d'exploitation et maintenance qui est maintenue et affinée au fil des études et de la réalisation. A charge de la Maitrise d'Ouvrage Forte de s'assurer de la pertinence et de l'adéquation au programme. Cette note analyse les coûts exploitation maintenance sur 30 ans généralement. Donc il est faux de soutenir que dans un PPP (et sous-entendu pas en MOP) le choix des procédés constructifs et de matériaux seront faits pour limiter le coût de la maintenance. Par ailleurs, quand on voit le chiffrage de la maintenance (GER + Entretien Courant) de l'étude préalable, l'optimisation n'est pas au rendez-vous.

**2<sup>ème</sup> point :** La maintenance étant partagée (nous rappelons qu'une partie de la maintenance incombera toujours à la Ville, imaginez les tractations ou négociations qui vont venir sur l'état des peintures par exemple à qui on incombera l'irrespect des locaux par les élèves, au sol dégradé à qui on incombera le mauvais entretien fait par la Ville, autant de dégradation de composant dont la source pourra être attribuée à l'utilisateur ou au responsable de l'entretien courant). C'est classique dans les PPP, dire que le Partenaire ne se retournera pas vers la ville en cas de défaillance technique est une aberration !! Nous pourrions également citer un exemple courant, la ventilation des locaux en hiver, ce mauvais usage des maîtres qui vont ouvrir les fenêtres pour aérer et provoquant ainsi une incidence sur la consommation fera assurément l'objet de négociation. Cette tirade sur le fait que le Partenaire ne se retournera jamais contre la ville fait preuve de la méconnaissance des PPP en scolaire. Se tromper sur un établissement peut être mineur, sur 34 établissements, c'est un scandale assuré.

En outre, l'approche en coût global intègre dès le lancement de l'opération les coûts d'entretien, de maintenance et de gros entretien et renouvellement. En sanctuarisant les enveloppes budgétaires consacrées à ces prestations, cela permet d'assurer la pérennité de l'ouvrage dans le temps, et impose un plan précis de remise en état des écoles tout au long de la vie du contrat.

**L'approche du coût global existe également en loi MOP par la notice de l'évaluation des coûts d'exploitation/maintenance. Qui peut dire que la sanctuarisation au prix fort de ce coût**

**d'exploitation/maintenance est une bonne chose, puisque nous savons que cette sanctuarisation est impossible et que des changements de programme ou des problèmes d'interface sur le périmètre de la maintenance interviendront. C'est encore une fois une méconnaissance des PPP que d'argumenter sur cette sanctuarisation.**

Ainsi, lorsque l'on évoque le montant d'un milliard d'euros, cela correspond à :

- La démolition des 28 GEEP et la conception et la construction des 34 établissements scolaires, gymnases et plateaux d'évolution sportive ;
- Leur exploitation technique, pendant plus de vingt ans, ainsi que le gros entretien et renouvellement ;
- Le coût de la procédure, des assurances, etc.
- Les frais financiers liés aux emprunts que la Ville devra réaliser.

Le marché de partenariat est à ce titre le schéma le plus transparent, puisque c'est le seul qui les identifie précisément. A contrario, lorsque l'on cite le coût d'une école réalisée en marché public, on se réfère presque systématiquement au seul coût de construction, sans y ajouter le coût du financement (comme si la collectivité n'empruntait pas auprès des banques pour financer ses chantiers).

**En tout cas elle emprunte trop peu à la banque européenne voir pas du tout.**  
<http://www.eib.org/projects/loan/list/index.htm?from=2013&region=1&sector=5001&to=&country=FR>

Or, comme toute personne réalisant un investissement important, la Ville de Marseille devra procéder à un emprunt bancaire, quel que soit le support contractuel retenu. Il convient donc d'intégrer son coût.

Dans le schéma retenu, même s'il est prévu d'utiliser tous les leviers possibles pour minimiser ce coût (recours à la Banque Européenne d'investissement, à la dette Dailly, cofinancement public, ...), ce poste représente près de 10 % du coût du projet. Notons, par comparaison, que les frais bancaires coûteraient 50 millions d'euros de plus à la Ville si le projet était réalisé en loi MOP.

**Nous ne comprenons pas pourquoi les frais bancaires coûteraient 50 millions d'euros de plus ?**

## **8. LES ECOLES SERONT-ELLES PRIVATISEES ?**

Ce plan ne vise naturellement pas à privatiser les écoles !

L'Education Nationale restera bien sûr en charge du service public de l'éducation, en collaboration avec les services de la Délégation générale en charge de l'éducation (notamment sur le scolaire, le périscolaire, etc.)

Les seules prestations qui seront confiées aux entreprises privées sont celles qui sont déjà largement confiées aux entreprises privées, à Marseille ou ailleurs. En effet, contrairement à ce que l'on entend parfois, le marché de partenariat ne confie pas plus de prestations au secteur privé que dans les autres montages classiques : en effet, dans une opération en MOP :

- La conception est privée (le cabinet d'architecte et de maîtrise d'œuvre),
- Les constructeurs sont privés (les entreprises des travaux publics),
- Les financeurs sont en partie privés (les banques), même si ce poste est le plus souvent ignoré comme expliqué précédemment,
- Les prestataires d'entretiens et de maintenance sont privés (entreprise de maintenance et de gestion technique du bâtiment, plomberie, chauffage, électricité, entretien), ...

Le marché de partenariat ne fait qu'assembler ces différentes prestations, sans en ajouter aucune, pour une meilleure attribution entre elles. In fine, la place de l'école et de l'utilisateur reste strictement la même.

**Les services et techniciens de la collectivité au service des écoles seront ravis d'apprendre qu'ils ne sont considérés nul part dans cette liste ... encore moins dans la relation Ville / Ecole très important dans l'appropriation du patrimoine et la satisfaction de l'utilisateur.**

Evidemment chacun des prestataires peut trouver moins confortable, dans son approche personnelle, voire corporatiste, de devoir coopérer avec les autres pour apporter la meilleure réponse aux besoins du service public ... mais cette approche globale n'opère pour autant pas de privatisation supplémentaire du service rendu aux usagers.

**Nous n'avons pas compris ce dernier paragraphe. Si Mr RAUSCHER ou Mr KOPELIANSKI pouvaient nous expliquer, ce serait bien venu.**

## 9. QUEL SERA L'IMPACT SUR LES PME ET LES ARTISANS ?

Les petites et moyennes entreprises ne seront pas laissées pour compte! En effet, deux dispositifs garantissent leur participation au projet :

- D'une part au minimum 10 % du montant prévisionnel du contrat devra être confié à des petites et moyennes entreprises ou à des artisans : il s'agit donc de plus de cent millions d'euros réservés aux PME. Cet engagement, contrôlé chaque année par la Ville, donnera lieu, en cas d'infraction, à de lourdes pénalités.

**En fait il est plus précis de dire que depuis la réforme des Marchés Publics de 2016, les partenariats public-privé doivent obligatoirement comporter une part réservée aux PME. Les autorités accordant des concessions à des entreprises pourront leur imposer de confier au moins 10% des travaux ou services à des PME. Donc c'est 10% ne sont d'aucune manière une position**

**forte de la Ville de Marseille mais au contraire un minimum réglementaire, on aurait pu s'attendre d'une Maitrise d'Ouvrage soi-disant FORTE d'amener ce taux à plus de 15% voir 20%.**

- D'autre part, ce pourcentage sera un critère de notation des offres, qui représente 10 % de la note finale. Ainsi, plus le candidat s'engagera à confier de prestations à des PME, plus il obtiendra de points. Les candidats sont donc très fortement incités à augmenter cette part de travaux confiée à des PME s'ils veulent améliorer leur note et ainsi renforcer leurs chances de remporter le projet.

Il s'agit donc d'un dispositif particulièrement incitatif pour les candidats !

**Toutes les majors ont des PME dans leurs giron, cet aspect incitatif est même dangereux tant il est détournable de son esprit originel.**

Enfin, il convient de remettre les chiffres en perspective. D'après les chiffres les plus récents publiés en décembre 2017 par la Cellule Economique Régionale de la Construction PACA, qui regroupe tous les professionnels du secteur : le secteur du BTP représente un chiffre d'affaires de 14 milliards d'euros par an en Région PACA, dont 852 millions sont générés par la commande publique dans les Bouches du-Rhône.

**Bon, et donc ?! Il faut dire merci à la Commande Publique ?! Il convient de se taire ?!**

## **10. QU'ADVIENDRA-T-IL DES AUTRES ECOLES MARSEILLAISES ?**

La ville poursuivra bien entendu son investissement régulier pour l'entretien et la rénovation des autres écoles de Marseille. Le PEA ne diminuera pas les autres opérations prévues sur les écoles : le rythme financier d'une quarantaine de millions d'euros par an (au total 635 millions d'euros depuis 1995) se poursuivra. Ce niveau d'investissement permet qu'à ce jour l'ensemble des écoles soit conforme à la réglementation et présente un niveau d'accueil de satisfaisant.

La ville construit en procédure MOP, conception-réalisation, Maitrise d'œuvre interne les écoles neuves suivantes :

- Allar, 8 classes (15<sup>ème</sup> arrondissement), ouverture à la rentrée 2018
- Chanterelle, 8 classes (1<sup>er</sup> arrondissement), livrée à la rentrée 2019-2020
- Ruffi, 20 classe (3<sup>ème</sup> arrondissement) livrée à la rentrée 2020
- Marceau (3<sup>ème</sup> arrondissement), concours actuellement en cours

La dynamique scolaire s'inscrit également dans la modernisation des écoles existantes par des travaux d'extension et d'agrandissement :

- Raymons Teissère, 21 classes (8<sup>ème</sup> arrondissement)
- Parc Dromel, 21 classes (15<sup>ème</sup> arrondissement)
- Arenc Bachas, 22 classes (15<sup>ème</sup> arrondissement)

- St Louis Valnatureal, 20 classes (15<sup>ème</sup> arrondissement)

En outre, les projets suivants sont à l'étude pour les 10 prochaines années, en plus de ceux déjà prévus au PEA :

- Abeilles (1<sup>er</sup> arrondissement)
- Montolieu (2<sup>ème</sup> arrondissement)
- Chabanon (6<sup>ème</sup> arrondissement)
- Vallon de Regny (9<sup>ème</sup> arrondissement)
- Capelette (10<sup>ème</sup> arrondissement)

Enfin, nous rappelons que la Ville de Marseille vient d'inaugurer deux nouveaux établissements, pour accueillir près de 800 écoliers supplémentaires :

- Rouet, 14 classes (8<sup>ème</sup> arrondissement)
- Saint Marthe Audisio, 15 classes (14<sup>ème</sup> arrondissement)

L'ensemble de ces financements (programmes classiques + PEA) confirme plus que jamais que les écoles sont la première priorité de la Municipalité.

**Nous sommes au regret de vous apprendre que ces 40 millions estimés de redevances pour ce marché de partenariat pourraient être utilisés avec discernement pour l'entretien et la réhabilitation lourde ou partielle du parc des écoles et groupes scolaires actuel. Aucune stratégie foncière n'a été menée, aucun diagnostic n'a été fait, 40 millions c'est autant que le budget de fonctionnement des 446 écoles actuelles ! Jamais on a vu un PPP portant sur 34 établissements, Jamais ! nous voulons bien croire que cela excite Mr RAUSCHER et Mr KOPELIANSKI, mais il faut leur rappeler qu'ils ne sont pas dans leur propre entreprise, qu'ils sont au service de la collectivité et in extenso du service public. Et qu'à ce titre il serait nécessaire en tant que haut fonctionnaire de prendre le temps et la mesure de ce qu'ils s'apprêtent à faire.**

**Le diagnostic est mauvais, mais il nous rétorque que lui, sa feuille de route est de déconstruire et de reconstruire 34 écoles. Le reste est politique, et qu'il faut voir avec Mr Gaudin.**

**L'analyse est également mauvaise, le document de FIN INFRA a été utilisé par défaut sans aucun paramétrage. Nous nous retrouvons face à une situation immobilière simple de déconstruction et reconstruction limitant naturellement un certain nom de risques. L'évaluation monétaire de ces risques est identique par exemple à une construction d'un nouvel hôpital sur un territoire qui n'en possédait pas jusqu'alors. Vous imaginez le niveau d'expertise .... C'est idiot et pas digne d'une Maitrise d'Ouvrage FORTE.**

# PLAN ECOLE D'AVENIR (PEA)

## ANNEXE 1

### LA PARESSE ET EXCEL NE FONT PAS BON MENAGE

Lorsqu'une collectivité souhaite mettre en place un contrat de partenariat, celle-ci, par la loi, doit fournir deux documents :

- une **évaluation préalable du mode de réalisation** (<https://marseille-contre-les-ppp.fr/wp-files/Rapport%20Conseil%20Municipal%2016%20Octobre%202017%20-%20Annexe%201.pdf>)  
cette évaluation doit comparer différents modes de réalisation. Dans notre contexte de déconstruction et construction d'écoles, deux modes vont être comparés :
  - Mode de réalisation en loi MOP, mode classique pour la construction immobilière des collectivités
  - Mode de réalisation en Marché de Partenariat
- une **étude de Soutenabilité Budgétaire** : pour préciser les moyens à mettre en oeuvre pour la collectivité et surtout la faisabilité (<https://marseille-contre-les-ppp.fr/wp-files/Rapport%20Conseil%20Municipal%2016%20Octobre%202017%20-%20Annexe%203.pdf>).

Dans l'évaluation préalable, le comparatif va être essentiellement chiffré. Nous ne revenons pas ici sur les calculs empiriques qui ont été utilisés pour chiffrer les deux modes. Nous allons nous intéresser sur la dernière partie de cette étude préalable et la plus importante qui va de la page 85 à la page 99 sur 100 pages.

Page 84, l'étude affiche une comparaison chiffrée en faveur de celui d'une réalisation en loi MOP de 8,91%, le mode en Marché de Partenariat (MP) est supérieur de 55 281 567 € (c'est précis..). Voici le résultat d'étape :

VAN en MOP	620 160 910 €
VAN en MP	675 442 476 €
Ecart (€)	55 281 567 €
Ecart %	8,91%

A cette même page 84, en conclusion est expliqué que la valorisation monétaire des risques pesant sur la ville doit désormais être prise en compte pour parfaire la comparaison.

Chose faite de la page 85 à la page 99 : cette valorisation monétaire des risques pesant sur la ville pour chacun des modes va être calculée. Le résultat est que le comparatif est désormais en sortie d'analyse avec un mode de réalisation a basculé en faveur du Marché de Partenariat. Voici le nouveau résultat :

VaR 85% de la VAN en MOP	733 889 696 €
VaR 85% de la VAN en MP	670 842 986 €
Ecart (€)	-63 046 710 €
Ecart %	-8,59%

Et de conclure :

**Il résulte de la présente évaluation que l'accord-cadre de marchés de partenariat présente des avantages qualitatifs et quantitatifs sur la MOP « classique » au titre de l'ensemble de ces critères.**

S'agissant plus particulièrement du critère du cout global présenté dans l'analyse quantitative, après prise en compte des risques, la VAN TTC du scénario en accord-cadre de marchés de partenariat ressort inférieure à celle du scénario en « MOP classique » (Valeur à Risque 85% de la VAN : 692.010 k€ en MP contre 733.603 k€ en MOP). Ainsi mesuré, le coût de l'accord-cadre de marchés de partenariat est inférieur à celui de la MOP de - 5,7%. L'analyse complémentaire réalisée en valorisant l'impact socio-économique positif lié à une livraison plus précoce des ouvrages en MP montre en outre que, après prise en compte de ce bénéfice socio-économique, **le coût de l'accord-cadre de marchés de partenariat est inférieur à celui de la MOP de - 8,6%.**

En conclusion, l'accord-cadre de marchés de partenariat présente un bilan plus favorable par rapport à la MOP « classique » s'agissant du projet Plan Ecoles de la Ville de Marseille.

**La valorisation monétaire des risques pesant sur la ville pour le mode de réalisation en loi MOP a augmenté le coût de 17 % !**

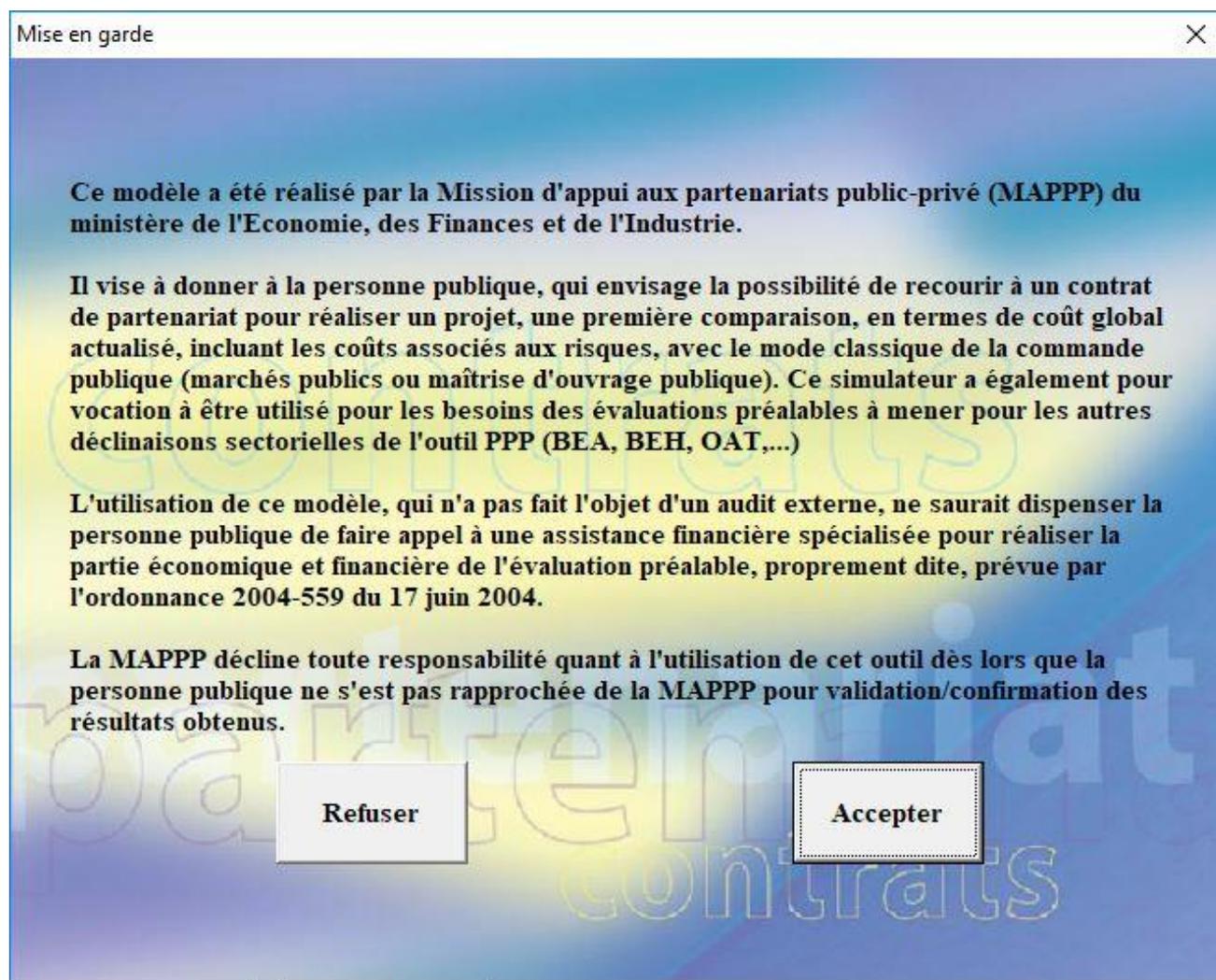
**C'est très important ... voir trop important, ... voir anormalement important ... enfin bref, allons un peu plus loin ...**

Calmons-nous ....

Nous pouvons légitimement nous interroger sur ce qu'est cette valorisation monétaire des risques pesant sur notre ville selon le mode de réalisation.



A l'ouverture de ce simulateur qui n'est autre qu'un document Excel avec des Macros, l'utilisateur est averti :



En clair, l'utilisateur est averti que cet outil n'a pas fait l'objet d'un audit externe, donc à prendre avec des pincettes ...

Passé ce premier message, un second message survient :



**Bref, le concepteur a fait ceinture et bretelles en prévenant par deux fois l'utilisateur que l'usage reste sous la responsabilité de lui-même et que le paramétrage communiqué est un paramétrage par défaut, et qu'il convient que celui-ci soit adapté au contexte ...**

*Aparté bref, le concepteur de ce document Excel est la société Marsh (<https://www.marsh.com/>) société multinationale dans le domaine du risque et de l'assurance. Ils ont une réputation à tenir <https://www.google.com/search?q=scandale+marsh&ie=utf-8&oe=utf-8>. Ce document date de plus de 10 ans, les informations sont dixit issues d'experts (sauf qu'aucune information présente les travaux dont sont issus les paramètres par défaut). Ce document n'a de cesse d'être décrié.*

Une fois que l'utilisateur a renseigné tous les paramètres, celui-ci presse le bouton, la simulation se lance, et hop c'est parti le résultat est livré prêt à être copié-collé.

Ce document peut être utilisé pour tout projet de Marché de Partenariat à savoir :

- Bâtiments
  - Bâtiment multifonctionnel (palais des congrès,...)
  - Bureaux
  - Casernes
  - Centre d'archives
  - Equipements de process (cuisine, blanchisserie,...)
  - Equipements sportifs
  - Equipements culturels (théâtre, concerts, musées,...)
  - Etablissements médico-sociaux (crèches, MAPAD, ...)
  - Etablissements scolaire et universitaire
  - Hébergement
  - Hôpitaux
  - Laboratoire – Centre de recherche
  - Palais de justice – Tribunal
  - Prisons
- Infrastructures de Transport
  - Infrastructures aéroportuaires
  - Infrastructures ferroviaires
  - Infrastructures fluviales
  - Infrastructures portuaires
  - Infrastructures routières
  - Ouvrage de franchissement
  - Plateforme logistique et infrastructures multimodales
  - Transport collectif urbain
- Aménagements Urbains
  - Aménagements urbains, voirie, parking
  - Assainissement
  - Déchets (collecte, traitement, incinération)
  - Eclairage public et SLT
  - Equipements énergétiques (production et distribution d'énergie)
- Technologies de l'Information & Communication
  - Plateforme informatique (logiciel/matériel)

- Réseau internet/Télécom

Ce qui nous intéresse, concerne bien entendu les Bâtiments. Donc nos écoles (que nous allons démolir et reconstruire) vont se retrouver dans le même paquet en calcul de risque que d'autres bâtiments d'autre nature tel qu'un Palais des Congrès ou un Tribunal ou une Faculté ou une Centre d'Archives ...

Vous allez me dire, l'Assistance à Maitrise d'Ouvrage rémunérée à plus de 400 000 €HT a fait du particularisme, elle a étudié, elle a pris en compte le fait que nous sommes face à des écoles déjà existantes et à reconstruire, limitant ainsi fortement les risques. Construire une école reste l'acte de construction le plus simple dans les bâtiments publics. Ce n'est pas possible ! et bien si ... c'est possible, ils ont osé. Les lois choisies, les risques choisis, et les paramétrages ont été intégralement laissés par défaut dans cette feuille Excel.

### Nous vous livrons un exemple :

Page 87 de l'évaluation préalable du mode de réalisation, nous avons le graphique suivant :

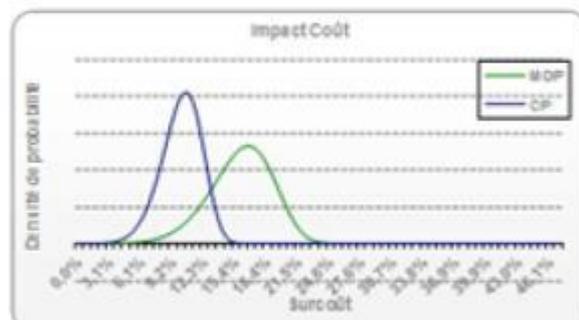
#### a. Risques de conception construction

##### • Risque étude

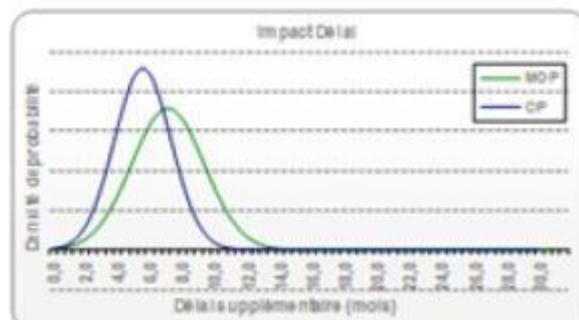
Phase Risque	Conception, Réalisation Etude	
Allocation des surcoûts en CP	Public	Privé
	0%	100%
Contrat	MOP	CP
Probabilité d'occurrence	2%	2%

**Exemple**  
Risques liés au terrain ou au site par exemple : géologique, archéologique, météorologique ...

Impact Coût		
Loi	Weibull	Weibull
k (paramètre de forme)	605,7%	595,1%
l (paramètre d'échelle)	17,1%	10,8%
	11,1%	11,1%
Moyenne	15,9%	10,0%
Ecart-type	3,0%	2,0%
Impact moyen	0,3%	0,2%



Impact Délai		
Loi	Normale	Normale
Mu (Moyenne)	7,1	6,1
Sigma (Ecart-type)	2,2	1,7
	11,1	10,1
Moyenne	7,1	6,1
Ecart-type	2,2	1,7
Impact moyen	0,14	0,12



à comparer avec le paramétrage par défaut du document Excel fourni par FIN INFRA :

## Visualisation des risques du projet

<b>Projet</b>	<b>Etablissement scolaire et universitaire</b>
---------------	--

<b>Phase Risque</b>	Conception, Réalisation Etude
---------------------	----------------------------------

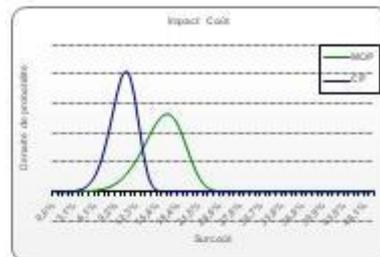
**Exemple**  
Risques liés au terrain au surcoût par exemple : géologique, archéologique, météorologique...

<b>Allotissement des surcoûts en CP</b>	Public	Privé
	0%	100%

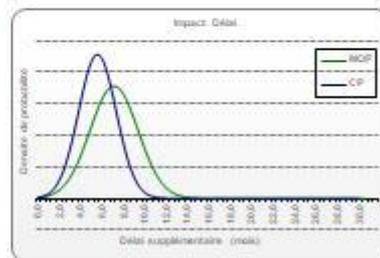
<b>Contrat</b>	MOP	CP
----------------	-----	----

<b>Probabilité d'occurrence</b>	2%	2%
---------------------------------	----	----

Impact Coût		
<b>Lui</b>	<b>Weibull</b>	<b>Weibull</b>
	k (paramètre de forme)	595,1%
	l (paramètre d'échelle)	17,1%
	17,1%	10,8%
<b>Moyenne</b>	15,9%	10,0%
<b>Ecart-type</b>	3,0%	2,0%
<b>Impact moyen</b>	0,3%	0,2%



Impact Délai		
<b>Lui</b>	<b>Normal</b>	<b>Normal</b>
	Mu (Moyenne)	6,1
	Sigma (Ecart-type)	1,7
	2,2	1,7
<b>Moyenne</b>	7,1	6,1
<b>Ecart-type</b>	2,2	1,7
<b>Impact moyen</b>	0,14	0,12



Bien malin celui qui y voit une différence : il n'y en a aucune !

C'est identique, et ce pour tous les risques pris en compte pour notre Plan Écoles (nous avons vérifié un à un, au passage il manque dans l'évaluation préalable la justification du risque lié à la phase de conception et de réalisation « Maintien d'activité »).

Nous livrons le contenu du document Excel de FIN Infra et qui a été utilisé exactement à l'identique par le rédacteur de l'évaluation préalable.

Les risques valorisés possibles sont :

N°	Phase	Risque	Exemple	Commentaires du collectif
1	Conception, réalisation	Etude	Risques liés au terrain ou au site par exemple : géologique, archéologique, météorologique ...	Ce risque aurait du être minoré, la connaissance du sol est déjà connu/environnement. <b>Abscons et pourtant valorisé (par défaut comme si c'était la construction sur du foncier inconnu).</b>
		Réglementation, législation générale	Evolution, changements du cadre réglementaire ou législatif (général)	N'est pas pris en compte
		Réglementation, législation spécifique	Evolution, changements du cadre réglementaire ou législatif (spécifique)	N'est pas pris en compte
		Modification	Modification du dimensionnement du projet par exemple	Comment peut-on avoir un risque de cette nature sur des écoles, cela voudrait dire qu'une fois construite l'école ne répond pas au programme envisagé ou nécessite une classe supplémentaire. <b>Abscons et pourtant valorisé (par défaut comme si c'était un hôpital).</b>
		Maintien d'activité	Construction en site occupé	<b>Risque valorisé</b>
		Défaillance	Défaillance d'un prestataire.	Nous sommes sur de la construction de bâtiments simples et non complexes. <b>Abscons et pourtant valorisé (par défaut comme si c'était un hôpital).</b>
		Autres risques	Risques ayant un impact en coûts	N'est pas pris en compte

			(main d'œuvre, matière première, acheminement ...) ou en délais (obtention des autorisations administratives, recours, accès au site et mise à disposition du foncier, retards de livraison ...)	
2	Exploitation	Réglementation, législation générale	Evolution, changements du cadre réglementaire ou législatif (général)	N'est pas pris en compte
		Réglementation, législation spécifique	Evolution, changements du cadre réglementaire ou législatif (spécifique)	N'est pas pris en compte Et pourtant imaginons que demain une réglementation oblige pour certaines écoles des classes à 12 élèves ... <b>Devrait être utilisé</b>
		Interface	Surcoûts liés aux interfaces entre co-contractants	<b>valorisé (par défaut comme si c'était un hôpital) en défaveur de la loi MOP pourtant on voit bien avec le marché de Partenariat de la L2 les soucis entre la construction et l'exploitation.</b>
		Evolutions	Demande d'évolution des prestations	<b>valorisé (par défaut comme si c'était un hôpital).</b>
		Performances	Défaut d'un prestataire, incapacité à atteindre les performances	<b>valorisé (par défaut comme si c'était un hôpital).</b>

			attendues	
		Trafic Demande	Risques de surcoût de fonctionnement de l'ouvrage liés à une mauvaise estimation de la demande	N'est pas pris en compte
		Autres risques	Risques ayant un impact en coûts (mauvaise estimation initiale, défaut de construction, ...)	N'est pas pris en compte
3	Maintenance	Réglementation, législation générale	Evolution, changements du cadre réglementaire ou législatif (général)	N'est pas pris en compte
		Réglementation, législation spécifique	Evolution, changements du cadre réglementaire ou législatif (spécifique)	N'est pas pris en compte
		Interface	Surcoûts liés aux interfaces entre co-contractants	<b>valorisé (par défaut comme si c'était un hôpital).</b>
		Evolutions	Demande d'évolution de la prestation	N'est pas pris en compte
		Performances	Défaut d'un prestataire, incapacité à atteindre les performances	<b>valorisé (par défaut comme si c'était un hôpital).</b>

			attendues	
		Trafic Demande	Risques de surcoût de fonctionnement de l'ouvrage liés à une mauvaise estimation de la demande	N'est pas pris en compte
		Autres risques	Risques ayant un impact en coûts (mauvaise estimation initiale, défaut de construction, ...)	N'est pas pris en compte
4	Financement	Inflation	Risque d'inflation	N'est pas pris en compte
		Taux, refinancement	Risque lié au coût des emprunts	N'est pas pris en compte
		Fiscalité	Evolution de TVA et autres taxes	N'est pas pris en compte

Bon voilà ... Cette annexe est un peu dense et dure à suivre mais énormément révélatrice du manque de sérieux de cette évaluation préalable et des dangers pour notre commune et générations à venir (d'écoliers et de contribuables).

Rassurez-vous (ou inquiétez-vous) les lycées prévus en PPP de la région d'île de France bénéficient également de la même paresse intellectuelle, nous y retrouvons les mêmes calculs avec les mêmes modélisations et valeurs par défaut : <https://marseille-contre-les-ppp.fr/wp-files/AnalysePrelableLyceesIdF.pdf>. Dans ce rapport pages 241 et suite, on retrouve ces analyses de risque. Ils sont un peu plus explicites quant à la réutilisation « brute » des infos communiquées par Fin Infra. Les mêmes lois avec les mêmes paramètres qui aboutissent naturellement au même résultat que pour nos risques sur les écoles : soit 7,1 mois de retard avec un écart-type de 2,2 mois en MOP, et un retard en moyenne de 6,1 mois avec un écart-type de 1,7 mois en PPP. Exactement les mêmes résultats que pour les écoles.... Navrant ...