



Dossier suivi par Jean-Yves Gacon

Paris, le 11 décembre 2013

Avis n° 2013-10 sur la réalisation du projet « réhabilitation, restructuration et mise aux normes du site Monod de l'ENS de Lyon » du Pôle de Recherche et d'Enseignement Supérieur Université de Lyon, sélectionné par le Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche dans le cadre de l'appel à projet « Opération Campus ».

Préambule : cet avis est rendu en application des dispositions de l'article 2 de l'ordonnance du 17 juin 2004 relative aux contrats de partenariat, modifiée par la loi n° 2008-735 du 28 juillet 2008, et au vu des seules exigences fixées par ladite ordonnance. Il ne vaut pas approbation du lancement du projet par l'autorité administrative compétente, qui, au titre de l'article 9 de ladite ordonnance, doit apprécier en outre les conséquences de la signature du contrat de partenariat sur les finances publiques et la disponibilité des crédits.

0 - Introduction

Le cadre général de l'Opération Campus

Ce projet s'inscrit dans le cadre de « l'opération Campus », un très important programme immobilier destiné à appuyer le renouveau des universités françaises.

Le contrat de partenariat a été retenu comme outil privilégié de la mise en œuvre de ce programme, « dans un triple objectif de rapidité, d'encouragement des relations entre les établissements d'enseignement supérieur et le secteur privé, et de responsabilisation des équipes dirigeantes des universités ». La garantie d'une maintenance de qualité sur le long terme, longtemps le point faible de l'immobilier universitaire, est également mise en avant.

Une dotation non consommable de 5 Mds € (3,7 Mds € en provenance de la cession d'actifs Electricité de France par l'Etat, 1,3 Md€ en provenance du « grand emprunt ») a été affectée à ce programme. Les revenus tirés de cette dotation, confiée dans un premier temps à l'Agence Nationale de la Recherche puis affectée aux porteurs de projets (Pôles de Recherche et d'Enseignement Supérieur – PRES - ou universités) dès la signature des

Ministère de l'Economie et des Finances

Télédoc 649 – 139, rue de Bercy 75572 Paris cedex 12 France

Téléphone : + 33 (0) 1 44 87 71 75 – www.economie.gouv.fr/ppp



contrats de partenariat, doivent servir à acquitter la part « investissement » et « maintenance de niveau Gros Entretien et Réparations GER) » des loyers relatifs aux contrats de partenariat.

Le taux de rendement de la dotation a été fixé (par arrêté du 15 juin 2010) à 4,0324 %.

Les collectivités locales sont étroitement associées à ces projets, et leur contribution a vocation le cas échéant à s'inscrire dans le plan de financement des contrats de partenariat.

Le MESR a mis en place un dispositif contractuel avec les porteurs de projets et les collectivités (convention d'ingénierie, convention partenariale de site, convention de réalisation) destiné à organiser et garantir le financement et la bonne gestion du projet (y compris les questions d'affectation domaniale et d'habilitation à octroyer des droits patrimoniaux à un tiers). La convention de réalisation précise en particulier quelle est la part des loyers du futur contrat qui reste intégralement à charge de l'université. Les modalités d'encadrement de la ressource, spécialement pour les projets financés par la « dotation campus », conduisent à apporter une importance toute particulière à la soutenabilité budgétaire¹

La cohérence du projet immobilier avec le projet scientifique et pédagogique et son cadrage budgétaire font également l'objet d'une validation via un dossier d'expertise, rédigé conjointement avec l'évaluation préalable sur laquelle porte cet avis.

Observations de la MAPPP :

Le choix consistant à privilégier le recours au contrat de partenariat est cohérent avec les moyens financiers dont s'est doté le MESR et avec les objectifs (restructurer la gestion des campus en mettant l'accent sur la globalisation, la qualité pérenne de la maintenance et l'amélioration de l'accueil et de la vie des étudiants et des chercheurs). Le fait de privilégier le recours au CP dans le cadre du Plan Campus n'exonère cependant en rien les porteurs de projets de réaliser une évaluation préalable conforme à l'ordonnance de 2004 pour chacun d'eux, soumise pour validation à la MAPPP. L'hypothèse d'un financement d'une réalisation en MOP (comme d'un financement public partiel dans le schéma CP) via un emprunt réalisé par l'établissement public n'est envisageable, comme le prévoit le rapport, que via un recours à la BEI (ou à la CDC), suite aux arbitrages interministériels de mars 2013. C'est l'objet de l'avis qui suit.

I Présentation du projet

I.1 Le projet du PRES « Université de Lyon » :

L'Ecole normale supérieure de Lyon est un établissement public d'enseignement supérieur de renommée mondiale qui résulte de la fusion en janvier 2010 des deux ENS Lettres et Sciences Humaines et Sciences exactes. L'institut français de l'Education (IFE, ex INRP) est une composante de l'ENS depuis le 1^{er} janvier 2011.

Le Campus Monod, réalisé entre 1986 et 1988 par l'architecte Philippe Dubois, abrite les fonctions d'enseignement et de recherche dans le domaine des sciences exactes.

¹ Celle-ci doit en particulier tenir compte de la déconnexion entre les ressources (non indexées) et une partie des besoins (loyers de GER, indexés).

Le présent avis porte sur le projet de réhabilitation de ce site, inscrit dans le cadre de l'opération Campus Charles Mérieux (qui concerne 6 établissements) et du schéma directeur et immobilier d'aménagement (SDIA) validé par le conseil d'administration de l'Ecole en mai 2012.

Le projet porte sur la mise aux normes accessibilité et sécurité, la réalisation de travaux pour l'amélioration des performances énergétiques, et la restructuration extension des laboratoires. Le transfert du GER et de la maintenance (hors second œuvre) sur l'ensemble des bâtiments est également prévu.

Sont concernés à ces titres divers près de 20 000 m² SHON (sur les 60 000 m² que comporte le site Monod).

La personne publique porteuse du projet, le Pôle de Recherche et d'Enseignement Supérieur « Université de Lyon » est devenue une Communauté d'Universités et Etablissements (ci après « CUE ») en application des dispositions de la loi n° 2013-660 du 22 juillet 2013.

L'ENS est l'un des 20 établissements membres fondateurs et associés de la CUE.

La CUE est un établissement public à caractère scientifique, culturel et professionnel, régi en particulier par les articles L. 718-7 et suivants du code de l'éducation.

Les nouveaux statuts de la CUE doivent être adoptés avant le 23 juillet 2014. Ils reprendront en particulier les dispositions de l'article 7 des statuts du PRES, aux termes desquels *« le PRES a notamment pour mission, pour le site d'Université de Lyon, ... d'assurer la gouvernance, piloter, mettre en œuvre et suivre l'exécution de l'opération « Campus ».*

La CUE sera par conséquent compétente pour mener ce projet, de sa passation à son exécution.

I.2 La personne porteuse du projet et le statut du foncier.

La Ville de Lyon est propriétaire du terrain d'assiette constituant l'emprise du futur contrat de partenariat sur le site Monod.

Elle a conclu avec l'Etat, le 7 février 1985, un bail emphytéotique d'une durée de soixante-quinze ans (soit jusqu'en 2060) en vue de la construction, par ce dernier, de l'ENS. Le bail est soumis aux articles L. 451-1 et suivants du code rural. Aux termes de ce bail, l'Etat est propriétaire des ouvrages, constructions et installations édifiées pendant toute la durée du bail. Le bail confère à l'Etat un « droit réel ».

Il a été convenu qu'un avenant au bail serait conclu entre l'Etat et la Ville de Lyon, afin notamment de décrire les travaux envisagés et le rôle dévolu à ce titre à la CUE ainsi qu'au partenaire privé. Le portage de l'opération par la CUE s'appuiera sur la convention d'ingénierie de projet signée avec l'Etat en février 2010. Le titulaire du contrat de partenariat ne se verra pas confier de droits réels sur les ouvrages concernés.

Par ailleurs, une décision reste à prendre s'agissant de l'affectation des ouvrages, en l'absence actuelle d'un acte formel d'affectation à l'ENS ou à la CUE.

Une convention d'utilisation conforme aux articles R.2313-1 et suivants du CGPPP doit en principe être signée avant le 1^{er} janvier 2014 (délai conforme aux dispositions du décret du 1^{er} décembre 2008).

Cette convention peut être conclue soit entre l'Etat et la CUE, soit entre l'Etat et l'ENS.

Le choix définitif de la solution devrait être arrêté avant la fin de l'année 2013.

En outre, une convention d'occupation et de participation aux charges entre la CUE et l'ENS, formalisant la répercussion à cette dernière d'une partie des redevances acquittées par la CUE au titre du contrat de partenariat, devra être conclue.

Observations de la MAPPP :

Le périmètre considéré comporte un ensemble complexe de restructuration et mise aux normes de locaux d'enseignement et de recherche.

La CUE aura, dès l'adoption de ses nouveaux statuts, compétence pour les réaliser ou les faire réaliser via un contrat de partenariat.

Le fait que l'assiette foncière soit propriété de la Ville de Lyon n'est pas un obstacle à la conclusion d'un CP ; néanmoins il conviendra que les différentes conventions qui restent à établir aboutissent bien – et à temps – à ce que la CUE soit autorisée à délivrer à un partenaire privé une AOT (ne comportant pas dans ce cas l'octroi de droits réels) et que ces conventions soient d'une durée suffisante pour couvrir la durée envisagée pour le contrat de partenariat.

I-3 Analyse juridique

L'ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004, modifiée par la loi n° 2008-735 du 28 juillet 2008 sur les contrats de partenariat, comporte un article 2 ainsi rédigé :

« Les contrats de partenariat ne peuvent être conclus que si, au regard de l'évaluation (préalable), 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...

3°) 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.

Le critère de l'urgence n'a pas été retenu par la CUE.

La CUE a recouru aux deux autres critères prévus par l'ordonnance :

- Prioritairement au critère de **l'efficacité économique**, la démonstration étant fondée sur l'analyse comparative qui fait l'objet du quatrième chapitre de l'évaluation préalable, sur la base d'un bilan en termes socio-économico-financiers, incluant l'efficacité du contrat de partenariat en termes d'optimisation des délais, de partage et de limitation des risques, et d'optimisation des prestations de maintenance et d'entretien.
- Secondairement au critère de la **complexité**, notion qui renvoie à la directive n°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. Cette directive autorise le recours à une procédure appelée dialogue compétitif dans le cas de projets complexes.

Le projet est présenté – à titre secondaire - comme répondant au critère de la complexité compte tenu des caractéristiques suivantes :

- Le projet présente une réelle complexité technique et fonctionnelle :
 - Le projet comprend des projets de mise en sécurité sur 13 bâtiments, d'accessibilité sur 7 bâtiments, d'amélioration énergétique sur 10 bâtiments, de restructuration sur 7 bâtiments. En outre le périmètre GER et maintenance portera sur l'ensemble des bâtiments, quels que soient les travaux réalisés. Ces bâtiments forment en effet un seul et unique ensemble.
 - Le site est occupé par des milliers de personnes. Le phasage des opérations va donc s'avérer à la fois crucial et délicat, y compris pour assurer la sécurité. Les opérations « tiroirs » de relocalisation en cours de travaux nécessitent une unité d'organisation très forte de l'ensemble des chantiers. L'amphithéâtre situé à proximité doit pouvoir continuer à fonctionner, ainsi que l'offre de restauration.
 - Le site est à proximité d'un bâtiment inscrit à l'inventaire des monuments historiques (la halle Tony Garnier), ce qui induit de recueillir l'autorisation préalable de l'architecte des Bâtiments de France.
- Le projet présente également une complexité juridique et financière :
 - Le projet s'insère dans un ensemble d'opérations (dont certaines sont réalisées en MOP) réalisées dans le cadre contraint des budgets de l'opération Campus. Il est donc particulièrement important de sécuriser à l'avance les coûts.
 - La CUE envisage de souscrire directement auprès de la BEI un financement long terme, qui ne pourra cependant représenter la totalité du coût de l'opération (50 % au maximum) et se traduira par un co-financement public dans le schéma CP. Si ce financement est facteur d'optimisation financière, il représente dans tous les cas une complexité supplémentaire.
- Le projet présente une complexité liée à son organisation et à la multiplicité des intervenants :
 - La CUE bien qu'étant l'opérateur du projet, réalise celui-ci pour le compte de l'ENS. Elle doit en outre tenir compte de la multiplicité des acteurs présents sur le projet (ministère, rectorat et autres services de l'Etat, collectivités...). Elle ne dispose en propre que de moyens très limités (une dizaine de personnes, mobilisées par ailleurs sur les autres opérations prévues sur le site). Elle est bien de ce fait dans la situation où elle ne peut satisfaire seule à son obligation de détermination préalable de l'ensemble des moyens nécessaires à la réalisation du projet.

Ces contraintes nécessitent, pour être prises en compte efficacement, un dialogue avec des candidats sur la base d'un projet global.

Le projet est donc globalement estimé complexe au regard des ressources humaines limitées de la CUE, qui ne dispose pas de cellule de maîtrise d'ouvrage suffisamment étoffée pour prévoir « seule et à l'avance » l'ensemble des solutions à retenir.

Le projet présente, pour ces raisons, un caractère de complexité au sens de l'article 2 de l'ordonnance du 17 juin 2004 modifiée. La procédure de dialogue compétitif est la mieux à même de faire émerger la solution optimale pour répondre au besoin exprimé par la CUE.

Observations de la MAPPP :

La démonstration par le rapport de la justification du recours au contrat de partenariat au regard de deux critères – principalement celui de l'efficacité, secondairement celui de la complexité du projet, est correctement étayée. La capacité à justifier le recours au contrat de partenariat par le critère dit de l'efficacité économique est un facteur essentiel, et ce critère est invoqué à titre principal. Le rapport renvoie pour l'essentiel, la démonstration de ce critère de l'efficacité économique à l'analyse comparative.

II Analyse comparative

II-1 Présentation des schémas retenus

L'analyse comparative des schémas envisageables aboutit au rejet des schémas suivants :

- Délégation de service public : il ne s'agit pas en l'occurrence de déléguer en quoi que ce soit le service public de l'enseignement supérieur et de la recherche ; en outre le contrat envisagé ne peut être en l'occurrence qu'un contrat à paiement public.
- Montages « aller retour » de type AOT avec convention de mise à disposition : le rapport estime qu'ils sont inadaptés du fait d'un trop grand nombre d'incertitudes juridiques et de risques de requalification, en marché public ou en contrat de partenariat.
- Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), vente à terme, bail à construction : ces montages sont écartés, principalement du fait du statut de l'assiette domaniale et des risques de requalification au regard de la loi MOP.
- Marché public global au sens de l'article 10 du CMP : l'exception à la règle de l'allotissement n'est possible que dans des conditions strictement encadrées qui n'apparaissent pas réunies (risque de restriction de la concurrence, difficulté technique particulière...) ; la conception ne peut en tout état de cause être intégrée.
- Marché de conception-réalisation : il s'agit d'une procédure strictement encadrée par le code des marchés publics et par la jurisprudence. Le rapport considère que les seuls critères (processus de production particulier, caractéristiques dimensionnelles ou techniques exceptionnelles) retenus par cette dernière pour valider cette option ne sont pas présents ici.
- Marché de conception-réalisation et d'exploitation-maintenance visant à satisfaire « un engagement contractuel sur un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique » (CREM - nouvel article 73-3 du Code des Marchés Publics) : l'objet principal du projet n'est pas l'amélioration de la performance énergétique de bâtiments existants. Dès lors, le projet s'il était réalisé dans le cadre du CMP devrait respecter l'ensemble des contraintes de la loi MOP et des règles fixées par le CMP concernant l'allotissement (article 10).

Observation de la MAPPP :

Le rapport aurait pu également souligner que l'AOT ne peut bénéficier de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties, et que dans l'état actuel des textes, le marché « CREM » ne peut recourir au dialogue compétitif pour sa passation. Le rapport n'examine pas l'hypothèse du recours au « montage innovant » proposé par la Caisse des Dépôts. Il semble que le champ d'application de celui-ci soit désormais circonscrit à un nombre très limité de projets.

Les trois schémas retenus pour l'analyse comparative sont les suivants :

- Des marchés publics séparés (maîtrise d'œuvre, travaux, maintenance) passés par la CUE maître d'ouvrage au sens de la loi du 12 juillet 1985, faisant l'objet d'un allotissement fonctionnel.
- Un marché de réalisation-exploitation-maintenance conforme aux dispositions de l'article 73- I du CMP (marché REM). Le REM est un marché « *qui associe l'exploitation ou la maintenance à la réalisation de prestations afin de remplir des objectifs chiffrés de performance définis notamment en termes de niveau d'activité, de qualité de service, d'efficacité énergétique ou d'incidence écologique. Il comporte des engagements de performance mesurables. La durée du marché tient compte des délais nécessaires à la réalisation de ces objectifs et engagements qui constituent son objet.* ». Associé à un marché de conception, un marché REM semble pouvoir convenir aux besoins du projet, même s'il subsiste des incertitudes quant à sa durée et sur l'absence éventuelle de performances chiffrées concernant certaines des prestations. Le marché REM est attribué à l'issue d'un dialogue compétitif à un tour.
- Un contrat de partenariat (CP) conforme à l'ordonnance du 17 juin 2004 modifiée. Ce contrat engloberait l'ensemble des prestations décrites ci-dessous comme faisant partie du périmètre du projet. Le CP est attribué à l'issue d'un dialogue compétitif complet.

Ces trois schémas seront ci-après désignés MOP (maîtrise d'ouvrage publique), REM (réalisation-exploitation-maintenance, associé à un marché de conception) et CP.

II-2 Eléments de l'analyse comparative

II-2-1 périmètre physique et fonctionnel et répartition des prestations d'exploitation et de maintenance.

Travaux

Le périmètre physique du projet est décrit supra (I- 3). Les travaux de sécurité concernent 13 bâtiments, les travaux d'accessibilité 7 bâtiments, les travaux d'amélioration énergétique 10 bâtiments et les travaux de restructuration 7 bâtiments. Le rapport donne quelques indications sur la décomposition des coûts en fonction des types de travaux.-

L'estimation des coûts des travaux se décompose de la façon suivante :

(en € valeur 2013)

Actions	Montants
Amélioration énergétique	7 861 000
Mise en sécurité Monod et Descartes	2 070 000
Investissement accessibilité Monod	290 000
Restructuration laboratoires	7 953 000
<i>Opérations spécifiques</i>	
Restructuration villa > magasin	96 000
Aménagement maison du courrier > pc sécurité	25 000
Nouveau SSI dans PC sécurité créé	85 000
Travaux d'aménagement extérieurs	200 000
TOTAL travaux HT	18 580 000
<i>Aléas sur travaux (hors laboratoires)</i>	<i>507 000</i>
<i>Déménagements et démontages</i>	<i>280 000</i>
TOTAL travaux HT yc aléas	19 367 000

Ce montant est strictement identique dans les trois montages juridiques envisagés.

Le PRES souhaite pouvoir, en fonction des résultats du dialogue compétitif, inclure en option des prestations supplémentaires (remplacement des menuiseries, extension d'une l'animalerie, aménagement d'une salle informatique). Ces travaux sont hors périmètre de l'évaluation préalable.

Maintenance et GER

Le périmètre des prestations de maintenance et de GER est très supérieur au périmètre de l'évaluation préalable, puisqu'il inclut des bâtiments faisant l'objet d'opérations en MOP. Il est égal à 45 130 m². L'objectif est de rationaliser la maintenance en disposant d'un interlocuteur unique, en limitant les interfaces et en étendant les objectifs de performance énergétique à une grande partie du parc immobilier.

Le périmètre comprend tous les lots techniques ainsi que les contrôles réglementaires. Par contre les lots architecturaux (second œuvre), soit 20 % du total du GER, ont été exclus du périmètre du GER sur la base de l'expérience universitaire, qui semble indiquer que l'inclusion dans un CP de ces lots se traduit par un surcoût, lié à des fréquences de renouvellement trop rigides.

La gestion de l'énergie et les fluides reste hors périmètre.

Services

Aucune prestation de service n'est incluse à ce stade dans le périmètre, celles-ci étant assurées actuellement soit en régie, soit via des contrats avec des prestataires qui donnent satisfaction.

La CUE et l'ENS ont convenu d'une répartition des charges de GER : la CUE en répercutera 25 % sur l'ENS (le GER hors périmètre étant pris en charge directement par l'ENS).
Le coût des prestations de maintenance sera répercuté à 100 % sur l'ENS.

Le coût des prestations incluses dans le contrat est le suivant (en € HT valeur 2013) :

	GER - R2	Entretien - R3	Total
Site Monod - coûts inclus dans le contrat (en € valeur 2013)	577 000 €	774 782 €	1 351 782 €

Les ratios utilisés (sur la base d'un périmètre de 45 130 m²) sont de 16 €/m² HT pour le GER (complet) et de 17,2 €/m² pour la maintenance.

Observations de la MAPPP

La présentation des hypothèses de coûts n'est pas très détaillée. Il s'agit sans aucun doute d'un calcul complexe du fait de la nature des travaux envisagés (restructuration, mise en sécurité, accessibilité...) Cependant les coûts au m² annoncés comme les ratios utilisés pour le GER et la maintenance sont conformes à la norme.. Le choix de retenir des coûts identiques dans les deux schémas part d'une volonté louable d'objectivité (pas de recours à un « coefficient d'optimisation » insuffisamment argumenté)

II-2-2 Calendriers de référence des deux schémas

Le calendrier prévisionnel est fondé sur une publication de l'AAPC dans le schéma CP en octobre 2013, donc déjà légèrement dépassé.

La durée des travaux étant considérée (à ce stade) comme identique à un mois près entre les différents schémas, l'écart en faveur du schéma CP provient d'une contraction des délais au stade dialogue compétitif – études par rapport à un séquençage classique.. La procédure la plus rapide est le CP (53 mois de l'AAPC à la livraison) suivie de la MOP (56 mois) et enfin du schéma Conception + REM (58 mois). Les calendriers (avant prise en compte des risques) se présentent ainsi :

MOP	Début	Fin	Nombre de mois
Dossier d'expertise et évaluation préalable	01/06/2013	19/10/2013	4,5
Choix du maître d'œuvre par AO	21/10/2013	20/04/2014	6
Conception	21/04/2014	20/02/2015	10
Permis de construire - recours	<i>Temps masqué</i>		
Consultation des entreprises	21/02/2015	20/08/2015	6
Préparation de chantier	21/08/2015	20/11/2015	3
Phase travaux	21/11/2015	01/07/2018	31

Conception + REM	Début	Fin	Nombre de mois
Dossier d'expertise et évaluation préalable	01/06/2013	19/10/2013	4,5
Choix du maître d'œuvre par AO	21/10/2013	20/04/2014	6
Conception	21/04/2014	20/02/2015	10
Permis de construire - recours	<i>Temps masqué</i>		
AAPC et candidatures REM			
Dialogue (1 tour)	21/02/2015	20/06/2015	4
Offres finales, mise au point et validation	21/06/2015	20/10/2015	4
Préparation de chantier	21/10/2015	20/01/2016	3
Exécution du contrat (phase travaux)	21/01/2016	01/09/2018	31

CP	Début	Fin	Nombre de mois
Dossier d'expertise et évaluation préalable	01/06/2013	19/10/2013	4,5
Candidatures	21/10/2013	04/01/2014	2,5
Dialogue PPS	05/01/2014	04/07/2014	6
Dialogue PPD	05/07/2014	04/12/2014	5
Offres finales	05/12/2014	04/02/2015	2
Mise au point et signature	05/02/2015	20/05/2015	3,5
Permis de construire, études et préparation de chantier	21/05/2015	20/09/2015	4
Exécution du contrat (phase travaux)	21/09/2015	01/04/2018	30

La durée d'exploitation (à partir de la date de mise à disposition des ouvrages) est de 25 ans dans tous les schémas.

Observations de la MAPPP

L'écart de délai relativement important entre le schéma REM et le schéma CP en faveur de celui-ci s'explique par le séquençage d'une phase de conception et d'un dialogue compétitif (même raccourci à un tour) dans le schéma REM.

II-2-3 Plan de financement – montant à financer

- a) Les CAPEX des trois schémas se présentent de la façon suivante :

(en € valeur 2013)

MOP	TOTAL	
Travaux	19 367 000	
Maîtrise d'œuvre	2 324 040	12,00% du coût travaux
Honoraires divers (MOE-CT-CSPS)	832 781	4,30% du coût travaux
Assurances et garanties	387 340	2,00% du coût travaux
Aléas et frais de maîtrise d'ouvrage	774 680	4,00% du coût travaux
TOTAL HT	23 685 841	

CONCEPTION + REM	TOTAL	
Travaux	19 367 000	
Maîtrise d'œuvre	2 324 040	12,00% du coût travaux
Honoraires divers (MOE-CT-CSPS)	832 781	4,30% du coût travaux
Assurances et garanties	581 010	3,00% du coût travaux
Aléas et frais de maîtrise d'ouvrage	774 680	4,00% du coût travaux
TOTAL HT	23 879 511	

CONTRAT PARTENARIAT	TOTAL	
Travaux	19 367 000	
Maîtrise d'œuvre	1 549 360	8,00% du coût travaux
Honoraire du promoteur	968 350	5,00% du coût travaux
Honoraires divers (MOE-CT-CSPS)	639 111	3,30% du coût travaux
Assurances et garanties	774 680	4,00% du coût travaux
Aléas et frais de maîtrise d'ouvrage	774 680	4,00% du coût travaux
TOTAL HT	24 073 181	

Observation de la MAPPP : La différenciation des coûts entre les trois schémas est bien effectuée à ce stade. Le niveau des « honoraires promoteur » dans le schéma CP est fixé à 5 %, ce qui traduit en principe le transfert de risque maîtrise d'ouvrage, à un niveau usuel. C'est ce qui explique le coût final plus élevé du schéma CP, malgré le coût plus faible du poste « maîtrise d'œuvre ».

b) Hypothèses financières relatives aux coûts de préfinancement

Dans les schémas MOP et REM, il est fait l'hypothèse que la CUE souscrit trimestriellement un emprunt long terme à hauteur du besoin généré par les travaux. Cet emprunt commence à être remboursé dès sa souscription. Il n'y a donc pas à proprement parler de frais de préfinancement dans ces deux schémas.

Dans le schéma CP, des lignes de préfinancement court terme financent les travaux, assorties d'un crédit relais TVA.

Les hypothèses retenues pour le calcul des FFI sont les suivantes :

Taux de base	Euribor 1 mois, cotant à 1,50 %
Marge bancaire	3,00 %
Taux margé	4,50 %

Commission d'arrangement :

Montant total d'engagement	32 M€ (soit un <i>buffer</i> de 10%)
Taux	2,00 %

Commission de non-utilisation :

Montant total d'engagement	32 M€ (soit un <i>buffer</i> de 10%)
Taux	1,00 %

Montant à financer consolidé tenant compte de l'indexation des coûts (en € courants, sur une base d'indexation de 3%/an) :

	MOP	REM	PPP
Investissement			
Coût des travaux avant indexation et risques	19 367 000 €	19 367 000 €	19 367 000 €
Coûts annexes	4 318 841 €	4 512 511 €	8 073 425 €
<i>Honoraires divers (MOE-CT-CSPS)</i>	832 781 €	832 781 €	968 350 €
<i>Maîtrise d'œuvre</i>	2 324 040 €	2 324 040 €	1 549 360 €
<i>Aléas et frais de maîtrise d'ouvrage</i>	774 680 €	774 680 €	774 680 €
<i>Assurances et garanties</i>	387 340 €	581 010 €	774 680 €
<i>Honoraire du promoteur</i>	- €	- €	968 350 €
<i>Frais Financiers Intercalaires</i>	- €	- €	1 884 629 €
<i>Portage TVA</i>	- €	- €	61 295 €
<i>Commissions bancaires</i>	- €	- €	599 330 €
<i>Commissions de non-utilisation</i>	- €	- €	492 751 €
Coût d'indexation	3 093 161 €	3 117 801 €	3 169 104 €
Montant à financer HT avant prise en compte de l'autofinancement	26 779 002 €	26 997 312 €	30 609 530 €
TVA versée sur les travaux	5 355 800 €	5 399 462 €	6 121 906 €
Montant à financer TTC avant prise en compte de l'autofinancement	32 134 802 €	32 396 774 €	36 731 435 €

Injection des ressources propres de la CUE (autofinancement) :

Cet autofinancement est issu de la part des intérêts de la dotation Campus perçus par la CUE depuis le 23 juillet 2013 (date de la signature du premier CP par le PRES) affectée à l'opération ENS.

Son montant prévisionnel est de 3 M€ HT, soit 3,6 M€ TTC. Ce dernier montant sera utilisé directement dans les schémas MOP et REM, et injecté sous forme d'un pré-loyer dans le schéma CP.

Montant à financer net :

	MOP	REM	PPP
Investissement			
Montant à financer HT avant prise en compte de l'autofinancement	26 779 002 €	26 997 312 €	30 609 530 €
TVA versée sur les travaux	5 355 800 €	5 399 462 €	6 121 906 €
Montant à financer TTC avant prise en compte de l'autofinancement	32 134 802 €	32 396 774 €	36 731 435 €
Ressources en phase d'étude et de travaux			
Préloyer TTC			- 3 600 000 €
TVA versée sur le préloyer			- 600 000 €
Montant HT versé au partenaire privé			- 3 000 000 €
Autofinancement sur montant TTC	- 3 600 000 €	- 3 600 000 €	
Equivalent en montant HT	- 3 000 000 €	- 3 000 000 €	
Montant net apports du PRES HT	- 3 000 000 €	- 3 000 000 €	- 3 000 000 €
Montant net apports du PRES TTC	- 3 600 000 €	- 3 600 000 €	- 3 600 000 €
Montant à financer sur long terme			
Montant à financer sur le long terme HT après subventions et dotations anticipées	23 779 002 €	23 997 312 €	27 609 530 €
Montant à financer sur le long terme TTC après subventions et dotations anticipées	28 534 802 €	28 796 774 €	33 131 435 €

Hypothèses d'indexation.

Les hypothèses d'indexation annuelles retenues sont les suivantes :

Travaux : 3 %

Maintenance : 2,5 %

GER : 2,5 %

Frais de gestion : 2,5 %

Les hypothèses d'indexation travaux sont appliquées à des calendriers de travaux différenciés dans les deux schémas. Par ailleurs l'indexation annuelle de 3% paraît prudentielle au vu des dernières tendances (autour de +0.5% par an pour le BT01). Les hypothèses d'indexation concernant le GER et la maintenance sont conforme aux évolutions actuelles, celles relatives aux frais de gestion peuvent être considérées comme sous-estimées au regard des pratiques connues.

Assujettissement à la TVA.

La comparaison entre les schémas a été réalisée en intégrant une valorisation prévisionnelle de la TVA, au taux de 20 %. Dans les schémas MOP et REM, l'intégralité des dépenses est soumise à la TVA et la CUE ne récupère pas cette TVA.

Dans le schéma CP, le partenaire privé récupère la TVA qui grève ses dépenses d'investissement par la voie fiscale dans un délai bref (via le mécanisme de livraison à soi-même). Le montant à financer long terme est dans ce cas un montant HT.

Les loyers acquittés par la CUE sont intégralement assujettis, y compris le loyer anticipé et le financement BEI versé à la mise à disposition versé au titulaire à hauteur de 50 % du montant à financer et refinancé par la CUE auprès de la BEI.

Observation de la MAPPP : Ce plan de financement appelle les observations suivantes :

L'hypothèse est faite que la CUE ne récupère pas la TVA. Il s'agit d'une hypothèse prudentielle dans l'attente d'une réponse définitive des services fiscaux concernant l'assujettissement à la TVA des PRES et CUE du fait de la mise à disposition des locaux auprès des universités contre remboursement par celles-ci des coûts d'exploitation et de maintenance (hors GER). Au cas d'espèce, cela dépendra également du choix effectué en matière d'affectation.

Le schéma CP, supposé monté en financement de projet sans recours (cf infra), comporte un coût de préfinancement élevé qui vient grever le montant à financer long terme, alors que le financement du schéma MOP est supposé réalisé d'emblée par financement long terme.

Les mécanismes d'assujettissement à la TVA sont différents suivant les schémas, ce qui justifie que le rapport s'écarte de la démarche HT préconisée par l'ordonnance. Cependant l'impact sur le coût global (TVA effectivement versée et impact sur les frais financiers) reste très faible.

L'apport en ressources propres de la CUE (qui n'implique pas de coût de portage) apparaît dans tous les schémas.

Autres coûts ponctuels pris en charge directement par la CUE :

Indemnités à verser aux candidats :

Dans les schémas MOP une indemnité de 333 K€ par candidat au concours de maîtrise d'œuvre a été retenue, soit 1 000 K€ TTC (valeur 23013) pour trois candidats.

Dans le schéma CP, l'indemnité retenue pour les candidats participant au dialogue compétitif est de 412 K€ TTC par candidat non retenu, soit 1 236 K€ TTC pour trois candidats. Le même montant a été retenu pour le schéma REM.

Frais d'ingénierie et honoraires des assistants à la personne publique :

Les montants totaux retenus sur la période 2015 – 2018 sont les suivants :

- MOP : 500 K€
- REM : 520 K€
- CP : 550 K€

Ces montants font l'objet d'une indexation annuelle à hauteur de 2,5 %.

Observation de la MAPPP :

Si les montants retenus n'appellent pas de remarques particulières, on peut cependant s'interroger sur l'alignement des indemnités REM sur les indemnités CP. Elles ne sont en effet pas de même nature, le schéma REM incluant un concours de maîtrise d'œuvre et un dialogue compétitif à un tour, faisant l'objet d'indemnités séparées.

II-2-4 Frais de gestion et aspects fiscaux (hors TVA) des trois schémas.

Dans le schéma MOP, les frais de gestion sont composés des frais internes à la CUE (gestion des marchés) et de frais d'assurance, pour un montant total estimé à 80 K€/an HT (val 2013). Dans le schéma REM, le rapport distingue une première phase (sur la durée du REM) où les frais de gestion sont estimés à 130 K€/an HT, et une seconde phase où ils sont identiques aux frais MOP (80 K€/an).

Taxes générées par la réalisation des investissements

Les trois schémas sont considérés comme exonérés de la taxe d'aménagement et des autres taxes d'urbanisme. La taxe de publicité foncière a été considérée comme négligeable.

Taxes en phase d'exploitation

Les taxes sur les propriétés foncières bâties et non bâties n'ont pas été prises en compte, soit qu'elles soient marginales (dans le premier cas) soit que la CUE bénéficie d'une exonération.

S'agissant de la Contribution Economique Territoriale (CET), la part « cotisation foncière des entreprises » (CFE) est considérée comme non due (c'est la personne publique, exonérée, qui contrôle les biens) ; la part « cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises » (CVAE) est considérée comme due par le partenaire privé dans le schéma CP et intégrée aux frais de SPV.

Le rapport ne mentionne pas les taxes liées à l'activité du titulaire du contrat :

- Impôt sur les sociétés : le rapport ne tient pas compte des nouvelles dispositions législatives relatives au plafonnement de la déductibilité des intérêts d'emprunt de l'assiette du calcul de l'IS.
- Contribution Sociale de Solidarité des Sociétés (C3S).

Dans le schéma CP, le partenaire privé, via le mécanisme de livraison à soi-même, ne porte la TVA en période de construction que sur une durée courte (trois mois). Le rapport considère qu'il ne peut en être de même dans le schéma MOP (du fait du non assujettissement présumé du PRES) Il en résulte une présentation des résultats TTC, non conforme à la lettre de l'ordonnance du 17 juin 2004, mais inévitable pour rendre compte de façon réaliste des flux financiers dans chacun des schémas.

Observation de la MAPPP :

L'approche fiscale du rapport est insuffisamment exhaustive. Le rapport ne précise pas s'il prend en compte les nouvelles dispositions (limitation de la déductibilité des intérêts) relatives à la base de calcul de l'IS, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2013. Les méthodes comptables adoptées à ce stade (inscription à l'actif du bilan des coûts de construction avec comme contrepartie une dette financière) ne semblent pas pouvoir exonérer la Société de Projet d'un renchérissement conséquent du montant de l'IS par application de ces dispositions. Il conviendra donc de vérifier ce point par modification des données du modèle, et d'en apprécier l'impact sur la redevance correspondant aux frais de gestion de la SPV. Le recours à une autre structuration du financement (montage « corporate ») représente une alternative qui permettrait de limiter cette nouvelle charge qui pèse sur le schéma CP.

II-2-5 Hypothèses relatives aux coûts de financement long terme.

Structuration du financement long terme dans les trois schémas

1°) Schéma MOP et schéma REM

Dans les schémas MOP et REM, l'hypothèse retenue est celle d'un financement assuré par le recours à un emprunt bancaire auprès de la Banque Européenne d'Investissement (BEI) (alternativement de la Direction des Fonds d'Épargne (DFE) de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)).

Ces possibilités de financement restent ouvertes à la CUE en dépit des dispositions relatives aux ODAC (Organismes divers d'administration centrale) contenues dans l'article 12 de la loi du 28 décembre 2010.

Ces emprunts sont amortis sur une période de 25 ans.

Les conditions financières dans lesquelles interviendrait la BEI ne sont pas arrêtées à ce stade ; le rapport a retenu à titre conservatoire un taux BEI et DFE de 5 %

2°) Schéma CP

La structuration du financement dans le schéma CP est retracée dans les tableaux suivants :

Financement public	18 304 765 €	60%
* dont loyers anticipés	3 000 000 €	10%
* dont financement BEI	15 304 765 €	50%
Financement privé	12 304 765 €	40%
Total	30 609 530 €	100%

Après déduction des loyers anticipés, le plan long terme est le suivant :

Instrument(s) souscrits par le PRES

	Part	Taux margé
--	------	------------

Dette BEI	50,0%	5,00%
soit au global	50,0%	5,00%

Instrument(s) souscrits par le partenaire privé

Dette DFE	24,0%	5,00%
Dette bancaire commerciale	22,5%	5,95%
Fonds propres	3,5%	14,00%
soit au global	50,0%	6,06%
soit au global	50,0%	5,53%

La dette bancaire commerciale fera comme la dette DFE l'objet d'une cession « Dailly » acceptée dans son intégralité (le ratio de 80 % de la rémunération globale fixé par l'article L 313-29-2 du code monétaire et financier est respecté) à un taux ainsi calculé :

Taux de base (swap c.E3M)	3,50%
Marge bancaire	2,45%
Taux consolidé	5,95%

Le taux de base retenu est l'Euribor swappé (valeur 1^{er} juin 2013)

Le taux moyen pondéré du financement ressort à 5,53 % avant prise en compte de l'IS.

Le ratio dette cédée & acceptée/total des loyers financiers s'établit à 80 %, soit le ratio maximum fixé par l'article L-313-29-2 du code monétaire et financier.

Un objectif de TRI de 14 % avant impôt sur les sociétés a été fixé pour les fonds propres/quasi fonds propres. Sur la base d'un taux d'impôt sur les sociétés de 33,1/3 cet objectif correspond à un TRI après IS de 12 % environ.

L'effet marginal des règles comptables sur la distribution de dividendes a été volontairement négligé, car le dimensionnement du *subgearing* (fonds propres/quasi fonds propres) proposé par les candidats devrait permettre de neutraliser cet élément.

Observation de la MAPPP :

Les hypothèses de dette long terme dans le schéma MOP sont assises sur des taux d'intervention BEI et CDC nettement supérieurs à ceux qui font actuellement l'objet de contrats signés ou de négociations (ceux-ci sont inférieurs à 4% en tout état de cause).

Les conséquences sur la comparaison en VAN des schémas de ce choix sont limitées du fait de l'importance des financements BEI et DFE intervenant dans le schéma CP, ainsi que du recours à un taux d'actualisation égal au taux BEI/DFE.

S'agissant du schéma CP, les observations suivantes peuvent être faites :

Le poids très important des financements BEI DFE, directs ou indirects, limite le coût de financement du schéma CP par rapport à un financement de projet classique. Mais le montage (avec un apport de 50 % financé directement par la CUE) aboutit à l'existence d'une cession Dailly acceptée sur l'intégralité de la dette. Il est regrettable dans ces conditions que les fonds propres aient été dimensionnés à 3,5 % du MAF ce qui limite à ce niveau très bas la part du financement privé « à risque ». Le TRI envisagé est conforme à la norme actuelle.

Le résultat final – taux moyen pondéré de 5,53 % pour le financement du schéma CP- reste cependant relativement élevé, pour les raisons évoquées ci-dessus et du fait que la marge appliquée à la dette bancaire faisant l'objet d'une cession Dailly est elle-même élevée (245 bps) par rapport aux niveaux actuellement relevés sur des contrats en cours de signature.

Au total, et sous réserve des observations ci-dessus relatives à la faiblesse du financement « à risque » on peut considérer que les hypothèses du rapport sont robustes en termes de coût de financement comparatif.

II-2-6 Actualisation

Le taux d'actualisation retenu pour calculer les Valeurs Actuelles Nettes des coûts (VAN) à la date de référence du 1^{er} janvier 2013 est de 5 %, soit le du taux de financement long terme retenu dans les schéma MOP et REM.

Observation de la MAPPP : Ce taux est conforme à la méthodologie préconisée par la MAPPP et aboutit à neutraliser le choix effectué pour le financement des schémas MOP et REM. Il est relativement élevé au regard des tendances actuelles, ce qui joue en principe en faveur du schéma CP dont les décaissements sont plus éloignés dans le temps que ceux des schéma MOP et REM.

II-3 Résultats

II -3-1 Résultat en valeur actualisée nette des coûts (VAN) pour chacun des schémas (avant prise en compte des risques).

Le rapport effectue une comparaison des VAN TTC. Le calcul est fait à ce stade sans recalage de calendrier. Les résultats sont les suivants (en valeur TTC actualisée au 1/06/2013) :

Résultats sans Risques (kEURO)	MOP	REM	CP
Total des flux avant actualisation TTC	118 630	120 120	131 756
VAN flux TTC	57 776	58 620	62 248
Delta contre montage MOP :		1,46%	7,74%

L'avantage du schéma MOP en termes de VAN par rapport au schéma CP est à ce stade d'environ 7,8%, celui du schéma REM de 6,3 %

Prise en compte de l'impact socio-économique.

Une simulation complémentaire destinée à valoriser l'avantage socio-économique lié à une mise en œuvre plus précoce des ouvrages dans le Schéma CP a été réalisée.

Elle est faite conformément à la méthode préconisée par la MAPPP.

L'avantage socio-économique constant ainsi calculé ressort à 3 964 K€/an.

Les résultats sont les suivants (en valeur TTC actualisée au 1/06/2013) :

Résultats sans Risques (kEURO)	MOP	REM	CP
VAN flux TTC	57 776	59 003	61 673
Delta contre montage MOP :		2,12%	6,75%

Ainsi, après valorisation des bénéfices socio-économiques associés au projet, les résultats avant valorisation des risques sont les suivants :

- La VAN des décaissements de la CUE en CP est supérieure à la VAN des décaissements en MOP de 6,75% environ ;

- La VAN des décaissements de la CUE en CP est supérieure à la VAN des décaissements en REM de 4,33% environ.

II-3-2 Prise en compte des risques.

Le rapport ne présente pas de matrice des risques complète, mais un tableau comparatif des schémas sur le plan qualitatif et une liste de risques ayant un impact, soit sur les coûts, soit

sur les délais, risques imputables à l'une ou l'autre partie et valorisables de façon différente selon les schémas.

L'analyse des risques du projet a été construite conformément aux recommandations de la MAPPP, incluses dans le *Guide d'utilisation du Modèle Financier d'Evaluation Préalable* en date du 18 avril 2011.

L'analyse inclut une valorisation conjointe :

- de la probabilité d'occurrence ou de survenance de chacun des risques identifiés,
- de la sévérité de l'impact du risque si ce dernier se réalise, tant en termes de coût que de délai.

La méthode de valorisation retenue est la méthode dite de *Monte-Carlo*. La méthode de valorisation retient une approche statistique, base sur un tirage de 5.000 occurrences aléatoires de risques répondant aux lois statistiques affectées à chaque risque (le choix de ces lois est conforme aux recommandations de la MAPPP).

Neuf risques ont été identifiés, se répartissant en trois catégories.

1. les risques liés à la phase de **conception et de réalisation** des équipements :

1a ___ Risque « étude » :

risque lié à une mauvaise connaissance du site, du terrain ou du contexte ayant conduit à un sous-dimensionnement des coûts prévisionnel (risque géologique, risque archéologique, risque météorologique, ...);

1b ___ Risque « modification » :

risque lié à une modification demandée par le PRES en cours de réalisation ;

1c ___ Risque « maintien d'activité » :

risque spécifique lié au fait que les travaux interviendront dans un contexte de site occupé ;

1d ___ Risque « défaillance » :

Risque lié à la défaillance d'un prestataire en cours de conception ou de réalisation.

2. les risques liés aux prestations d'**exploitation technique** des ouvrages (entretien courant) :

2a ___ Risque « interface » :

risque de surcoût lié à une mauvaise interface entre les entreprises intervenant dans l'exploitation ;

2b ___ Risque « évolutions » :

risque lié à une évolutions des prestations demandée par le PRES ;

2c ___ Risque « performances » :

risque de défaut d'un prestataire ou d'incapacité de ce dernier à atteindre les performances attendues.

3. les risques liés aux prestations de **maintenance GER** des ouvrages :

3a ___ Risque « interface » :

risque de surcoût lié à une mauvaise interface entre les entreprises intervenant dans l'exploitation ;

3b _____ Risque « performances » :

risque de défaut d'un prestataire ou d'incapacité de ce dernier à atteindre les performances attendues.

II-3-3 Résultats

Les résultats sont les suivants (la VaR – Valeur sous risque – 85 % a été retenue, correspondant à « l'aversion au risque » escomptée de la personne publique concernée) :

En termes de délai de réalisation :

	réalisation MOP	réalisation REM	réalisation contrat de partenariat
Moyenne	35,6 mois	30,9 mois	30,4 mois
Médiane	33,9 mois	30,0 mois	30,0 mois
Ecart-type	35,9 mois	32,9 mois	31,5 mois
Minimum	31 mois	31 mois	30,0 mois
Maximum	86,9 mois	65,5 mois	42,4 mois
Valeur sous risque 85% (VaR)	70,9 mois	60,0 mois	60,0 mois
Rappel délai hors risques	31 mois	31 mois	30 mois

On remarque que les écarts restent faibles entre REM et CP, alors qu'ils s'accroissent avec le schéma MOP entre la valeur moyenne et la VaR. La valeur moyenne est nettement moins élevée dans le schéma CP et que l'écart s'accroît considérablement pour la VaR.

Observation de la MAPPP :

Le rapport rapporte tous les écarts de délai au seul délai de réalisation, alors que les risques pris en compte (étude, interface...) impactent la totalité de la procédure. Cette approche n'a cependant pas d'incidence sur les valeurs absolues des écarts, qui par ailleurs ne font pas l'objet d'une valorisation monétaire. Il convient de rajouter 3 mois au schéma MOP et 5 mois au schéma REM pour obtenir l'écart total entre les trois schémas.

Il convient de noter que le calcul de l'impact socio-économique des délais de réalisation différents selon les schémas est bien calculé sur l'intégralité du calendrier de réalisation, donc sans distorsion.

Le rapport présente ensuite deux calculs de VAN après prise en compte des risques (valeur HT 2011) :

- **sans recalage de calendrier** (ce qui a pour effet d'avantager artificiellement le schéma MOP) et avant prise en compte de l'avantage socio-économique.

(valeur TTC 2013)

	MOP	REM	CP
VAN TTC sans risques	57 776 k€	58 620 k€	62 248 k€
Avec Risques - Moyenne VAN TTC	64 499 k€	62 671 k€	63 641 k€
Avec Risques - VaR 85% TTC	68 848 k€	65 425 k€	64 695 k€

	Ecart CP/MOP	Ecart CP/REM
VAN TTC sans risques	+7,74%	+5,82%
Avec Risques - Moyenne VAN TTC	-1,3%	+1,5%
Avec Risques - VaR 85% TTC	-6,03%	-1,12%

Le schéma CP est sensiblement avantageux par rapport au schéma MOP, l'écart avec le schéma REM est nettement plus faible.

- après pris en compte de l'avantage socio-économique (sans recalage de calendrier, valeur TTC 2013)

	MOP	REM	CP
VAN TTC sans risques	57 776 k€	59 003 k€	61 673 k€
Avec Risques - Moyenne VAN TTC	64 653 k€	63 144 k€	63 065 k€
Avec Risques - VaR 85% TTC	68 876 k€	65 951 k€	64 105 k€

	Ecart CP/MOP	Ecart CP/REM
VAN TTC sans risques	+6,75%	+4,33%
Avec Risques - Moyenne VAN TTC	-2,45%	-0,2%
Avec Risques - VaR 85% TTC	-6,93%	-2,80%

Il apparaît donc que l'intégration de l'avantage socio-économique renforce l'intérêt du schéma CP face au deux autres schémas, y compris le schéma REM.

Observation de la MAPPP : La méthode préconisée par la MAPPP a été appliquée avec précision et rigueur. Le choix de la VaR 85%, correspond à une « aversion au risque » limitée, mais se justifie pour ce type de projet. Compte-tenu du décalage de calendrier avec le schéma MOP induit par l'incorporation des risques - 30 mois environ, soit plus de deux rentrées universitaires - le calcul intégrant l'avantage économique peut être considéré comme le plus pertinent. L'écart final est alors de 7 %, avec le schéma MOP et de près de 3 % avec le schéma REM, chiffres suffisants pour affirmer que le choix du schéma CP repose sur des hypothèses robustes. La valorisation monétaire des écarts de calendrier (coûts induits) n'a cependant pas été effectuée. Il convient cependant de noter que le schéma REM est plus proche en termes de coûts du schéma CP que du schéma MOP.

II-3-4 tests de basculement

Les tests ont été réalisés par rapport au schéma REM, avec lequel les écarts sont les plus faibles.

Les tests permettent de déterminer pour quelle variation (toutes choses égales par ailleurs) de chaque variable (dans le schéma CP)) les deux schémas parviennent à l'équilibre des VaR 85% avant recalage de calendrier.

Les variables retenues sont :

- Surcoût d'investissement (coût des travaux + frais annexes hors FFI) : + 5,41 %
- Taux du financement bancaire (dette cédée Dailly) privée : +0,64 % (taux de financement supérieur de 64 points de base par rapport au schéma de référence)
- Montant des loyers d'exploitation (GER, maintenance et frais de SPV) : + 5,74 %

Le tableau fait ressortir une bonne robustesse d'ensemble du schéma CP, pour l'investissement et l'exploitation, moindre pour le coût de financement.

II-3-5 tests de sensibilité

Des tests de sensibilité ont été réalisés afin d'identifier l'impact sur la VAN d'une variation des coûts d'investissement.

Les résultats du test sont les suivants :

<u>Variation coût investissement</u>	<u>VAN HT</u>	<u>Impact</u>
30%	71 517 k€	16,0%
20%	68 236 k€	10,6%
10%	64 955 k€	5,3%
VAN base	61 673 k€	0,0%
-10%	58 392 k€	-5,3%
-20%	55 111 k€	-10,6%
-30%	51 829 k€	-16,0%

Le montant du coût global est peu élastique par rapport aux variations du coût de l'investissement, en raison de l'importance des coûts d'exploitation dans le total du loyer.

Observation de la MAPPP : Il ressort des tests de basculement et de sensibilité que les résultats de l'analyse comparative peuvent être considérés comme robustes, mais font apparaître la sensibilité du schéma CP au coût du financement.-. Ces tests révèlent en outre une élasticité limitée des VAN aux coûts de construction, du fait de l'importance relative des coûts de GER et de maintenance

III. SYNTHESE DE L'AVIS

La pertinence juridique du recours au contrat de partenariat (CP) est établie d'abord au titre de l'efficacité économique (dont la démonstration est renvoyée à l'analyse comparative des schémas) et subsidiairement au titre de la complexité du projet. S'agissant de la complexité, c'est principalement la complexité technique et fonctionnelle qui est mise en avant, au regard de la spécificité de la CUE, qui à ce jour ne possède que des capacités restreintes en matière de maîtrise d'ouvrage.

Pour l'analyse comparative, trois schémas juridiques ont été retenus : marchés publics classiques (schéma MOP) marchés de réalisation-maintenance avec conception séparée (schéma REM) et contrat de partenariat (schéma CP).

La non différenciation des coûts des travaux dans l'hypothèse de base comme une approche prudente, au regard de l'évolution de la conjoncture, du coût du financement (y compris celui apporté par la BEI et la CDC-DFE) expliquent le faible écart entre les schémas (en particulier entre CP & REM) avant prise en compte des risques.

La valorisation des risques et la prise en compte de l'avantage socio-économique - effectuée avec une bonne rigueur méthodologique - induit par les écarts de délais fait basculer la comparaison en faveur du schéma CP. En termes de délais, elle fait apparaître un gain supplémentaire de 11 mois en faveur du schéma CP par rapport au schéma MOP, alors que l'écart reste constant avec le schéma REM.

En termes de VAN des couts (après inclusion de l'avantage socio-économique), elle fait apparaître un écart en faveur du schéma CP de près de 3 % avec le schéma REM et de 7 % avec le schéma MOP. Cet écart est suffisamment élevé pour valider le choix du rapport en faveur du schéma CP.

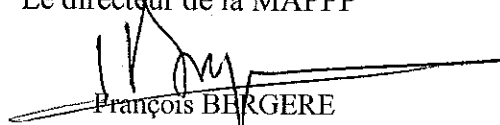
Les tests qui complètent ces calculs font apparaître une bonne robustesse du schéma CP, avec cependant une sensibilité forte à l'évolution des données du financement.

Il conviendra cependant de veiller particulièrement lors du dialogue compétitif à rester dans l'enveloppe impartie à l'investissement, et à éviter toute dérive des conditions de financement par rapport à celles prises en compte dans l'évaluation. La taille réduite du projet justifiera en particulier de privilégier un montage financier simple.

Les conditions juridiques étant remplies pour recourir au contrat de partenariat sur le fondement de l'avantage comparatif et de la complexité, et l'analyse comparative s'avérant favorable au choix du contrat de partenariat, la Mission d'Appui aux Partenariats Public-privé émet un avis favorable à celui-ci.

Cet avis se limite au choix de la procédure la mieux adaptée pour la réalisation du projet. Si celui-ci est effectivement lancé sur cette base, il conviendra de vérifier tout au long de la procédure, à l'issue du dialogue compétitif et avant la signature du contrat, que les avantages attendus d'un tel choix ont bien été obtenus.

Le directeur de la MAPP


François BERGERE

