



Communiqué de presse contre la procédure PPP à 1 milliard d'euros et en faveur de la procédure MOP pour la réalisation de 31 écoles Ville de Marseille

La procédure de partenariat public privé pour la construction de 31 écoles à Marseille **est un choix inique qui va à l'encontre de l'intérêt public**, car simplement destiné à favoriser les intérêts privés des banques et des grands groupes du BTP.

Pour la préservation de l'emploi de TPE et des PME locales, pour l'intérêt des contribuables, pour l'intérêt des usagers, pour l'intérêt général, seule la procédure classique MOP (maîtrise d'ouvrage publique) permet de garantir l'intérêt public, car cette procédure est conforme à l'esprit de la loi sur l'architecture de 1977 qui est d'intérêt public.

Nous mettons en cause de l'impartialité de l'organisme public FIN INFRA, dont l'objet principal est la promotion des PPP. En effet, Fin INFRA - organisme de Bercy - doit donner un avis sur le dossier de soutenabilité. Hors comment un organisme dont le seul objet est de faire la promotion de ce type de procédure peut-il donner un avis impartial ?... Comme si demander à un aveugle s'il veut y voir ... Par ailleurs **Le cabinet d'audit international MARSH**, qui a réalisé les outils d'évaluation comparatif des procédures PPP / MOP pour le compte de FIN INFRA, **est impliqué dans des scandales financiers aux états unis. Il a été condamné en 2005 pour fraude, corruption, et abus de marge arrière¹**. Ce second fait avéré permet de dénoncer et de remettre en cause la probité des analyses et conclusions de FIN INFRA et par conséquent la validation de FIN INFRA pour ce contrat de partenariat Public privé, car ces contrats s'appuient sur un outil comparatif partial et frauduleux.

Traductions de l'acronyme PPP : Partenariat Public Privé (nom officiel)

PPP = Pour Payer Plus

PPP = Pompe à Pognon Public

*** Un modèle de simulation financière très douteux est mis à disposition par FIN INFRA pour démontrer la meilleure rentabilité du PPP par rapport à la MOP**

En première analyse, du rapport du conseil municipal, la procédure MOP est inférieure à la procédure PPP de 55 millions d'euros : 620 M € en MOP contre 675 M € en PPP . Avec la variable risque (suivant la méthode « **Monté Carlo** ») on passe à 733 M€ en MOP et 692 M € en PPP, **soit 63 million d'euros au détriment de la MOP**. Ce qui fait un écart grâce à l'évaluation du risque entre MOP et VAN par rapport au chiffre réel de départ sans risque de : **118 M € au détriment de la MOP**. **Alors qu'au départ nous avons un écart à l'avantage de la MOP de 55 m €.**

¹ Source les Echos du 28-01-2005 :

https://www.lesechos.fr/28/01/2005/LesEchos/19339-045-ECH_le-scandale-qui-a-fait-vaciller-marsh.htm

« Fraude », « corruption », « manipulation de marché », violation « flagrante » de son devoir de loyauté vis-à-vis de ses clients. La charge contre Marsh est féroce. ... L'attorney général accuse Marsh d'avoir dupé ses clients, des grandes entreprises pour l'essentiel mais aussi des PME et des collectivités locales.

*** L'organisme FIN INFRA sur lequel s'appuie l'étude de faisabilité financière de la ville pour justifier du choix PPP n'est pas impartial, car il est juge et parti.**

Le nom initial de FIN INFRA est : **MAPPP**, qui est l'acronyme de **MISSION d'APPUI AUX PARTENARIATS PUBLIC PRIVE**, il est significatif, car il s'agit bien d'appuyer et de promouvoir les partenariats public Privé. FIN INFRA donne un avis sur les domaines de développement potentiel des PPP et les mesures susceptibles de favoriser ce développement.

*** Evaluation des coûts opération pour la construction des 31 écoles qui paraît nettement surévalué.**

Le site de la ville de Marseille présente deux constructions récentes de 15 classes pour un coût opération de **12,6 M€** (Ecole de Sainte Marthe) et de 14 classes pour **12,2 M €** (Ecole du Rouet) .

Ce qui fait un coût opération moyen par classe de 0,855 M€. Donc pour **455 classes** correspondant aux **31 écoles**, cela fait un montant total de **389 M € en coût opération**.

On est très loin des 692 M € indiqués à la page 98 de l'évaluation préalable du mode de réalisation.

Et encore plus loin des **1 036 M€** indiqué page 58 de l'étude de soutenabilité budgétaire.

On passe du simple au double, voir du simple au triple ...

*** Les choix techniques initiaux de reconstruire à neuf ne sont pas nécessairement pertinents, car ils n'ont pas été le résultat d'une étude de faisabilité technique.**

Les choix techniques initiaux, au regard des documents en notre possession, ne sont pas le résultat d'une étude de faisabilité technique approfondie et exhaustive . Une étude de faisabilité par site permettrait de vérifier la faisabilité financière liée aux recettes de valorisation de vente ou de bail emphytéotiques des reliquats de terrain.

Ces études de faisabilité permettraient en outre de valider la pertinence d'une construction à neuf ou d'une réhabilitation énergétique, les délais de travaux, les accès aux sites, la possibilité de recevoir les modules d'hébergement provisoire pendant les travaux permettant une continuité de chantier, etc ...

*** Les hypothèses de réhabilitation énergétique des écoles existantes n'ont pas été envisagées dans le cadre d'une étude de faisabilité technique et économique.**

Devant les difficultés de financements et un endettement récurrent de la ville, on ne peut faire l'économie d'une étude de faisabilité sérieuse et approfondie. Le projet est prévu avec un label BEPOS Effienergie 2013 (équivalent de la future RT 2020).

La loi de transition énergétique est en constante évolution, les progrès techniques également.

Très probablement dans 10 ans les modes constructifs et les exigences environnementales auront complétement évolués, avec probablement des contraintes légales plus exigeantes, et donc les contrats PPP en cours qui deviendront obsolètes devront être dénoncés, mais à quel prix ?. Dans ces conditions un engagement sur 25 ans n'est pas approprié.

Le recours à des systèmes constructifs Biosourcés, à faible impact environnemental, avec filière courte, n'a pas été envisagé dans le cadre d'une étude de faisabilité technique et économique.

*** La Loi MOP bien plus souple qu'on le veut faire apparaître.**

Une des difficultés de la « réhabilitation – reconstruction » de nombreuses écoles concerne le fonctionnement des écoles, la période du chantier et la continuité de service public.

La cartographie de l'emplacement des 31 écoles nous apprend sur les possibilités de construire une école « relais » en préfabriqué provisoire servant à un ensemble d'écoles qui seront réhabilitées. Le choix d'une procédure en Loi MOP étalée judicieusement dans le temps et l'espace géographique de la ville, est le seul moyen de mutualiser une école provisoire (en préfabriqué) sur un site disponible pouvant servir d'accueil à l'école reconstruite pendant les travaux. Elle pourra resservir tous les deux, trois années pour accueillir la population de l'école suivante en cours de réhabilitation dans la même aire

géographique. Cette stratégie en phasage que permet la loi MOP dans la durée aurait pour avantage de sécuriser les sites et éviter toute interférence entre chantier et école en activité. Situation pour le moins délicate et des fois même dangereuse eu égard au plan vigipirate.

*** La pédagogie et les systèmes éducatifs en constante évolution.**

Les méthodes d'enseignement et la pédagogie sont en constante évolution. On a vu récemment avec le dédoublement des classes primaires, l'impact que cela peut avoir sur la programmation et l'architecture. Le développement des MOOC (massive open online course) ou formation en ligne ouverte à tous (FLOT). Le principe pédagogique de la classe inversée, qui se développe, peut modifier la configuration d'une salle de classe. Ces nouvelles pédagogies ou techniques d'acquisition du savoir, peuvent remettre en cause la définition même des programmes architecturaux de construction. Dans ces conditions un engagement sur 25 ans n'est pas approprié.

*** Le rapport de la direction des finances publiques sur l'étude de soutenabilité budgétaire est peu favorable au plan Ecole de la ville de Marseille.**

Page 4 sur 4 du courrier du 12 septembre 2017 du Directeur des Finances publiques stipule :

« La ville de Marseille dispose de peu de marges de manœuvre financière avant toute prise en considération de projet école 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 ».

Si la marge financière d'endettement de la ville est réduite pourquoi endetter la ville sur 25 ans ?

Pourquoi ne pas réaliser la construction des écoles au fur et à mesure, à un rythme soutenu mais avec un mode de financement classique en maîtrise d'ouvrage publique ? Ce qui, en outre, permettrait de s'adapter aux évolutions de la population, des techniques constructives, et de la législation environnementale.

*** Recourir à un PPP et en plus pour la construction des écoles, c'est détruire le tissu d'entreprises locaux.**

La construction des écoles est le type de marché par excellence appartenant à l'ensemble des petites et moyennes entreprises du bâtiment. Une échelle de travail qui permet à chacun de ces structures de valoriser leur savoir faire et ce dans une concurrence saine dans un appel d'offre ouvert et public.

Le recours à un PPP élimine la grande majorité de ces entreprises. Tout d'abord le consortium Banque/Entreprise Major du BTP construit ses conditions pour chaque opération et délimite les contours de la rentabilité. A partir de là, les quelques entreprises qui souhaitent répondre aux grands groupes le feront aux conditions de la major et non pas dans le cadre d'un appel d'offre public.

*** Détruire le tissu d'entreprises locaux c'est détruire l'accueil des apprentis des CAP au sein des petites et moyennes entreprises.**

Sans visibilité de carnet de commande nos entreprises ne sont pas en mesure de former les jeunes en apprentissage. A ce titre il est important de rappeler que les TPE PME sont responsables de 80% des formations des jeunes par alternance. Déjà qu'il est difficile de maintenir un savoir faire au sein des entreprises, la conséquence des PPP est de toute évidence la perte de compétence et de filières stables dans tous les corps d'état.

*** « Les services de la ville ne sont pas en capacité de répondre à une telle quantité de travail à réaliser. »**

Cet argument introduit par la ville de Marseille afin d'appuyer sa volonté à recourir au PPP est pour le moins surprenant. Nous laissons à l'appréciation des citoyens comment l'exécutif considère ses agents. Pourtant la ville est en capacité de créer une cellule de mission école dédiée en recrutant en interne, à l'intérieur des services des ingénieurs, architectes, techniciens et juristes volontaires. Si d'aventure il manquerait des compétences, d'excellents Assistants à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO) extérieurs peuvent apporter leurs compétences pour la réalisation d'un plan ambitieux des écoles de Marseille.

Proposition pour le plan école de Marseille

Bien souvent les décisions prises dans l'urgence conduisent à des erreurs magistrales ...
Un endettement qui plombe les finances publiques de la Ville de Marseille sur 25 ans ne doit pas être pris à la légère.

La ville doit, en préalable de toute décision, commander des études de faisabilité architecturales, techniques, économique et de valorisation patrimoniale, avec un collègue d'experts :
Architectes, ingénieurs thermiques, géotechniciens, économistes, expert immobilier et en valorisation patrimoniale. Cet appel d'offres pourrait se décomposer en plusieurs lots.

Ces études permettront de valider le choix des terrains pour le remplacement des écoles ou leur réhabilitation, de valider la faisabilité économique et financière du projet, sa faisabilité technique, et le planning opérationnel, sur chaque site, puis de manière globale à l'ensemble des sites.

Elles permettront d'autre part à la collectivité publique de juger en connaissance de cause des capacités de valorisation patrimoniale de chaque site, des besoins en financement, des délais, et ainsi réduire notablement le facteur risque.

L'ANNEXE 6 Plan type du rapport FIN INFRA, page 6 à l'article 1.2.1. préconise :

Objet, contexte et maturité du projet : **« Il s'agit de décrire les principaux objectifs ayant conduit à l'engagement du projet. ... Les études et procédures réalisées (par ex. études d'opportunité et de faisabilité, modification du Plan Local d'Urbanisme, etc.) »**

Un article de presse de MARSACTU, fait état de 44 écoles construites sur des sites pollués à Marseille (voir ANNEXE 9 - 44 écoles construites sur des sites pollués à Marseille.). Le facteur risque majeur que représente cette information n'a pas été pris en compte dans le montage PPP. Cela justifie d'autant plus une étude de faisabilité qui permettrait de valider les sites d'implantation et à minima de vérifier les conséquences économiques d'une dépollution.

La procédure PPP doit donc être abandonnée au bénéfice d'une procédure de maîtrise d'ouvrage publique **en construction neuve ou en réhabilitation**, associée à des contrats de maintenance des installations techniques (fluides, thermique, ascenseurs, sécurité incendie).

Il est important de préciser que le coût des contrats de maintenance pour un bâtiment neuf, construit avec la norme RT 2020 bâtiments à énergie positive, va être très nettement inférieur aux coûts actuels. Et si la production électrique photovoltaïque du bâtiment intègre ce coût, il peut même être considéré comme nul. Si les capacités de production sont supérieures, le bilan peut être positif ...

L'hypothèse de réhabilitation des écoles en structure métallique de type Pailleron n'a pas été sérieusement étudiée. Le coût de rénovation de façade et réhabilitation énergétique n'a rien à voir avec une démolition reconstruction. Généralement il est de l'ordre de 60 % du coût d'une démolition reconstruction, ce qui totalise 40 % d'économies !

La ville doit donc interrompre sa procédure d'appel d'offres de partenariat public privé et lancer des études de faisabilité sur l'ensemble du parc immobilier des écoles. Le bon sens, le sérieux et l'intérêt public l'imposent.