

Paris, le 4 juillet 2007

**Avis n°2007-13 sur le projet de construction d'un vélodrome  
à Saint Quentin-en-Yvelines**

**Préambule** : cet avis est rendu en application des dispositions de l'article 14 de l'ordonnance du 17 juin 2004 relative aux contrats de partenariat (article L.1414-2 du Code Général des Collectivités Territoriales) et au vu des seules exigences fixées par ladite ordonnance.

**0 - Objet**

La Communauté d'Agglomération de Saint Quentin-en-Yvelines (CASQY) souhaite réaliser un vélodrome. Ce projet était d'ores et déjà envisagé dans le cadre de la candidature de Paris aux Jeux Olympiques de 2012, le site de Saint Quentin-en-Yvelines ayant été pressenti pour accueillir le vélodrome olympique. Malgré la décision du Comité International Olympique de retenir la candidature de Londres en juillet 2005, la CASQY a décidé de poursuivre le projet.

Ce projet d'envergure internationale, constitue un ouvrage emblématique et un équipement phare pour la CASQY.

Il consiste à réaliser :

- un vélodrome d'une surface de 18.949 m<sup>2</sup> de SHON, comprenant notamment une piste de 250 m et divers espaces destinés aux spectateurs (hall d'accueil, billetteries...), des espaces réservés aux sportifs (vestiaires, infirmerie...), des locaux de fonctionnement ainsi que des locaux administratifs ;
- un restaurant panoramique, situé dans le bâtiment du vélodrome, d'une surface de 650 m<sup>2</sup> de SHON ;
- une salle polyvalente, d'une surface de 3.210m<sup>2</sup> de SHON, destinée à l'entraînement et à l'échauffement des sportifs, mais pouvant également servir à des manifestations, salons...;
- des bureaux d'une surface de 2.500 m<sup>2</sup> de SHON ;
- un bâtiment destiné à l'hébergement des stagiaires sportifs (2.001m<sup>2</sup>) d'environ 60 lits, comprenant un espace de restauration (405 m<sup>2</sup>) ;
- la réalisation d'un parking.

Pour ce faire, la CASQY envisage de confier la conception, le financement, la réalisation, la maintenance, l'entretien et l'exploitation de l'ensemble des ouvrages cités *supra* à un partenaire privé, ce dernier devant également assurer la perception des recettes annexes liées :

- en premier lieu, aux recettes complémentaires tirées de l'exploitation des ouvrages réalisés pour l'exécution de la mission de service public de la CASQY et qu'il aura lui-même financés. Il s'agira d'utiliser le vélodrome, la salle polyvalente, le restaurant panoramique en dehors de leur utilisation par la personne publique, afin d'organiser des manifestations sportives ou culturelles ;

- en second lieu, et à titre exploratoire à ce stade de la réflexion, aux revenus tirés de l'exploitation d'ouvrages qu'il aura réalisés pour des besoins autres que ceux de la personne publique. Ces revenus pourront résulter de l'exercice d'activités de commerce, d'hôtellerie et d'hébergement, de bureaux, de centre de séminaires ou autres. Il reviendra aux candidats, au cours du dialogue, de proposer les modalités de valorisation qu'ils envisagent pour ces ouvrages.

Le contrat de partenariat permet donc à la CASQY de faire réaliser et gérer des activités de nature commerciale, complémentaires à l'exploitation du vélodrome stricto-sensu, permettant de percevoir des recettes dont la partie reversée à la CASQY réduira d'autant le montant du loyer qu'elle devra payer au partenaire privé.

Les modalités financières de la réduction du loyer engendrée par les recettes annexes devront être examinées lors du dialogue et seront fixées contractuellement.

## **I - Analyse juridique**

L'article 14 de l'ordonnance n°2004-559 du 17 juin 2004 a créé dans le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) un chapitre IV intitulé « Les contrats de partenariat » comportant un article L 1414-2 ainsi rédigé :

*« Les contrats de partenariat ne peuvent être conclus que pour la réalisation de projets pour lesquels une évaluation, à laquelle la personne publique procède avant le lancement de la procédure de passation :*

*a) Montre ou bien 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 pouvant répondre à ses besoins ou d'établir le montage financier ou juridique du projet, ou bien que le projet présente un caractère d'urgence... ».*

Le caractère d'urgence a été écarté par la CASQY.

La référence à la notion de complexité est transposée de la directive n°2004/18/CE du Parlement européen et du Conseil européen 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 en effet le recours à une procédure appelée dialogue compétitif dans le cas de projets complexes.

Dans son considérant 31, la directive précise que :

*« Les pouvoirs adjudicateurs qui réalisent des projets particulièrement complexes peuvent, sans qu'une critique puisse leur être adressée à cet égard, être dans l'impossibilité objective de définir les moyens aptes à satisfaire leurs besoins ou d'évaluer ce que le marché peut offrir en termes de solutions techniques et/ou de solutions financières/juridiques. Cette situation peut notamment se présenter pour la réalisation d'importantes infrastructures de transport intégrées, la réalisation de grands réseaux informatiques ou la réalisation de projets comportant un financement complexe et structuré, dont le montage financier et juridique ne peut pas être prescrit à l'avance. Dans la mesure où le recours à des procédures ouvertes ou restreintes ne permettrait pas l'attribution de tels marchés, il convient donc de prévoir une procédure flexible qui sauvegarde à la fois la concurrence entre opérateurs économiques et le besoin des pouvoirs adjudicateurs de discuter avec chaque candidat tous les aspects du marché ».*

Par ailleurs, une fiche explicative sur le dialogue compétitif a été publiée par les services de la Commission européenne en janvier 2006, venant préciser notamment la notion de complexité.

Cette approche a été validée par le Conseil constitutionnel dans sa décision du 2 décembre 2004 n°2004-506 DC : «...la complexité du projet, lorsqu'elle est telle que, comme l'énonce le a) des deux articles critiqués, « la personne publique n'est pas objectivement en mesure de définir seule et à l'avance les moyens techniques pouvant répondre à ses besoins ou d'établir le montage financier ou juridique du projet ».

### **I.1. La complexité technique**

La complexité réside principalement dans la complexité technique du projet à laquelle les personnels de la CASQY ne peuvent répondre seuls et à l'avance. Cette complexité tient aux contraintes liées à la diversité des constructions à réaliser, à la variété des activités qui doivent y être exercées et gérées, et à la coordination qui doit nécessairement être établie entre elles. La parfaite réalisation de la piste du vélodrome constitue une condition essentielle à la réussite du projet.

A la complexité technique du projet s'ajoutent d'importantes contraintes techniques liées à l'environnement du projet :

- trois grosses canalisations de gaz, situées dans le sous-sol du terrain sur lequel vont être construits les ouvrages, nécessitent d'importants travaux de dévoiement. Le dévoiement de ces canalisations s'effectuera sur une durée d'environ deux ans et devrait donc être, pour une part, réalisé en même temps que les travaux de construction du vélodrome et des différents ouvrages ;
- le site sur lequel le projet doit être implanté présente, en outre, une sensibilité particulière du point de vue environnemental. En effet, il se situe à proximité d'une réserve naturelle, ce qui impliquera une réalisation dans le respect des règles de protection et de préservation de la faune et la flore qui ne sera pas sans conséquence sur le parti architectural du projet ;
- l'agencement de l'entrée Nord de la Base de Loisirs de Saint Quentin-en-Yvelines, nécessite que le bâtiment du vélodrome, ainsi que d'autres aménagements, empiètent en partie sur le périmètre de ladite base ;

- le site sur lequel la réalisation du projet est envisagée se trouve dans le périmètre du Fort de Saint-Cyr, classé au titre des monuments historiques depuis 1992.

### **1.2. La complexité liée à la multiplicité des acteurs**

La complexité tient également à la multiplicité des acteurs impliqués dans l'opération :

- la CASQY sera signataire du contrat de partenariat et financera le projet à hauteur de 10,36 M€ TTC, la Région Ile-de-France, l'Etat et le Département des Yvelines participant au financement du projet chacun à hauteur de 10,36 M€ TTC ;
- les parcelles de terrain destinées à accueillir le vélodrome sont situées sur la commune de Montigny-le-Bretonneux dont le plan local d'urbanisme approuvé le 22 mars 2007 doit être rendu applicable à la zone concernée, les parcelles étant régies antérieurement par le Règlement National d'Urbanisme ; la Région Ile-de-France est propriétaire, avec le Ministère de la Culture, d'une partie des terrains de la Base de Loisirs sur lesquels le projet sera réalisé ;
- la Base de Loisirs est gérée par un Syndicat Mixte ; la Fédération Française de Cyclisme est responsable du développement des sports cyclistes en France et en charge de la pratique de haut niveau.

La pluralité d'acteurs complexifie le projet, d'une part, en ce qu'elle rend plus difficile l'identification des compétences et les responsabilités respectives de chacun, d'autre part, en ce que tous les acteurs sont susceptibles d'intervenir dans la conduite du projet avec des intérêts qui ne seront pas nécessairement convergents. Par ailleurs, cette pluralité rend plus complexe la détermination des autorisations à obtenir ou informations à fournir, alourdit les procédures, et multiplie les régimes d'autorisations et d'informations applicables.

### **1.3. La complexité juridique**

La gestion unitaire du projet est un moyen de simplifier les relations avec les différents acteurs impliqués, les relations contractuelles nécessaires au bon fonctionnement de l'opération générant une complexité juridique.

### **1.4. La complexité financière**

La complexité financière tient au fait que la CASQY entend percevoir des recettes tirées de l'exploitation du vélodrome, de la salle polyvalente et du restaurant panoramique que le partenaire privé devra valoriser.

La complexité financière tient également au fait que la CASQY envisage de réaliser sur les parcelles de terrain destinées à recevoir le vélodrome un certain nombre d'activités de nature commerciale qui pourraient accroître l'attractivité du vélodrome et participer au développement économique du territoire.

Le projet tel qu'il est présenté paraît bien présenter un caractère de complexité tel que l'exige l'ordonnance du 17 juin 2004.

La Mission d'Appui valide en conséquence le choix de la complexité comme fondement juridique du recours au contrat de partenariat.

Le contrat de partenariat sera alors passé à l'issue d'un dialogue compétitif tel que défini à l'article 14 de l'ordonnance (article L 1414-7 du CGCT).

## **II - Analyse comparative**

### **II.1. Pertinence des schémas alternatifs présentés**

Au terme d'une analyse juridico-économique, écartant des schémas n'offrant pas un cadre adapté au projet (bail emphytéotique administratif et succession de marchés publics), seuls les schémas suivants sont retenus :

- une réalisation en maîtrise d'ouvrage publique des ouvrages, la maintenance, l'entretien et l'exploitation étant confiés à un fermier, par le biais d'un contrat d'affermage, ce dernier recevant en contrepartie une redevance. Ce schéma correspond au schéma de référence dit « MOP + affermage » qui aurait été mis en œuvre par la CASQY s'il n'y avait pas la possibilité de recourir au contrat de partenariat ;
- une réalisation en concession confiant à un concessionnaire, la conception, la réalisation, la maintenance, l'entretien, l'exploitation et le financement des ouvrages, dit schéma « concession » ;
- une réalisation en contrat de partenariat confiant à un partenaire privé la conception, la réalisation, la maintenance, l'entretien, l'exploitation et le financement des ouvrages, dit schéma « contrat de partenariat ».

La Mission d'Appui prend acte du fait que la CASQY ne souhaite pas gérer en direct les ouvrages et considère donc qu'il n'y avait pas lieu de retenir d'autres schémas dans le cadre de l'analyse comparative. La Mission d'Appui fait cependant observer que l'affermage et la concession sont aux risques et périls du fermier et du concessionnaire et que leurs rémunérations doivent être substantiellement liées aux résultats de l'exploitation. Si cela ne devait pas être le cas, il existerait alors un fort risque de requalification en marchés publics.

### **II.2 - Caractère pertinent des paramètres et hypothèses utilisés dans l'évaluation comparative**

#### **II.2.1 - Durée du contrat de partenariat**

La durée du contrat de partenariat est fixée à 30 ans à la date de signature du contrat (décembre 2008) dont 31 mois de travaux. Cette durée paraît bien adaptée au type de projet concerné dans la mesure où elle permet d'amortir les investissements lourds du vélodrome. Cependant, la durée du contrat pourra être laissée ouverte dans l'AAPC et discutée lors du dialogue compétitif, notamment au regard de considérations relatives au renouvellement des équipements. Une même durée a été retenue conventionnellement pour le schéma de référence à fin de comparaison.

#### **II.2.2 - Délais de réalisation**

Le schéma « MOP + affermage » prévoit une mise en service en juin 2012 alors que, pour les schémas « concession » et « contrat de partenariat », celle-ci interviendrait en août 2011), soit un gain de 10 mois pour ces deux derniers schémas. Ce gain tient à la procédure d'appel d'offres précédant la phase de construction dans le schéma « MOP + affermage ».

Les délais retenus dans les trois schémas supposent un déroulement des opérations sans aléas majeurs. Si les délais estimés pour les schémas « concession » et « contrat de partenariat » sont acceptables, dans le schéma « MOP + affermage » il n'est pas tenu compte notamment des risques de dépassements de délais liés à d'éventuels appels d'offres infructueux. Il n'est pas davantage tenu compte dans ce schéma des délais nécessaires à la passation des marchés relatifs à l'entretien et à maintenance, dans la mesure où il est fait l'hypothèse implicite que ces marchés complémentaires peuvent être conclus en temps masqué. Il n'est pas non plus tenu compte de la période nécessaire à la prise en charge des ouvrages par le fermier.

### **II.2.3 - Fiscalité / TVA**

L'étude considère implicitement que les activités concernées sont assujetties à la TVA et qu'elles permettent donc sa récupération par les voies fiscales normales.

### **II.2.4 - Périmètre de la comparaison**

Les schémas « MOP + affermage » et « concession » comportent les ouvrages suivants : le vélodrome, le restaurant panoramique, la salle polyvalente, des bureaux, le bâtiment d'hébergement et le parking, sachant que les ouvrages accompagnant le vélodrome et la salle polyvalente, qui relèvent du service public du sport, sont considérées comme des activités constituant un complément naturel de l'activité du vélodrome.

Le schéma « contrat de partenariat » comporte les ouvrages compris dans les deux autres schémas auxquels s'ajouteraient un hôtel 3 étoiles, un centre de séminaire, des bureaux et un bâtiment d'hébergement de groupe. Ces ouvrages supplémentaires correspondent au parti d'aménagement envisagé par la CASQY pour améliorer l'attractivité globale de l'agglomération. Ils relèvent d'une interprétation extensive de l'article 14 de l'ordonnance du 17 juin 2004 (article L.1414-12 du CGCT) qui précise que le contrat de partenariat autorise son titulaire à se procurer des revenus complémentaires « en exploitant les ouvrages ou équipements pour répondre à d'autres besoins que ceux de la personne publique ».

Le périmètre du schéma « contrat de partenariat » est donc plus large que celui des autres schémas.

La Mission d'Appui prend acte de l'ajout d'activités complémentaires dans le schéma « contrat de partenariat », mais fait observer que ces activités doivent au minimum pouvoir s'autofinancer, de sorte que le loyer L2 que devra verser la CASQY ne soit pas supérieur au loyer L1 qu'elle aurait eu à verser si ces activités n'avaient pas été prises en compte (périmètre identique à celui des deux autres schémas). Le loyer L2 devrait même être inférieur au loyer L1 dans la mesure où le partenaire privé est tenu contractuellement de verser un intéressement à la CASQY. Le périmètre définitif du contrat de partenariat devra donc être ajusté en fonction des résultats du dialogue compétitif.

### **II.2.5 - Coûts**

Les coûts associés aux trois schémas sont indiqués dans le tableau suivant.

Coûts des schémas (€ 2007)

Postes	Schéma "MOP+Affermage"		Schéma "concession"		Schéma "contrat de partenariat"	
	Estimation	Travaux	Estimation	Travaux	Estimation	Travaux
<b>1. Programmiste</b>	<b>119 475</b>	<b>0,22%</b>	<b>190 075</b>	<b>0,35%</b>	<b>314 738</b>	<b>0,35%</b>
Maitrise d'œuvre / Etudes	5 430 700	10,00%	4 751 863	8,75%	7 868 438	8,75%
OPC	434 456	0,80%	543 070	1,00%	899 250	1,00%
Contrôle Technique	651 684	1,20%	1 086 140	2,00%	1 798 500	2,00%
Coordination SSI	81 461	0,15%	54 307	0,10%	89 925	0,10%
Coordination SPS	108 614	0,20%	271 535	0,50%	449 625	0,50%
Mission de synthèse	0	0,00%	271 535	0,50%	449 625	0,50%
<b>2. Total Conception (HT)</b>	<b>6 706 915</b>		<b>6 978 450</b>		<b>11 555 363</b>	
Travaux (HT)	49 370 000		49 370 000		81 750 000	
Surcoût HOE	4 937 000	10,00%	4 937 000	10,00%	8 175 000	10,00%
<b>3. Total Travaux (HT)</b>	<b>54 307 000</b>		<b>54 307 000</b>		<b>89 925 000</b>	
Conseils (Etudes de sols...)	92 322	0,17%	92 322	0,17%	152 873	0,17%
Conseils au consortium privé	0	0,00%	923 219	1,70%	1 528 725	1,70%
Aléas	3 258 420	6,00%	1 629 210	3,00%	2 248 125	2,50%
<b>4. Total Frais de gestion (HT)</b>	<b>3 350 742</b>		<b>2 644 751</b>		<b>3 929 723</b>	
Sous Total HT (1 à 4)	64 484 132		64 120 275		105 724 823	
<b>TVA (19,6%) sur sous total</b>	<b>12 638 890</b>	<b>19,60%</b>	<b>12 567 574</b>	<b>19,60%</b>	<b>20 722 065</b>	<b>19,60%</b>
Indemnités niveau esquisse	380 149	0,70%				
Indemnités niveau PPD			499 624	0,92%	827 310	0,92%
<b>5. Total indemnités</b>	<b>380 149</b>		<b>499 624</b>		<b>827 310</b>	
Coûts salariaux MO/conduite opération	581 310		356 547		356 547	
TLE, TDCAUE, TDENS	-		1 629 210	3,00%	2 697 750	3,00%
Frais d'actes notariés - droits d'enregistrement	-		610 541	0,94%	1 010 973	0,94%
AMO ou APP (honoraires de consultants)			380 149	0,70%	380 149	
Assurances dommages ouvrages/ Construction	649 512	1%	974 268	1,50%	1 613 255	1,50%
<b>6. Total frais divers</b>	<b>1 230 822</b>		<b>3 950 715</b>		<b>6 058 673</b>	
<b>Coût total d'investissement TTC</b>	<b>78 733 992</b>		<b>81 138 188</b>		<b>133 332 871</b>	

Sources : CASQY et MAPPP

Périmètre élargi (hypothèse de travail) dans le schéma « contrat de partenariat ».

- Coût de conception et de réalisation

Les coûts de conception ont été estimés dans les trois schémas sur la base de pourcentages appliqués aux coûts HT des ouvrages. Ils se traduisent au total par un coût du schéma « contrat de partenariat » supérieur de 69% en moyenne aux coûts des deux autres schémas compte tenu du périmètre plus large des ouvrages à réaliser dans le schéma « contrat de partenariat ».

La Mission d'Appui estime que les pourcentages retenus sont recevables et qu'ils n'appellent donc pas d'observations particulières.

Les coûts de construction retenus dans les schémas « MOP + affermage » et « concession » sont identiques (54,3 M€ HT), le coût de construction du schéma « contrat » étant 66% plus élevé (périmètre plus large). A périmètre identique, les coûts de construction des trois schémas sont supposés égaux, ce qui peut être considéré comme prudent s'agissant des schémas « contrat de partenariat » et « concession » dans la mesure où les retours

d'expérience indiquent des coûts au m<sup>2</sup> moins élevés en « mission globale » qu'en maîtrise d'ouvrage publique<sup>1</sup>.

**Périmètres des schémas (M€ 2007 HT)**

Postes	Schémas « MOP + affermage » et « concession »	Schéma « contrat de partenariat »*
Vélodrome	27,00	27,00
Restaurant panoramique situé dans le vélodrome	1,60	1,60
Salle polyvalente	3,60	3,60
Hébergement « stagiaires » (60 lits pour sportifs)	2,80	2,80
Restaurant	1,12	1,12
Bureaux de la FFC	5,75	5,75
Parkings/VRD/paysagement	4,50	4,50
Aménagement esplanade	1,50	1,50
Dévoisement des réseaux	1,50	1,50
<b>TOTAL</b>	<b>49,37</b>	<b>49,37</b>
Séminaires	-	6,50
Bureaux	-	6,90
Hôtel 3 étoiles	-	12,50
Hébergement groupe	-	5,30
Restaurant (complément périmètre MOP + affermage)	-	1,18
<b>TOTAL</b>	-	<b>81,75</b>

Sources : CASQY et MAPPP

\* Périmètre élargi (hypothèse de travail)

Au-delà de cette approche forfaitaire, la Mission d'Appui estime que l'appréciation de l'impact du mode de réalisation sur les coûts d'investissement trouve davantage sa place, comme cela a d'ailleurs été fait, dans la partie consacrée à la prise en compte du risque.

Il ressort des estimations que les coûts de conception et de réalisation des schémas « MOP + affermage » et « concession » sont très voisins (0,4% d'écart) et que le coût de conception et de réalisation du schéma « contrat de partenariat » est supérieur de 66% en moyenne à ceux des autres schémas.

- Frais de gestion

Des provisions pour aléas sur travaux d'un montant équivalent à 6%, 3% et 2,5% du coût des travaux ont respectivement été retenus dans les schémas « MOP + affermage », « concession » et « contrat de partenariat ».

La Mission d'Appui estime que ces aléas, qui peuvent paraître élevés pour le schéma « MOP + affermage », se justifient par le caractère très sommaire des études techniques réalisées à ce jour. Elle considère en revanche que ces aléas ne devraient pas, en toute logique, figurer dans le poste « Frais de gestion ».

- Montant des indemnités

Le montant total des indemnités s'élève à 380,1 K€ dans le schéma « MOP + affermage » (indemnité au niveau de l'esquisse de quatre équipes de maîtrise d'œuvre sur

<sup>1</sup> On constate toutefois que des aléas plus importants ont été retenus dans le schéma « MOP + affermage » au titre du poste « frais de gestion ».



les cinq qui se présenteraient) et à 499,6 K€ et 827,3 K€ dans les schémas « concession » et « contrat de partenariat » (indemnisation de quatre candidats non retenus au niveau du projet détaillé), sachant que les procédures de sélection des candidats en concession et en contrat de partenariat sont proches, l'écart de coûts se justifiant par des coûts de construction différents.

La Mission d'Appui constate que le nombre de candidats à indemniser est important, faute d'élimination en cours de dialogue, et qu'il en résulte donc un coût d'indemnisation un peu élevé.

#### - Frais divers

Les honoraires des consultants en charge d'élaborer le rapport d'évaluation préalable et d'assister la CASQY lors du dialogue compétitif et dans la mise au point du contrat sont bien pris en compte. Le montant de ces honoraires s'élève à 380,1 K€ TTC, soit 0,35% du coût des travaux TTC, ce qui est très raisonnable, ce pourcentage ne devant pas idéalement dépasser 2%.

#### - Coût total

Le coût total TTC du schéma «contrat de partenariat » est plus élevé de 53,4 M€ (+69%) que celui de la moyenne des deux autres schémas.

#### - Coûts de maintenance et d'exploitation

Les coûts annuels de maintenance et d'exploitation à la charge du propriétaire, estimés à 2,5 M€ HT par le Cabinet spécialisé dans les études de coûts dans le domaine des complexes sportifs, sont supposés identiques dans les schémas « MOP + affermage » et « concession », les activités étant confiées à un partenaire privé. Dans le schéma « contrat de partenariat », les coûts annuels sont majorés de 65% dans le schéma « contrat de partenariat ».

Ces coûts annuels sont appliqués à la livraison des ouvrages et progressent dans le temps selon les taux annuels habituellement retenus dans ce type d'étude, soit 3% pour l'entretien et 2,7% pour la maintenance et GER.

En outre, une assurance d'exploitation estimée à 5% du chiffre d'affaires annuel est retenue dans les trois scénarios, sans qu'il soit précisé ce que couvrirait cette police (perte d'exploitation, multirisque ou responsabilité civile professionnelle).

La Mission d'Appui estime que l'application du coefficient de proportionnalité (65%), correspondant au différentiel de périmètre des travaux, se traduit par une pénalisation excessive du schéma « contrat de partenariat » dans la mesure où une partie importante des coûts de maintenance et d'exploitation afférents aux équipements commerciaux générateurs de recettes annexes sera mise par le partenaire privé à la charge des exploitants de ces équipements.

#### - Recettes d'exploitation

Les recettes annuelles d'exploitation, également estimées par le Cabinet spécialisé dans les études de coûts dans le domaine des complexes sportifs, sont identiques dans les trois schémas en ce qui concerne les recettes liées à l'exploitation du vélodrome, le schéma « contrat de partenariat » donnant lieu à des recettes supplémentaires liées au périmètre plus large.

Les recettes annuelles progressent dans le temps au taux de 3%.

**Recettes annuelles dans les différents schémas (€ 2007 HT)**

<b>Postes</b>	<b>Schémas « MOP + affermage » et « concession »</b>	<b>Schéma « contrat de partenariat » *</b>
<b>Recettes Vélodrome</b>	<b>1 712 293</b>	<b>1 712 293</b>
Merchandising	2 500	2 500
Publicité et partenariat	50 000	50 000
Location de la piste	226 492	226 492
Location centre piste	103 488	103 488
Evènements entreprises	40 000	40 000
Location restaurant panoramique	59 500	59 500
Concerts et spectacles	180 000	180 000
Autres manifestations sportives	168 000	168 000
Recettes salle polyvalente	474 073	474 073
Recettes hébergement stagiaires	408 240	408 240
<b>Recettes « hors vélodrome »</b>		<b>3 238 700</b>
Recettes Hôtel 3 étoiles		1 468 800
Hébergement groupe		1 035 900
Recettes séminaires		344 000
Location Bureaux		390 000
<b>TOTAL</b>	<b>1 712 293</b>	<b>4 950 993</b>

Sources : CASQY et MAPPP

\* Périmètre élargi (hypothèse de travail)

La Mission d'Appui observe que dans le schéma « MOP + affermage » les recettes annuelles du fermier s'élèvent à 1,7 M€ HT (la première année) alors que ses dépenses annuelles s'élèvent à 2,5 M€ HT (première année). L'exploitation du vélodrome est donc fortement déficitaire, en moyenne de 40% du chiffre d'affaires durant les dix premières années d'exploitation et de 32% en moyenne sur la durée totale d'exploitation. Sur la durée totale de l'exploitation, la CASQY devra verser au fermier une subvention d'équilibre dont le montant cumulé est de 37,7 M€ TTC.

L'importance du montant de la subvention d'équilibre pourrait conduire à un risque de requalification en marché public, le fermier étant censé exploiter les ouvrages à ses risques et périls.

S'agissant du schéma « concession », le cumul algébrique des recettes (104,5 M€ TTC), des dépenses d'exploitation et de maintenance (-144,1 M€ TTC) et des dépenses d'investissement et de financement (-112,4 M€) montre la nécessité du versement d'une subvention d'équilibre de 152 M€ TTC, soit 69% des recettes, ce qui pourrait également conduire à un risque de requalification.

En ce qui concerne le schéma « contrat de partenariat », il apparaît, et cela sera montré *infra*, que les montants des coûts et recettes estimés dans le cadre du périmètre élargi retenu ne permettent pas un autofinancement des activités supplémentaires comprises dans ledit périmètre.

### **II.2.6 - Données sur le financement**

Une subvention de 41 M€, versée à parts égales par l'Etat, la Région Ile-de-France, le Département des Yvelines et la CASQY, vient réduire les montants des sommes empruntées dans les trois schémas.

Le schéma « contrat de partenariat » fait l'objet d'un financement dans lequel a été retenue l'hypothèse d'un levier 95% dette / 5% fonds propres. Ce levier est relativement élevé pour un projet qui n'est pas essentiellement à caractère immobilier.

La CASQY se finance à long terme au taux de 4,5%.

#### **Hypothèses de financement**

<b>Eléments</b>	<b>Schéma « MOP + affermage »</b>	<b>Schéma « concession »</b>	<b>Schéma « contrat de partenariat »</b>
Taux d'intérêt de base	4,5%	4,5%	4,5%
Annuités de remboursement	27,5 ans	27,5 ans	27,5 ans
Pourcentage emprunté	100%	92%	95%
Cession de créances	-	-	65%
Taux d'intérêt dette cédée (CP) dont 30 pb de marge bancaire	-	-	4,80%
Taux d'intérêt dette non cédée (CP) dont 80 pb de marge bancaire	-	-	5,3%
Taux d'intérêt dont 80 pb de marge bancaire	-	5,3%	
Rentabilité des fonds propres	-	15%	12%
Part des fonds propres	-	8%	5%

Sources : CASQY et MAPP

Les hypothèses de financement n'appellent pas d'observations particulières.

### **II.3 - L'analyse comparative**

Les résultats de l'analyse comparative en termes de coût global actualisé (valeur actuelle nette), au taux de la ressource financière publique (4,5%), prennent en compte le décalage de la mise en service afin de ne pas pénaliser les schémas « concession et « contrat de partenariat » dont les dépenses interviennent plus rapidement (mise en service intervenant 10 mois avant le schéma « MOP + affermage »).

#### **II.3.1 - Résultat de l'analyse**

En termes de coût global actualisé, il ressort que le schéma « MOP + affermage » est plus intéressant que le schéma « concession » (-5,5 M€, soit -7,5%) et nettement plus intéressant que le schéma « contrat de partenariat » (-60,3 M€, soit -47,3%). Le schéma « concession » est quant à lui plus intéressant que le schéma « contrat de partenariat » (-54,8 M€, soit -43,0%).

**Coût global actualisé (valeur actuelle nette) en € TTC  
avec décalage de la mise en service**

Schéma « MOP + affermage »	Schéma « concession »	Schéma « contrat de partenariat » *
67 069 102	72 541 303	127 395 389

Sources : CASQY et MAPPP

\* Périmètre élargi (hypothèse de travail)

La Mission d'Appui fait observer que dans le schéma « contrat de partenariat » le coût global actualisé (127,4 M€), et donc le loyer, est nettement plus important que celui qui aurait prévalu si le périmètre avait été celui des deux autres schémas (75,9 M€). En conséquence, les activités supplémentaires envisagées dans le périmètre élargi retenu seront à la charge budgétaire nette de la CASQY ce qui est inacceptable, ces activités devant au minimum ne rien coûter à la CASQY et même lui rapporter dans la mesure où le partenaire privé doit être tenu contractuellement de verser un intéressement à la CASQY. Il est donc impératif de revoir, au plus tard lors du dialogue compétitif, le périmètre retenu et le contenu de ces activités complémentaires, de façon à ce qu'elles puissent apporter une contribution positive nette à l'économie du contrat de partenariat.

**II.3.2 - Allocation des risques**

La prise en compte du risque est effectuée par une approche qualitative et par une méthode quantitative. L'approche qualitative, basée sur une matrice des risques, fait apparaître que les principaux risques liés à la construction dans le schéma « MOP + affermage », et qui sont totalement ou partiellement assumés par la CASQY, sont transférés au partenaire privé dans les deux autres schémas.

L'approche quantitative du risque est fondée sur une méthode en « valeur moyenne » dite de « criticité » (produit de la probabilité d'occurrence d'un surcoût par le montant du coût concerné). Cette méthode simple n'est pas adaptée à la taille du projet et à ses caractéristiques fonctionnelles et commerciales.

Le recensement des risques et les hypothèses retenues en matière de surcoûts ont fait l'objet d'une analyse détaillée basée sur l'expérience du consultant financier et conduisent à une valorisation importante des risques. Cette valorisation pénalise fortement le « contrat de partenariat » dans la mesure où le risque de recettes moindres que prévues pour les activités supplémentaires fait l'objet d'une évaluation très élevée.

**Coût global actualisé (valeur actuelle nette) en € TTC  
avec décalage de la mise en service et prise en compte monétaire des risques**

Coût global	Schéma « MOP + affermage »	Schéma « concession »	Schéma « contrat de partenariat »*
Avant prise en compte du risque	67 069 102	72 541 303	127 395 389
Risques	60 227 766	56 513 936	68 299 561
Après prise en compte du risque	127 296 868	129 055 239	195 694 950

Sources : CASQY et MAPPP

\* Périmètre élargi (hypothèse de travail)

Dans ces conditions, la Mission d'Appui a demandé qu'une nouvelle simulation soit effectuée dans laquelle le périmètre du schéma « contrat de partenariat » serait identique à celui des deux autres. **Dans cette configuration, le coût global actualisé du schéma « contrat de partenariat » est ramené à 75,9 M€ avant prise en compte des risques et à 95,2 M€ après intégration de ces derniers. Il devient alors le schéma le plus intéressant.** Ce constat milite donc pour que les activités prévues dans le périmètre élargi soient reconsidérées.

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

### **III - Synthèse de l'avis**

**La pertinence juridique du recours au contrat de partenariat est établie au titre de la complexité du projet.**

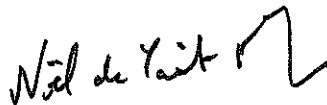
**L'analyse comparative a été menée avec les deux seules alternatives pertinentes au contrat de partenariat pour la réalisation du projet.**

**Cette analyse montre que sur la base des hypothèses retenues, le schéma « contrat de partenariat » est préférable aux schémas « MOP + affermage » et équivalent au schéma « concession » en termes de délais, mais qu'en termes de coût global actualisé, après prise en compte monétaire des risques, ce schéma est lourdement désavantagé en raison d'une impossibilité pour le partenaire privé de rentabiliser les activités complémentaires prévues dans ce seul schéma. Le périmètre du projet en contrat de partenariat doit donc être revu à la baisse dans la mesure où il est exclu que la CASQY verse au partenaire privé une subvention sous forme de complément de loyer, les activités complémentaires ne devant pas donner lieu à un paiement public.**

**Néanmoins, les simulations supplémentaires effectuées à la demande de la Mission d'Appui montrent que le schéma « contrat de partenariat » peut redevenir plus favorable que les schémas alternatifs si le périmètre du premier est ramené à celui des deux autres.**

**Dans ces conditions, la Mission d'Appui à la Réalisation des Contrats de Partenariat émet un avis favorable au choix du contrat de partenariat pour réaliser le projet de construction du stade vélodrome de Saint Quentin-en-Yvelines, sous la réserve expresse que le périmètre initialement prévu en contrat de partenariat soit revu de façon à ce que la CASQY n'ait pas à verser une contribution financière pour les éventuelles activités complémentaires qui viendraient s'ajouter au projet de base.**

Le Président de la Mission d'Appui  
à la Réalisation de Contrats de Partenariat



Noël de Saint Pulgent