

Paris, le 19 juillet 2011

Avis n° 2011-25 sur le projet « la Fabrique à Image d'Arenberg » de la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut (CAPH)

Préambule : cet avis est rendu en application des dispositions de l'article L.1414-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), modifié par la loi du 28 juillet 2008 relative aux contrats de partenariat, et au vu des seules exigences fixées par cet article. Il ne préjuge pas de la soutenabilité budgétaire du projet par la CAPH.

I. Objet

La Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut (CAPH), pouvoir adjudicateur, souhaite développer un projet de reconversion du site minier de Wallers-Arenberg en association avec l'Université de Valenciennes et du Hainaut-Cambrésis (UVHC).

Ce projet de reconversion nommé « la Fabrique à Images » est dédié à la création d'un pôle spécialisé dans le développement multimédia, domaine de prédilection de l'Université.

C'est une composante essentielle du « Pôle image régional » créé le 1^{er} juillet 2009, qui a l'ambition de devenir l'un des 10 centres européens de recherche et de création où s'inventent de nouvelles images, de nouveaux formats et les nouveaux modèles économiques associés.

La « Fabrique à Images » repose sur trois fonctions essentielles :

- Développement de la recherche et de l'innovation dans les activités audiovisuelles et les médias numériques ;
- Renforcement de l'activité de tournage déjà présente sur le site ;
- Développement du tourisme patrimonial et culturel sur le site.

Son activité s'appuie en particulier sur :

- Des laboratoires spécialisés dans le multimédia dont laboratoire des sciences de la communication de l'Université et un incubateur destiné à faire émerger des petites entreprises innovantes dans le domaine de l'image) ;

- Un Centre de Culture Scientifique Technique et Industrielle (CCSTI), qui permettra de voir comment les images ont été créées, comment elles sont réalisées aujourd'hui et surtout, comment elles le seront demain.

Le projet comprend :

- la réhabilitation et la restructuration de bâtiments (11 800 m²) classés « monuments historiques » (l'ensemble du bassin minier fait par ailleurs l'objet d'une démarche d'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO) ;
- la construction de bâtiments neufs ;
- l'aménagement de parkings et voiries et réseaux divers (VRD) ;
- l'aménagement des abords du site, en intégrant une mise en valeur patrimoniale et paysagère du site.

La CAPH est propriétaire du site. Le programme complet représente 14 200 m² SHON pour un investissement total (équipement des laboratoires compris) de 58 M € HT.

Observation de la MAPPP : la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut (CAPH) est un établissement public de taille moyenne, ne disposant pas d'un budget a priori conséquent. Ce projet de reconversion peut sembler ambitieux, voire audacieux, tel que présenté, au regard des moyens de la CAPH.

Il constitue cependant une forte ambition assumée au niveau régional, qui s'appuie concrètement sur un partenariat avec une université très impliquée dans le domaine concerné, et sur des engagements financiers du FEDER, de la région et du département.

II. Analyse juridique de la pertinence du recours au contrat de partenariat

L'ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004 a créé dans le Code Général des Collectivités Territoriales un chapitre IV intitulé « Les contrats de partenariat ». Ce chapitre comporte un article L.1414-2 ainsi rédigé, dans sa version modifiée par la loi n° 2008-735 du 28 juillet 2008 :

« II - 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 ».

II.2 Le bilan « coût/avantages »

Puis, dans un second temps, la CAPH a recouru au critère de l'efficacité économique, tel qu'établi à l'article L 1414-2 du Code général des collectivités territoriales, qui dispose 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 ».

En l'espèce la conclusion d'un contrat de partenariat pour le projet présenterait plusieurs avantages de par :

- L'assurance d'un meilleur respect des délais eux-mêmes moins longs qu'en maîtrise d'ouvrage publique, ce qui constitue un atout non négligeable dans la mise en œuvre d'un projet dont les prémices datent de plus de 10 ans ;
- la maîtrise des risques par leur partage optimisé tant en phase conception/construction qu'en phase d'exploitation ;
- la comparaison du coût global des solutions en valeur actuelle nette (VAN) qui fait ressortir un net avantage au contrat de partenariat après valorisation des risques.

Le loyer annuel (en première année pleine et pour l'ensemble du projet toutes phases comprises) est estimé respectivement, avant et après valorisation des risques, à 1869 k€ HT et 2338 k€ HT dans le cadre d'une opération sous maîtrise d'ouvrage publique contre 2105 k€ HT et 2142 k€ HT en contrat de partenariat, soit un écart d'environ 9,2% à l'avantage du contrat de partenariat après valorisation des risques.

De plus, en maîtrise d'ouvrage publique, cette vision globale des coûts, dépenses, économies et recettes induits par le projet serait rendue impossible dans la mesure où les marchés liés à la conception de l'ouvrage seraient indépendants des marchés de construction mais, également, des marchés d'entretien des ouvrages et équipements et qui seraient passés postérieurement.

Observation de la MAPPP :

L'invocation du critère de complexité est bien étayée par le rapport. Elle s'appuie sur des considérations de valeur aussi bien absolue (aspects techniques) que relative (capacité de la CAPH). Le recours à un syndicat mixte est d'ailleurs envisagé pour améliorer cette capacité ; il aurait pu également être envisagé de mettre à profit la disposition de l'ordonnance du 17 juin 2004 autorisant plusieurs organismes publics à se grouper pour conclure ensemble un contrat de partenariat (L 1414-1 III).

L'évaluation comparative qui compose la troisième partie du rapport apporte la démonstration de la validité du recours au critère du « bilan ».

L'invocation simultanée du critère du « bilan » et du critère de complexité renforce la sécurité juridique de la démonstration, et permet simultanément de justifier le recours à un dialogue compétitif.

Le critère de l'urgence n'a pas été retenu, à juste titre par la CAPH, l'urgence n'étant pas, en l'occurrence, caractérisée.

La CAPH a donc recouru simultanément aux deux autres critères que sont la complexité et le critère de l'efficacité économique dit aussi « bilan coûts-avantages », introduit par la loi du 28 juillet 2008.

II.1 Le recours au critère de la complexité

Dans un premier temps la CAPH a recouru au critère de la complexité, tel qu'établi dans l'ordonnance du 17 juin 2004, notion 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.

Le projet présente tout d'abord une complexité d'ordre technique et fonctionnel résultant d'éléments caractéristiques de l'ancien site minier :

- Les contraintes techniques liées à l'urbanisme : en effet, cet ancien site minier comprend des immeubles (chevalements, puits d'extraction,...), des bâtiments et les dispositifs techniques qu'ils contiennent (fosse, puits d'aération, notamment) qui sont protégés au titre des Monuments Historiques, nécessitant un accord préalable du Ministère de la Culture avant toute intervention ;
- Les contraintes techniques liées aux caractéristiques du sol : des sources de pollution existent sur le sol compte tenu de son exploitation passée ;
- Les contraintes fonctionnelles liées à la superficie du site et les activités à implanter sur le site par phases, supposent une réflexion globale d'aménagement du site en anticipant les différentes phases d'implantation du projet.

Le projet présente en outre une complexité d'ordre financier et juridique :

- Les contraintes financières liées à la difficulté pour la CAPH à définir une répartition optimale des risques entre les différents acteurs du projet sur une longue durée,
- Un facteur de complexité juridique qui résulte de ce que le projet global de reconversion du site minier d'Arenberg dépasse les compétences statutaires de la CAPH, le projet dans son ensemble dépendant d'une pluralité de maîtrises d'ouvrages. Il est envisagé qu'un syndicat mixte ouvert regroupant les différents maîtres d'ouvrages impliqués dans le projet se substitue à la CAPH pour signer un éventuel contrat de partenariat. Face à la multiplicité des missions, la CAPH se trouve dans l'impossibilité de définir seule *a priori* les moyens les plus adéquats à mettre en œuvre pour répondre à ses besoins, d'évaluer les mérites comparés des différents scénarii et de les combiner.

Le projet présente, pour ces raisons, un caractère de complexité au sens de l'article L.1414-2 du CGCT. La procédure de dialogue compétitif apparaît comme la mieux à même de faire émerger la solution optimale pour répondre au besoin exprimé par la CAPH.

III. Analyse comparative

III.1 Présentation des schémas juridiques retenus

Au terme d'une analyse juridique écartant les schémas n'offrant pas un cadre adapté au projet, tel que le bail emphytéotique administratif (BEA), et l'autorisation d'occupation temporaire (AOT), ne permettant pas un partage de risques suffisamment affiné ou un périmètre optimisé (le BEA étant cantonné à des prestations immobilières) deux schémas ont été retenus pour réaliser le projet :

- une réalisation en marchés publics (ci après « schéma MOP ») associant un ou plusieurs marchés de maîtrise d'œuvre (conception), un ou plusieurs marchés de travaux (construction) et un ou plusieurs marchés d'exploitation maintenance;
- une réalisation en contrat de partenariat (ci-après « schéma CP ») permettant de confier à un partenaire privé une mission globale comportant d'une part la conception, le financement, l'entretien maintenance des bâtiments et la réalisation des travaux nécessaires à la réalisation du projet, et d'autre part l'exploitation technique de l'ouvrage sur la durée du contrat, incluant le gros entretien et renouvellement (GER).

Au cas d'espèce, le titulaire du contrat de partenariat se verrait confier le financement, la conception et la réalisation des travaux et les prestations d'entretien-maintenance et de GER bâtementaire, tandis que les VRD et autres prestations d'exploitation du site seraient réalisées, soit directement par la CPAH ou l'UVHC, soit par une SEM spécialisée ou d'autres intervenants éventuellement.

Dans le cadre de la réalisation en MOP, la CAPH assume tous les risques liés à la réhabilitation des ouvrages (retards,..), ainsi que tous les risques liés au défaut ou à l'insuffisance d'entretien des ouvrages (non atteinte des performances techniques).

Ce schéma MOP est basé sur la passation des différents marchés publics suivants :

- Marché de maîtrise d'œuvre confiant la définition et la conception du projet de restructuration et d'aménagement du site (jusqu'aux études nécessaires au permis de construire) ;
- Marché de travaux pour la réalisation des travaux de restructuration et d'aménagement du site, en ce inclus les équipements d'exploitation (matériel du laboratoire..) ;
- Marché d'exploitation (technique)-maintenance pour les prestations d'entretien et de maintenance courante ainsi que pour les travaux de GER selon le périmètre défini.

Observation de la MAPPP : il s'agit effectivement des deux schémas à privilégier dans le cadre de l'analyse comparative.

On peut ajouter s'agissant du BEA qu'il ne bénéficierait pas du FCTVA dès lorsque le projet dépasse le seuil de 10 millions d'euros HT (décret n°2009-244 du 2 mars 2009).

La DSP n'a pas été prise en compte à juste titre, au vu de l'objet bâtementaire (circonscrit à la conception, au financement et à la construction) du dit projet, qui ne comporte donc pas de prestations d'exploitation, que celles-ci relèvent ou non du service public.

III.2 Eléments de l'analyse comparative.

III.2.1 Périmètre physique commun aux deux schémas

Le projet « La Fabrique à Images d'Arenberg » de reconversion du site minier de Wallers-Arenberg porte sur un site de 32 hectares et correspond à une superficie de 14 226 m².

Le programme du projet distingue 3 phases, qui font l'objet, dans le schéma CP, d'une tranche ferme et de deux tranches conditionnelles.

- *La première phase (phase 1 A) s'étend sur 2 735 m² bruts et constitue la tranche ferme du projet* pour un coût évalué à 14,9 M€ HT (coût de réalisation et d'équipement, honoraires et frais divers, assurances et aléas). Elle consiste en :
 - l'installation des bureaux des chercheurs du laboratoire « DeVisu », de l'UVHC ;
 - la création, l'aménagement et l'équipement de deux des 5 plates-formes technologiques régionales :
 - la plate-forme « Numeric Design », comportant des ordinateurs à grande capacité et une salle de projection très haute définition (coût de ces équipements : 1,3 M€) ;
 - la plate forme « Annaud » comportant un studio, une régie et des matériels de tournage innovants (caméras miniature, « motion capture ») pour un coût de 2,8 M€ ;
 - l'installation du cluster : incubateur, pépinière et hôtel d'entreprises liées aux activités audiovisuelles innovantes et multimédias ;
 - l'aménagement du parcours patrimonial (600 K€) ;
 - l'aménagement des voiries et réseaux divers pour les besoins supplémentaires (EDF, télécom, eau...) hors fibre optique.
- *La seconde phase (qualifiée de phase 1B) : s'étend sur 6 520 m² bruts et constitue la tranche conditionnelle 1 du projet*, pour un coût de réalisation évalué à 24,4 M€ HT. Elle consiste en :
 - la création, l'aménagement et l'équipement de deux plateformes technologiques régionales :
 - la plate-forme « Machinatruc » dédiée aux images 3D (coût: 2 M€)
 - la plate-forme « Léaud » destinée en particulier à concevoir des « tests d'impact émotionnel » sur le grand public (coût des équipements : 1,3 M€)
 - la construction (neuve) d'une salle de projection multifonctions de 300 places ;
 - la création d'un Centre de Culture Scientifique Technique et Industrielle (CCSTI) par aménagement de l'espace Claude Berri existant ;
 - la construction d'un plateau de tournage de 1000m² ainsi que d'ateliers de fabrication (1 300 m²).
- *La troisième phase (qualifiée de phase 2) s'étend sur 4 971 m² et constitue la tranche conditionnelle 2 du projet*. Son coût est évalué à 16,6 M€ HT. Elle consiste en :
 - la création, l'aménagement et l'équipement de la dernière plateforme technologique régionale « Scenic Space » destinée à expérimenter le mixage du spectacle vivant et de l'image dans une salle adaptée (coût des équipements : 0,4 M€) ;
 - l'aménagement d'un lieu de restauration, d'espaces polyvalents, l'extension de l'immobilier d'entreprise et un programme résidentiel.

La vidéosurveillance des locaux est comprise dans chacune des phases.

Observation MAPPP : le rapport précise que la mise en œuvre des phases 1 B et 2 est conditionnée par « le succès de l'activité du site et l'obtention de subventions publiques », mais que dans l'hypothèse d'un recours à un contrat de partenariat, il est envisagé de solliciter une offre globale comportant une tranche ferme et deux tranches conditionnelles. On peut dans cette perspective considérer comme acceptable le fait que le financement de la tranche ferme ne soit minoritairement assuré par le partenaire privé dans la mesure où le montant global des loyers du projet toutes tranches comprises devrait être d'un montant globalement supérieur (cf infra) au seuil de 40 M€ fixé par décret.

III.2.2 Périmètre des prestations de maintenance et d'exploitation.

La diversité des composantes du projet et la multitude de compétences sollicitées ont amené la CAPH à s'interroger sur le périmètre optimal d'un éventuel contrat de partenariat.

Il lui a semblé délicat d'imposer aux candidats de réunir l'ensemble des compétences requises pour exploiter le site reconverti, une telle démarche induisant un risque non négligeable d'infructuosité de la procédure.

Par ailleurs, la CAPH et ses partenaires sont à même de prendre en charge ces prestations : les activités scientifiques relèvent des compétences de l'Université, le développement économique du site relève des compétences de l'Agglomération, de même que le développement d'une politique culturelle liant la mémoire du site et les nouvelles activités qui y seront développées et l'activité cinématographique du site peut être assuré directement par le Centre Régional de Ressources Audiovisuelles (CRRAV), en collaboration avec la CAPH.

Le périmètre d'un éventuel contrat de partenariat faisant l'objet du présent rapport d'évaluation préalable est donc limité :

- D'une part à la conception, la construction, le financement, l'exploitation et la maintenance des bâtiments neufs ou rénovés implantés sur le site. Outre le GER (Gros Entretien et Renouvellement) l'entretien –maintenance comprend la maintenance des niveaux 1 à 4, y compris celle de la vidéosurveillance, mais à l'exclusion :
 - Des services associés à l'exploitation du site (nettoyage, gardiennage...)
 - de la maintenance des aménagements paysagers et VRD ;
 - des consommations de fluides.
- D'autre part à l'acquisition des équipements et matériels nécessaires aux activités (notamment de recherche) envisagées sur le site, à l'exclusion de leur entretien et renouvellement qui seront assurés soit par la CAPH, soit par l'UVHC, soit, le cas échéant, par les autres utilisateurs du site.

Observation MAPPP : le choix a été fait de limiter le périmètre des prestations de maintenance inclus dans la comparaison au strict périmètre bâtimentaire, ce qui peut se concevoir du fait de la nature des activités principales exercées sur le site. Il est cependant regrettable que l'inclusion dans le périmètre du CP de certaines des activités annexes prévues (restauration par exemple) n'ait pas été envisagée. Celles-ci pourraient faire le cas échéant l'objet d'options discutées dans le cadre du dialogue compétitif.

III-2-3 Calendriers de référence des deux schémas

A ce stade de la comparaison (avant prise en compte des risques) les délais de réalisation ont été considérés comme identiques pour les deux schémas.

Par contre, la multiplicité et l'enchaînement nécessaire des procédures de passation dans le schéma MOP, que le rapport juge impossible à détailler à ce stade, générerait des délais d'attribution un peu supérieurs à ceux d'un dialogue compétitif (bien qu'une procédure à deux tours soit jugée nécessaire).

Schéma MOP	date	Schéma CP	date	durée (mois)
publication avis de marchés	01/07/2011	publication AAPC	01/07/2011	
		réception candidatures	01/09/2011	2
		envoi DCE	01/10/2011	1
		Dialogue compétitif (2ème tour)	01/05/2012	7
		Remise offre finale	15/07/2012	2,5
		choix attributaire pressenti	01/11/2012	3,5
		signature du contrat	01/01/2013	2
OS lancement	01/04/2013	OS lancement	01/02/2013	1
		Fin études	01/07/2013	5
Fin travaux	01/03/2015	Fin travaux	01/01/2015	18
		Fin contrat	31/12/2039	

Durées dans le schéma MOP : Procédure : 20 mois / travaux + études : 24 mois

Durées dans le schéma CP : Procédure : 18 mois/ travaux + études : 24 mois

Observation de la MAPPP :

Le calendrier est calé sur des dates légèrement dépassées, mais les durées restent globalement pertinentes. Cependant aucun écart n'a été pris en compte à ce stade sur la durée d'exécution des travaux, (pas de prise en compte des contraintes liées à l'allotissement en schéma MOP) le rapport renvoyant à la partie relative au calcul des risques la différenciation entre les deux schémas. La durée de la procédure de dialogue compétitif est calculée au plus juste pour un objet complexe et multiforme.

II-2-4 Durée d'exploitation prévisionnelle

En MOP comme en contrat de partenariat, les simulations financières ont été établies sur la base d'une durée d'amortissement de 25 ans.

Cette période débute à compter de la date de mise à disposition définitive des équipements, à savoir :

- en procédure MOP : 01/03/2015
- en contrat de partenariat : 01/01/2015

HS

La durée prévisionnelle du schéma CP (avant prise en compte des risques) a été estimée à 27 ans environ, dont 25 ans d'exploitation.

II-2-5 Evaluation du coût d'investissement et du montant à financer

Le coût des travaux et des équipements a fait l'objet d'une estimation par les assistants techniques de la CAPH. Il concerne les trois tranches, dont la réalisation est envisagée simultanément (cas où les tranches 1B et 2 seraient levées).

Les tableaux suivant (incluant les coûts de préfinancement) résument l'estimation globale des montants à financer dans les deux schémas :

Schéma MOP en K€ valeur 05/11

	Phase				
	1A	Phase1B	Phase 2	Total	% invest.
Investissement dont :	11 968	19 615	13 358	44 941	100 %
Travaux	6 053	7 194	8 756	22 003	
Aménagements/VRD	1 797	2 156	4 002	7 955	
Equipements spécifiques	4 118	10 265	600	14 983	
Honoraires et frais divers dont :	1 891	3 099	2 110	7 101	
Maîtrise d'œuvre	1 376	2 256	1 536	5 168	11,50%
OPC/Contrôle/Coordination	515	843	574	1 932	
Aléas et imprévus	1 197	1 962	1 336	4 494	10%
Assurances et garanties	359	588	401	1 348	3%
Total investissement HT	15 414	25 265	17 204	57 883	
Charges annexes dont :	323	530	361	1 214	
Frais financiers intercalaires	112	184	125	422	
Portage de l'écart TVA /FCTVA	112	184	125	422	
Commission de montage	61	100	68	230	
Commission de non-utilisation	37	61	42	140	
Montant à financer HT (avant subventions)	15 738	25 794	17 565	59 097	
Montant à financer HT (après déduction subventions)	3 148	5 159	3 513	11 819	

Schéma CP en K€ valeur 05/11

	Phase			Total	% invest.
	1A	Phase1B	Phase 2		
Investissement dont :	11 968	19 615	13 358	44 941	100%
Travaux	6 053	7 194	8 756	22 003	
Aménagements/VRD	1 797	2 156	4 002	7 955	
Equipements spécifiques	4 118	10 265	600	14 983	
Honoraires et frais divers dont :	1 352	2 217	1 509	5 078	11,50%
Maîtrise d'œuvre	957	1 569	1 069	3 595	
OPC/Contrôle/Coordination	395	647	441	1 483	
Aléas et imprévus	1 197	1 962	1 336	4 494	10%
Assurances et garanties	359	588	401	1 348	3%
Frais de CPI	718	1 177	801	2 696	6%
Total investissement HT	15 594	25 559	17 405	58 558	
Charges annexes dont :	464	760	518	1 741	
Frais financiers intercalaires	155	254	173	582	
Portage de la TVA	151	248	169	568	
Commission de montage	106	174	118	398	
Commission de non-utilisation	51	84	57	193	
Montant à financer HT (avant subventions)	16 058	26 319	17 922	60 299	
Montant à financer HT (après déduction subventions)	3 212	5 264	3 584	12 060	

Observation de la MAPPP :

L'essentiel de ces coûts apparaît bien évalué, mais sur des hypothèses peu favorables au schéma CP. En ce qui concerne les travaux, le montant d'environ 1 550 €/m² SHON, moyenne entre les coûts de réhabilitation et les coûts des constructions neuves, paraît vraisemblable. Les coûts de maîtrise d'œuvre sont considérés comme identiques dans les deux schémas, ainsi que les aléas et imprévus, alors que le schéma CP comporte un poste « Frais du contrat de promotion immobilière (CPI) » qui devrait pour partie limiter le montant des deux postes précédents.

II.2.6 Hypothèses financières relatives aux coûts de préfinancement

Le montant à financer prévisionnel intègre une valorisation des frais de préfinancement liés au portage des travaux en période de réalisation, à savoir :

- les frais financiers intercalaires (FFI),;
- les commissions bancaires ou commissions d'arrangement,;
- les frais de non utilisation des fonds.

Valorisation des coûts de préfinancement dans le schéma MOP

(cotations du 19 mai 2011)

Frais financiers intercalaires

Taux de base	Euribor 1 mois, cotant à 1,243 %
Marge bancaire	0,4 %
Taux margé	1,643 %

Commissions d'arrangement

Taux	0,7 % (% du MAF)
------	------------------

Frais de non-utilisation des fonds (commissions d'engagement)

Taux de non-utilisation des fonds	0,5% (% du MAF par an)
-----------------------------------	------------------------

Le montant total d'engagement est valorisé en fonction du profil des décaissements. Dans le schéma MOP, il n'existe pas à proprement parler de frais financiers intercalaires ; les encours sont considérés comme consolidés annuellement au sein des tranches de financement long terme : l'encours de préfinancement est nul au début de chaque année civile. Cette consolidation représente une optimisation des frais de préfinancement dans le schéma MOP.

Valorisation des coûts de préfinancement dans le schéma CP

Frais financiers intercalaires

Taux de base	Euribor 1 mois, cotant à 1,243 %
Marge bancaire	1 %
Taux margé	2,243 %

Commissions d'arrangement

Taux	1,20% (% du MAF)
------	------------------

Frais de non-utilisation des fonds

Taux de non-utilisation des fonds	0,75% (% du MAF par an)
-----------------------------------	-------------------------

Par ailleurs une hypothèse d'indexation de 2,5 % l'an des coûts d'investissement a été retenue appliquée à un calendrier prévisionnel de décaissement.

Observation de la MAPP : Le taux Euribor 1 mois augmente actuellement à un rythme soutenu. Il est de 1,31 % au 27/06/2011. Le choix du rapport de le fixer à 1,243 % est sans doute insuffisamment prudent.

Le rapport présente (volontairement) une approche quelque peu simplifiée du préfinancement (les taux retenus pour le crédit relais TVA et le crédit relais fonds propres sont identiques à ceux du crédit de base). Le taux retenu pour l'indexation du coût des travaux est faible par rapport aux évolutions actuelles du BT 01 ; il est plutôt conforme à une évolution de moyen terme (10 ans). En effet la progression annuelle actuelle de l'indice BT 01 est aujourd'hui proche de 5% (relevé de mars 2011).

AS

Les hypothèses relatives au préfinancement présentent au total un biais optimiste ; celui-ci reste acceptable dans la mesure où ce biais concerne surtout le schéma MOP, ce qui crée un écart défavorable au schéma CP.

II-2-7 Intégration des subventions

La phase 1A bénéficie d'ores et déjà des engagements suivants, équivalent au total à 80 % du coût d'investissement :

- subvention du FEDER à hauteur de 50 % du coût d'investissement ;
- subvention de la Région (Fonds bassin minier) à hauteur de 23,30 % du coût d'investissement ;
- subvention du Fonds Départemental pour l'aménagement du Nord (FDAN) à hauteur de 6,70 % du coût d'investissement.

Le rapport intègre, de façon anticipée par rapport aux décisions des financeurs concernés, un montant de subventions équivalent pour les phases 1B et 2.

Le rapport aborde la question de la compatibilité du schéma CP avec les dispositions du décret 2009-987 du 20 août 2009 qui fixe à 40 M€ HT le seuil équivalent au montant global du contrat au-delà duquel un financement direct par la personne publique (ici sous forme de subventions répercutées) supérieur à 50 % du montant de l'investissement est possible.

Ce seuil n'est pas atteint par la seule tranche 1A. Le rapport estime cependant qu'il convient de prendre en compte la totalité du projet, en incluant les tranches conditionnelles. Le seuil de 40 M€ est alors dépassé, et le financement de l'investissement à hauteur de 80 % via des subventions devient possible.

Observation de la MAPPP :

Si le rapport expose clairement la problématique du plafonnement du taux de subventions, et par un raisonnement acceptable aboutit à la compatibilité du financement prévu avec les dispositions du décret 2009-987, il n'en reste pas moins que la validité juridique de l'évaluation préalable favorable au schéma CP, comme d'ailleurs sa validité économique, reposent sur l'hypothèse de la réalisation intégrale du projet comportant pour les deux tranches conditionnelles un subventionnement non acquis à ce jour.

En tout état de cause, la cohérence du projet nécessite très probablement la levée des tranches conditionnelles, sinon à la signature du contrat, du moins dans un délai rapproché. L'analyse comparative prend de façon simplificatrice pour hypothèse une réalisation simultanée des trois tranches ; il sera nécessaire, pour assurer la solidité juridique du schéma CP, d'obtenir les engagements financiers des partenaires relatifs aux subventions des tranches conditionnelles avant la signature du contrat, et d'engager la réalisation de celles-ci dans un délai raisonnable.

Phasage envisagé du versement des subventions :

- 30 % au démarrage de la phase considérée ;
- 30 % en milieu de phase ;
- 40 % à la mise à disposition des ouvrages faisant l'objet de la phase considérée.

II-2-8 Autres coûts, non inclus dans le montant à financer

- Primes versées aux candidats :

- Le montant global prévisionnel pour le schéma MOP est de 400 K€.
- Le montant prévisionnel (indicatif) retenu est de 200 K€ par candidat pour le schéma CP, sur la base de deux candidats non retenus, le montant total des indemnités s'élève à 400 K€.

- Frais de conseil (juridique et financier) :

- Ils sont évalués à 147,7 K€ dans le schéma MOP,
- et à 185,3 K€ dans le schéma CP.

Observation de la MAPPP : Le montant des indemnités, comme les frais de conseil, sont fixés à un niveau peu élevé. Les frais de conseils ne semblent pas exactement en rapport avec la complexité du projet et la tenue d'un dialogue compétitif à deux tours. Il convient cependant de remarquer que les frais relatifs à une assistance technique – à priori indispensable pour l'étude détaillée des projets présentés par les candidats – n'ont pas été inclus dans le chiffrage du rapport. Le besoin dans ce domaine n'étant pas fondamentalement différent dans les deux schémas, cette absence ne fausse pas la comparaison entre ceux-ci. Par ailleurs le rapport ne prend pas en compte les coûts internes directs engendrés par les procédures pour la CAPH (frais de personnel). Cette omission désavantage probablement le schéma CP et n'est donc pas susceptible de remettre en cause la validité des résultats la comparaison.

II-2-9 Hypothèses relatives au coût de financement long terme

1°) pour le financement dans le schéma MOP :

Recours à un emprunt bancaire dont le taux de base est le taux de swap 25 ans contre Euribor 6 mois (au 19.05.2011) :

	Taux de base	Marge	Taux d'emprunt
Taux d'emprunt MOP	3,55%	1,50%	5,05 %

2°) pour le financement dans le schéma CP :

Le montage retenu est de type « financement de projet », et décomposé en trois tranches :

- les fonds propres et quasi-fonds propres de la société de projet (SPV) créée pour porter le projet. Cette tranche couvre 5 % du besoin de financement, le TRI après impôt est estimé à 12 %.
- une tranche d'emprunt en « dette projet » représentant 15 % du montant à financer (MAF) dont la maturité est de 23 ans (un coussin de maturité, ou « tail » de 2 ans a été retenu pour cette tranche), au taux de base de 3,55 % (swap 25 ans contre Euribor 6 mois) auquel s'applique une marge de 230 points de base, soit 5,85 % au total ;
- une tranche d'emprunt faisant l'objet d'une cession de créance Dailly, dont la maturité est de 25 ans, représentant 80 % du montant à financer et 77 % du loyer financier (à titre de précaution semble-t-il, le taux plafond de 80 % n'a pas été

atteint). La marge appliquée à cette tranche (dont le taux de base est également de 3,55 %) est de 180 points de base.

	Taux de base	Marge	Taux margé
Dette cédée Dailly	3,55 %	1,80 %	5,35 %
Dette projet	3,55 %	2,30 %	5,85 %

Le taux moyen pondéré du financement s'établit à environ 5,8 %.

Le rapport estime que la différence de taux de financement entre schéma MOP et schéma CP (environ 75 points de base) reflète pour l'essentiel le transfert de risque vers le partenaire privé dans le schéma CP, mais également le surcoût – constaté – de la dette cédée et acceptée par rapport à une dette souscrite directement par la personne publique.

Observation de la MAPPP : Les hypothèses de taux comme de marges sont raisonnables, et sont conformes à l'évolution – à la hausse – actuellement observée tant pour les taux de base que pour les marges. L'introduction d'un coussin de maturité de 2 ans pour la tranche projet est conforme aux usages. La limitation à 5 % de la part des fonds propres paraît cependant faible compte tenu des particularités du projet.

Le différentiel de coût de financement entre les deux schémas emporte cependant un impact limité du fait du niveau élevé des subventions dans le plan de financement.

II-2-10 Evaluation du coût du GER et de la maintenance.

Le coût de base (avant prise en compte des risques) est identique dans les deux schémas.

Pour le GER, les hypothèses retenues sont les suivantes :

Prise en compte, dans les deux schémas, du gros entretien et du renouvellement des équipements, à l'exclusion du renouvellement des équipements liés à l'activité du site et au parcours patrimonial, ainsi que du renouvellement des VRD (voirie et réseaux divers).

Sur ces bases, l'estimation du GER à la charge de la personne publique est de (valeur 2011) :

62 K€ HT annuels pour la phase 1A ;

147 K€ HT annuels pour la phase 1B ;

112 K€ HT annuels pour la phase 2.

Le GER fait l'objet d'un lissage sur la durée du contrat dans les deux schémas.

Pour l'entretien/maintenance courante, les hypothèses retenues sont les suivantes :

Pour l'ensemble des prestations, y compris la vidéo-surveillance, à l'exclusion de :

- l'exploitation courante du site (nettoyage, gardiennage...)
- des équipements liés à l'activité du site et au parcours patrimonial ;
- des consommations de fluides ;
- de l'exploitation et de la maintenance des aménagements paysagers et des VRD.

Sur ces bases, les dépenses d'entretien et de maintenance courante incluses dans le périmètre de la comparaison s'élèvent à :

61 K€ HT annuels pour la phase 1A ;
 147 K€ HT annuels pour la phase 1B ;
 111 K€ HT annuels pour la phase 2.

Observation de la MAPPP : Les hypothèses de coûts sont difficiles à valider, compte-tenu du caractère exceptionnel du projet (qu'il s'agisse des bâtiments ou des équipements). Le rapport ne présente pas d'hypothèses détaillées à ce sujet. On aurait souhaité, en annexe, disposer du détail du calcul de ces coûts. Le lissage du GER est une hypothèse simplificatrice mais acceptable.

II-2-11 Frais de gestion du projet.

Schéma MOP (sur la base d'un poste équivalent temps plein en phase 1A, complété par ½ poste pour chacune des phases suivantes) en valeur 2011 :

Phase 1A : 30 K€ HT /an

Phase 1B : 15 K€HT/an

Phase 2 : 15 K€ HT/an.

Schéma CP (frais de gestion de la SPV) :

Phase 1A : 40 K€ HT /an

Phase 1B : 20 K€HT/an

Phase 2 : 20 K€ HT/an.

Observation de la MAPPP : les frais de gestion de la SPV sont conformes aux standards. L'exercice de chiffrage précis des frais de gestion réalisé pour le schéma MOP est à souligner.

II-2-12 Aspects fiscaux des deux schémas.

Le rapport s'interroge sur l'éligibilité du projet au FCTVA, compte tenu de l'hétérogénéité des activités concernées par le projet (l'éligibilité au FCTVA de l'investissement suppose que celui-ci ne soit pas le support même partiellement, d'une activité assujettie). Par souci de simplification, et parce que la comparaison n'en souffre pas, le rapport considère que l'ensemble du projet est éligible au FCTVA, et prend en compte les délais de récupération dans chacun des schémas.

Conformément à l'ordonnance du 17 juin 2004, l'évaluation comparative a été réalisée hors taxes. Le rapport s'interroge cependant sur l'impact de la fiscalité et présente également des résultats TTC.

Même si les mécanismes d'assujettissement sont différents entre les deux schémas, leur impact est identique sur le coût global de ceux-ci pour la personne publique.

- Taxe locale d'équipement (TLE) et taxes additionnelles à la TLE : celles-ci sont remplacées par la taxe d'aménagement unique, à compter du 1^{er} mars 2012. Le rapport estime que l'impact, difficile à calculer à ce jour, sera neutre pour la comparaison des deux schémas.

HS

- Taxe de publicité foncière, taxe foncière sur les propriétés bâties, salaire du conservateur des hypothèques : depuis la mise en œuvre de la loi du 28 juillet 2008, les deux schémas sont exonérés ou les supportent de façon identique.
- Taxe foncière sur les propriétés non bâties : elle devrait s'appliquer au schéma CP en période de construction, mais son impact, marginal, n'a pas été pris en compte.
- Redevance d'archéologie préventive : le projet en est exonéré par un courrier de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 6 octobre 2010.
- Contribution économique territoriale (se substituant à la taxe professionnelle) : Celle-ci (dans ses deux composantes : Contribution foncière des entreprises et Contribution sur la valeur ajoutée) est à ce stade difficile à évaluer différemment entre les deux schémas et de ce fait neutralisée.

Observation de la MAPPP : La neutralisation de l'incidence de la fiscalité dans l'évaluation comparative a bien été prise en compte.

II-2-13 Actualisation et indexation.

Le taux d'actualisation retenu pour calculer les Valeurs Actuelles Nettes des coûts (VANest identique au taux de financement long terme dans le schéma MOP soit 5,05 %.

Les hypothèses d'indexation annuelle sont les suivantes :

Travaux – période de construction :	2,5 %
Maintenance – période d'exploitation :	2,5 %
GER – période d'exploitation :	3,5 %
Recettes et charges diverses :	2,5 %
Coûts de gestion du projet :	2,5 %

Observation de la MAPPP : Le taux d'actualisation n'appelle pas d'observation, dans la mesure où il aboutit à neutraliser le choix effectué pour le financement du schéma MOP. Parmi les taux d'indexation retenus, celui relatif aux travaux en période de construction est, comme déjà indiqué plus haut, notoirement faible.

II -3 Résultat en valeur actualisée nette (VAN) des couts pour chaque schéma.

Compte tenu du très faible écart (deux mois) entre les dates de livraison (avant prise en compte des risques) aucun recalage de calendrier n'a été effectué à ce stade, pas plus qu'une valorisation socio-économique. Les résultats sont les suivants (en k€) :

Schéma MOP

	Tranche 1A	Tranche 1B	Tranche 2	Total	
VAN HT	6 669	11 197	8 145	26 011	
VAN TTC	7 911	13 435	9 770	31 116	
Schéma CP					
	Tranche 1A	Tranche 1B	Tranche 2	Total	Ecart en % (MOP-CP)/MOP
VAN HT	7 126	11 685	8 478	27 289	- 4,9%
VAN TTC	8 169	13 573	9 866	31 607	- 1,6%

Le schéma MOP s'avère plus avantageux que le schéma CP, d'environ 1,6 % en valeur TTC sur le total des tranches comme sur chacune d'entre elles (l'écart en valeur HT est ici supérieur, contrairement à d'autres projets, du fait de l'impact différencié du FCTVA et des subventions).

Observation de la MAPPP : Cet écart s'explique quasi exclusivement par le coût supérieur du financement dans le schéma CP, les hypothèses de coûts de base des deux schémas – avant prise en compte des risques – étant très proches.

II-4 Prise en compte des risques.

Le rapport présente 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. Il utilise une méthode simple mais relativement fiable pour quantifier les risques supportés par la personne publique dans chacun des deux schémas.

- pour les risques « monétarisables », une estimation sous forme d'un pourcentage d'une assiette de base, obtenu par la sommation des produits de l'impact du risque par sa probabilité d'occurrence à ce niveau, s'exprimant finalement :
 - soit sous la forme d'un coût s'imputant sur le montant à financer (risque sur l'investissement) ;
 - soit sous la forme d'un coût s'imputant sur le montant des coûts d'entretien et de maintenance (risque sur l'exploitation).
- pour les risques de retard, une estimation en nombre de mois de retard. Ces délais entraînent un renchérissement par l'indexation des décaissements ultérieurs et en frais financiers intercalaires.

De façon résumée, le résultat de l'étude est le suivant :

Risque	Assiette	Valorisation schéma MOP en % ou en mois	Valorisation schéma CP en % Ou en mois
Période de conception			
Surdimensionnement	coût travaux + conception	2,5 %	
Changement de programme	coût travaux + conception	5 %	1 %
Délais conception	mois	2,5	
Appels d'offres infructueux	mois	1,1	
Surcoût approche en coût global	Coût travaux		1,0 %
Nullité de la procédure	mois	0,6	2,4
Période de construction			
Dépassement coût d'objectif	coût travaux + conception	2,75 %	
Changement de programme	coût travaux + conception	1,85 %	
Défaillances d'entreprises	coût travaux + conception	1,55 %	

Transactions et contentieux	coût travaux + conception	2 %	0,5 %
Dérive de chantier	mois	3,6	0,5
Retard autorisations administratives	mois	2,0	2
Avenants travaux suppl. et erreurs de conception	coût travaux + conception	0,95 %	0,45 %
Période d'exploitation			
Surcoût lié à l'absence de raisonnement en coût global	Coût GER et maintenance	5 %	
Absence de mise en concurrence sur la durée du contrat	Coût GER et maintenance		2 %
« Economie » maintenance non réalisée	Coût GER et maintenance	- 2,25 %	
Surcoût maintenance curative (maintenance non réalisée à temps)	Coût GER et maintenance	11 %	
Maintenance programmée mais non nécessaire	Coût GER et maintenance		1,4 %
Mauvaise définition du champ contractuel	Coût GER et maintenance		1,8 %
Contentieux sur le GER-maintenance	Coût GER et maintenance	1,4 %	1,9 %

Le résultat global se traduit par les chiffres suivants :

- Impact des risques sur les délais : 9,8 mois dans le schéma MOP, 4,9 dans le schéma CP, ce qui porte l'écart global au profit du schéma CP à 7 mois environ. Les dates de livraison des ouvrages sont désormais les suivantes :
 - o Schéma MOP : 01/01/2016
 - o Schéma CP : 01/06/2015
- Impact des risques sur les coûts de conception et de réalisation : 16,6 % du coût de la conception et des travaux dans le schéma MOP, 2,95 % dans le schéma CP ;
- Impact des risques sur les coûts de maintenance et de GER : 15,15 % du coût associé dans le schéma MOP, 7,10 % dans le schéma CP.

Observation de la MAPPP : La méthode, relativement rustique mais fiable, n'appelle pas de commentaires particuliers (on peut déplorer cependant l'absence d'une approche de corrélation des risques). La valorisation des risques en schéma MOP comme en schéma CP est modérément dimensionnée pour la période de construction (elle tient compte des relativement faibles moyens de la CAPH en matière de maîtrise d'ouvrage). Elle est par contre plus fortement dimensionnée, avec un écart plus grand entre les schémas, pour la période d'exploitation – maintenance. Cette approche est cohérente avec les spécificités du projet, qui comporte sans doute plus d'incertitudes dans sa phase d'exploitation que dans sa phase de réalisation.

WS

II -5 VAN après prise en compte des risques.

Le rapport n'a semble-t-il pas procédé à un recalage de calendrier pour calculer les VAN après prise en compte des risques de délai, ce qui entraîne une distorsion des résultats liée à l'actualisation sur des bases calendaires différentes, au détriment du schéma CP. Il n'a pas non plus procédé à un calcul tenant compte de l'avantage socio-économique que procure une livraison précoce.

Observation de la MAPPP :

Cet absence de recalage calendaire introduit un biais méthodologique regrettable ; il est cependant acceptable dans la mesure où l'effet est limité compte tenu du faible décalage temporel entre les deux schémas (7 mois) et du fait qu'il joue en défaveur du schéma CP. La robustesse du résultat final en faveur du CP est de ce fait renforcée. L'absence de prise en compte de l'avantage socio-économique peut faire l'objet de remarques identiques (à ce niveau d'écart temporel, on constate le plus souvent que l'effet sur l'écart de VAN entre les deux schémas du recalage de calendrier est à peu près équivalent à l'effet lié à la prise en compte de l'avantage socio-économique).

Après prise en compte des risques monétaires, mais sans recalage de calendrier, les résultats sont les suivants (en valeur k€ 2011) :

Schéma MOP

	Tranche 1A	Tranche 1B	Tranche 2	Total	
VAN HT	8 024	13 848	9 898	31 769	
VAN TTC	9 316	16 238	11 637	37 191	
Schéma CP					
	Tranche 1A	Tranche 1B	Tranche 2	Total	
VAN HT	7 515	12 445	9 026	28 986	Ecart en % (MOP-CP)/MOP 8,8%
VAN TTC	8 618	14 456	10 503	33 578	9,7%

Le schéma CP s'avère plus avantageux que le schéma MOP, d'environ 9,7 % en valeur TTC sur le total des tranches comme sur chacune d'entre elles et d'environ 8,8 % en valeur HT (l'écart entre les valeurs HT et TTC subit les mêmes distorsions que dans le calcul de VAN avant risques).

Observation de la MAPPP : l'appréciation des risques, bien que menée de façon modérée, fait basculer l'écart de VAN très nettement en faveur du schéma CP, et ce malgré l'absence de recalage calendaire. On peut donc estimer qu'à ce stade la démonstration de l'avantage comparatif du schéma MOP est robuste.

Loyer en première année d'exploitation dans le schéma CP

Il ressort des tableaux annexes au rapport un montant du loyer en première année d'exploitation complète (2016) égal à 2 600 K€ TTC (2 168 K€ HT) dont 640 K€ TTC pour la première tranche.

II-6 Sensibilité et robustesse des résultats

Tests de basculement

Le rapport présente des tests de basculement relatifs à plusieurs paramètres, établis pour chacun des paramètres « toutes choses égales par ailleurs » ; la VAN HT des deux schémas devient alors identique et égale à 60 M€.

Les résultats sont les suivants :

- Coût d'investissement : basculement pour un montant d'investissement supérieur de 21,8 % aux prévisions (15,8 % pour la phase 1A) ;
- Taux de financement bancaire de la dette cédée : basculement pour un taux de financement en augmentation de 256 points de base ;
- Taux de financement bancaire de la dette projet (non cédée) : basculement pour un taux de financement en augmentation de 1 270 points de base ;
- Taux moyen (incluant le TRI) du financement global : basculement pour un taux moyen de 7,61 % (à comparer aux 5,76 % retenu dans la simulation)
- Coûts récurrents (entretien courant, GER) : basculement pour une augmentation de ces coûts de 26,4 %.
-

Observation de la MAPPP : les tests de basculement confirment la relative robustesse de l'avantage du schéma CP tant en période de construction qu'en période d'exploitation. Il conviendra cependant d'être vigilant lors du dialogue compétitif pour obtenir des candidats des offres qui se maintiennent dans les plafonds d'objectifs fixés, en particulier en matière de coûts de financement.

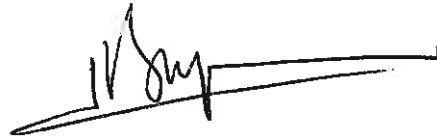
Par ailleurs, l'éligibilité au FCTVA du projet, sur laquelle subsiste une incertitude, devra être confirmée.

Les conditions juridiques étant remplies pour recourir au contrat de partenariat sur le fondement de la complexité, et l'analyse comparative ayant montré que la CAPH peut évaluer avec suffisamment de précision les avantages qu'elle peut en retirer, la Mission d'Appui aux Partenariats Public-Privé émet un avis favorable au choix du contrat de partenariat.

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.

Pour le directeur

François BERGERE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Berge', is written over a horizontal line that extends to the right.

III. Synthèse de l'avis

La pertinence juridique du recours au contrat de partenariat (CP) est établie au titre de la complexité du projet, ainsi qu'au titre de l'efficacité économique (critère « du bilan »). C'est principalement la complexité technique, financière et fonctionnelle, qui est mise en avant. Ces données sont à mettre en regard de la spécificité de la CAPH, qui à ce jour ne possède que des capacités restreintes en matière de maîtrise d'ouvrage. La démonstration de l'efficacité économique du schéma CP s'appuie pour l'essentiel sur l'analyse comparative qui constitue la deuxième partie du rapport.

La décomposition du projet en deux phases (qui font l'objet d'un découpage en une tranche ferme et deux tranches conditionnelles) est liée pour une bonne part aux interrogations qui subsistent quant aux subventions que les deux tranches conditionnelles sont susceptibles de recueillir.

La MAPPP prend acte de ce que le rapport suppose ces subventions obtenues, et se fonde sur une réalisation simultanée et complète des trois tranches.

Pour l'analyse comparative, deux schémas juridiques ont été retenus : marchés publics classiques (schéma MOP) et contrat de partenariat (schéma CP).

La prise en compte d'hypothèses conservatrices ne différenciant pas les coûts des travaux au profit de l'approche globale propre au contrat de partenariat pèse sur le schéma CP, alors que l'impact du coût différencié du financement entre les schémas est fortement atténué par l'importance des subventions versées tout au long de la construction des ouvrages. Les hypothèses retenues pour évaluer le coût du financement privé reflètent bien l'évolution actuelle, défavorable, des conditions de financement.

La valorisation des risques fait basculer la comparaison en faveur du schéma CP. Cette valorisation est effectuée avec une rigueur méthodologique satisfaisante, et sans excès ; on peut seulement déplorer l'absence d'approche relative à la corrélation des risques.

En termes de délais, elle fait apparaître un gain total de 7 mois pour le schéma CP par rapport au schéma MOP.

En termes de VAN, elle fait apparaître un écart suffisant (8,8 %) en faveur du CP. Les tests qui complètent ces calculs font apparaître une bonne robustesse du schéma CP.

Le choix prudentiel de restreindre le périmètre d'exploitation et d'exclure l'intégration de recettes commerciales dans le schéma CP limite cependant l'avantage comparatif de celui-ci. On peut regretter en particulier que des options relatives au développement de recettes de valorisation n'aient pas été envisagées.

Il conviendra de veiller 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.