



Le Directeur

Dossier suivi par Antoine Tardivo

Avis n° 2014-13 sur la réalisation du projet « Réhabilitation Copernic » de l'Université Paris-Est Marne La Vallée, sélectionné par le Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche dans le cadre de l'appel à projet « Opération Campus ».

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

I. Introduction

Le cadre général de l'Opération Campus

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

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

Le taux de rendement de la dotation a été fixé (par arrêté du 15 juin 2010) à 4,03 %. Les collectivités locales sont étroitement associées à ces projets, et leur contribution a vocation le cas échéant à s'inscrire dans le plan de financement des contrats de partenariat.

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

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

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

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

II. Présentation du projet

A. Le projet de l'université Paris-Est Marne la Vallée :

L'université Paris-Est Marne la Vallée (ci-après « l'UPEMV ») est un des membres fondateur de l'Etablissement Public de coopération scientifique « Université Paris-Est ». Ce dernier a confié à l'UPEMV le portage du présent projet.

Les objectifs du projet recouvrent exclusivement la réhabilitation partielle et la rénovation thermique du bâtiment COPERNIC, pour une surface de 25 100m² SHON.

Les travaux portent sur les domaines suivants :

- désamiantage des façades Nord et Sud;
- rénovation partielle du bâtiment (objectif niveau BBC);
- maintenance de l'ensemble des installations (appareils de levage, lots techniques, VRD, clos et couvert, la salle informatique étant exclue).

A cela s'ajoute, en phase travaux, le déménagement des activités dans des locaux provisoires puis leur réinstallation.

La fourniture des fluides est hors périmètre du projet.

B. La personne porteuse du projet et le statut du foncier.

L'UPEMV a été désignée comme pouvoir adjudicateur habilité à conduire la procédure de passation d'un éventuel contrat de partenariat.

Les emprises foncières du projet se composent de parcelles appartenant à l'Etat, une convention de mise à disposition de l'UPEMV devra donc être établie.

Observations de la MAPP : Le choix pour l'opération d'une assiette foncière propriété de l'Etat mise à disposition de l'UPEMV via une convention d'utilisation ne présente pas de difficultés particulières.

La MAPP rappelle que les informations résultant des audits de 2013-début 2014 (performances actuelles, présence d'amiante, ...) doivent non seulement permettre d'établir un état des lieux servant de référence pour le chiffrage des coûts prévisionnels et des performances attendues mais aussi contribuer, en le portant à la connaissance des candidats :

- *A une compétition plus transparente en évitant une distorsion de concurrence à l'avantage des prestataires connaissant déjà ces bâtiments et qui souhaiteraient candidater ;*
- *A l'établissement de priorités dans le programme fonctionnel;*
- *A une meilleure valorisation des risques.*

Les retours d'expérience démontrent que l'audit est régulièrement traité avec une exigence insuffisante de la part de la personne publique et affaiblit parfois significativement le transfert de risque vers le cocontractant.

La MAPP rappelle par ailleurs que la réalisation d'un contrat de partenariat, comme tout contrat, nécessite un suivi interne attentif et permanent:

- *pour valider les différentes phases de construction ;*

• *pour évaluer la qualité des prestations réalisées en exploitation et en maintenance et ainsi être en mesure de sanctionner les performances obtenues.*
A ce titre, l'UPEMV doit envisager ce type de compétences.

C. Analyse juridique

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

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

1°) que, compte tenu de la complexité du projet, la personne publique n'est pas objectivement en mesure de définir seule et à l'avance les moyens techniques répondant à ses besoins ou d'établir le montage financier ou juridique du projet ;

2°) ou bien que le projet présente un caractère d'urgence...

3°) ou bien encore que, compte tenu soit des caractéristiques du projet, soit des exigences du service public dont la personne publique est chargée, soit des insuffisances et difficultés observées dans la réalisation de projets comparables, le recours à un tel contrat présente un bilan entre les avantages et les inconvénients plus favorable que ceux d'autres contrats de la commande publique. Le critère du paiement différé ne saurait à lui seul constituer un avantage.

➤ **Le critère de l'urgence** n'a pas été retenu par l'UPEMV.

L'UPEMV a recouru aux deux autres critères prévus par l'ordonnance à savoir l'efficacité économique et la complexité.

➤ **Le critère de l'efficacité** : Concernant l'efficacité, le rapport renvoie pour l'essentiel à l'analyse comparative considérée comme faisant office de démonstration, sur la base d'un bilan socio-économico-financiers favorable, incluant l'efficacité du contrat de partenariat en termes d'optimisation des délais, de partage et de limitation des risques, et d'optimisation des prestations de maintenance et d'entretien.

➤ **Le critère de la complexité** : le projet présente les caractéristiques de complexité suivantes :

- Le présent projet est une composante de l'Opération « Campus Université Paris-Est » dont les objectifs visent à développer les capacités d'enseignement et de recherche, les équipements scientifiques, ainsi que, notamment, les services de logement et d'accueil sur les sites de Créteil, de Maisons-Alfort et de la Cité Descartes. Ces projets connexes n'entrent pas dans le périmètre couvert par le présent projet mais capteront une part des ressources de l'UPEMV dont les caractéristiques ne permettent pas de définir seul et à l'avance les moyens à mettre en œuvre pour gérer dans une gouvernance acceptable l'ensemble de ces chantiers.

- un tel projet ne se limite pas à concevoir des solutions pour répondre à un besoin relatif à une activité qui sera mise en œuvre à la livraison des biens. Il doit aussi prendre en compte un cadre d'évolution propre aux activités de recherche futures et donc apporter une certaine flexibilité dans ces changements d'orientation (en particulier l'évolution des laboratoires) tout en respectant les contraintes liées aux performances BBC attendues et ceci dans un cadre budgétaire fortement contraint.
- La performance BBC implique d'autre part des engagements de résultat sur le respect du confort thermique des usagers et ce, quelle que soit la saison. Ces objectifs, définis par la RT2012, doivent être en plus réalisés à l'aide de matériaux recyclable et/ou réutilisable en fin de vie.
- Une autre contrainte forte à laquelle l'UPEMV doit faire face et générant de la complexité est la nécessité d'effectuer le chantier en site occupé et garantir ainsi la continuité des activités d'enseignement - recherche pendant les travaux. Le phasage des opérations va donc s'avérer à la fois crucial et délicat, du fait des contraintes fortes de sécurité pendant la phase de démolition intérieure. Les opérations « tiroirs » de relocalisation en cours de travaux nécessitent une organisation très rigoureuse de l'ensemble du chantier. Elle devra tenir compte de la mise à disposition provisoire de toute l'infrastructure nécessaire pour assurer la continuité du fonctionnement des entités impactées dans les meilleures conditions d'organisation possibles

Le projet présente également une complexité juridique et financière :

- Le projet s'insère dans un ensemble d'opérations dont certaines sont réalisées en MOP;
- La gestion des autorisations administratives devra faire l'objet d'une très bonne coordination ;

Ces contraintes imposent, pour être prises en compte efficacement, un dialogue avec les candidats sur la base d'un projet global (conception - réalisation-maintenance, financement).

Le projet est donc globalement estimé complexe au regard des ressources humaines limitées du UPEMV, qui ne dispose pas de cellule de maîtrise d'ouvrage suffisamment étoffée pour apprécier « seul et à l'avance » l'ensemble des solutions possibles.

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

Observations de la MAPPP : La démonstration de la complexité du projet est considérée comme satisfaisante. Elle aurait pu être renforcée si l'UPEMV avait apporté quelques

précisions sur l'écart problématique entre ses ressources et compétences disponibles face aux missions à accomplir dans les différents chantiers qu'elle entend mettre en œuvre. Concernant la réalisation des opérations en site occupé, la MAPPP considère que l'orientation d'un déroulement en trois phases suggérée par l'université devrait être considérée comme une solution possible mais en aucun cas une obligation. En effet, la seule obligation est celle d'assurer la continuité des activités d'enseignement-recherche. Les solutions doivent être apportées par les candidats (c'est un élément de complexité), ce qui permet un meilleur transfert de risque.

Même si le critère de complexité est avéré, il convient de prendre en compte l'efficacité économique pour justifier de façon rigoureuse le recours au contrat de partenariat. Cela sera fait dans l'analyse comparative qui suit.

III. Analyse comparative

A. Présentation des schémas

L'analyse comparative des schémas envisageables aboutit au rejet des schémas suivants, sachant que le terrain d'assiette du projet de la domanialité publique:

- Délégation de service public : il ne s'agit pas en l'occurrence de déléguer en quoi que ce soit le service public de l'enseignement supérieur et de la recherche ; en outre le contrat envisagé ne peut être en l'occurrence qu'un contrat à paiement public.
- Montages « aller-retour » de type AOT avec convention de mise à disposition : le rapport estime qu'il nécessite l'octroi de droits réels au partenaire privé faute de quoi il y a risques de requalification. en marché public ou en contrat de partenariat. Par ailleurs, l'AOT ne peut bénéficier de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

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

- o Un contrat global de Conception Réalisation Exploitation - Maintenance (CREM) [décret n°2011-1000 du 25 août 2011] envisageable du fait que la dimension « performance énergétique » du projet est suffisamment significative ; la nature du projet permet d'accéder au dialogue compétitif.
- o Un contrat de partenariat (CP) englobant l'ensemble des prestations décrites ci-dessous comme faisant partie du périmètre du projet.

Observations de la MAPPP : la MAPPP valide le choix des deux schémas listés ci-dessus comme couvrant le champ des montages pertinents. Le schéma CREM sera défini comme schéma de référence.

La MAPPF remarque toutefois que, du fait du faible retour d'expérience en CREM, la contrainte imposée au prestataire vis-à-vis des objectifs de performance reste comparable à celle rencontrée en marché public, c'est-à-dire relativement faible. Il en est de même pour l'engagement sur le délai de livraison pour lequel la contrainte de mise à disposition avant versement du premier loyer est absente, contrairement au CP.

Le rapport n'examine pas l'hypothèse du recours au « montage innovant » proposé par la Caisse des Dépôts. Il semble que le champ d'application de celui-ci soit désormais circonscrit à un nombre très limité de projets.

B. Éléments de l'analyse comparative

1. Périmètre retenu

Le périmètre physique et fonctionnel est celui évoqué dans l'introduction de l'Avis.

2. Calendriers de référence des trois schémas

La durée du contrat est fixée à **25 années** à partir de la livraison, à laquelle il convient d'ajouter **33 mois** de travaux en CREM et 30 mois en CP.

Observations de la MAPPF : La durée du contrat est conforme aux pratiques habituelles rencontrées dans ce type de projet. Elle aurait intérêt à être laissée ouverte dans l'avis d'appel public à la concurrence (AAPC) et discutée lors du dialogue compétitif ou la procédure négociée selon l'option choisie.

Avant prise en compte des risques, le calendrier de la procédure et du projet est le suivant pour chacun des schémas :

Calendrier global (mois)	CREM	CP	Δ_{CP-MOP}	$\Delta_{CREM-MOP}$
Sélection des candidatures	2	2	0	0%
Dialogue	11	11	0	0%
Offres finales, mise au point	5	5	0	0%
Etudes - Permis de construire	10	10	0	0%
Total procédure	28	28	0	0%
Durée travaux	33	30	-3	-9%
Total réalisation	61	58	-3	-5%

Sources: UPEMV

Le calendrier précédent prend en compte le temps masqué. Il en ressort une date d'achèvement des travaux estimée en décembre 2019 en CREM et en septembre 2019 en CP.

Remarques de la MAPPP : La MAPPP prend note que le seul écart entre les deux schémas est celui des trois mois de travaux supplémentaires en CREM. Compte tenu du caractère moins contraignant de ce schéma par rapport au CP, ce glissement peut être tout à fait expliqué.

3. Chiffrage des coûts (avant prise en compte des risques)

a) Investissement

Investissement (en M€ HT - oct 2014)	CREM	CP	$\Delta_{\text{CREM-MOP}}$	$\Delta_{\text{CP-MOP}}$
	M€	M€	%	%
Travaux principaux	29.49	29.49	-	
Dépollution, déménagement, locaux provisoires	2.80	2.80	-	
Travaux	32.29	32.29	-	0%
Maîtrise d'œuvre	3.95	2.47	- 1.48	-37%
Honoraires divers	0.51	0.48	- 0.03	-6%
Maîtrise d'ouvrage	0.75		- 0.75	
Assurances et garanties	0.56	0.69	0.13	23%
Rémunération promoteur		1.45	1.45	
Frais de remise de l'offre		0.96	0.96	
Aléas	1.77	1.20	- 0.57	-32%
Coûts annexes	7.54	7.25	0.29	4%
Indemnités (2 candidats)	0.50	0.50	-	
Investissement (HT)	40.33	40.04	- 0.29	-0.7%

Sources: UPEMV

La personne publique a établi les estimations en CP sur la base de ratios identifiés sur des projets comparables. A noter que, tout en utilisant des ratios différents pour chacun des schémas sur le poste « coûts annexes », elle conclut malgré tout à un montant quasi-équivalent en CP et en CREM.

Aucune subvention des collectivités locales n'est attendue.

Observations de la MAPPP : Il est regrettable qu'aucune différence n'apparaisse à ce stade sur le coût de construction. S'agissant de deux schémas globaux, ceci peut effectivement s'expliquer. Cependant en CP un surcoût d'investissement aurait pu être pris en compte en contrepartie de la meilleure performance recherchée dans la durée en phase d'exploitation par rapport au schéma CREM.

Les subventions ADEME que l'on pourrait obtenir dans ce type de projet n'ont pas été prises en compte dans la simulation. On rappelle que les universités ne peuvent bénéficier des aides de l'ADEME que par l'intermédiaire des régions, si tel est le choix de ces dernières.

b) Coûts d'exploitation-maintenance

L'estimation (hors prise en compte des risques) des coûts de GER, d'entretien et de maintenance est résumée dans le tableau suivant :

Coûts d'exploitation-maintenance globaux HT (M€ courants oct 2014)	CREM	CP	$\Delta_{CP-CREM}$ M€	$\Delta_{CP-CREM}$ %
GER	19.24	19.12	- 0.12	-0.6%
Exploitation-maintenance	17.79	17.60	- 0.19	-1.1%
Frais de gestion	13.24	14.21	0.97	7.3%
Total Coûts Expl/maintenance/GER	50.27	50.93	0.66	1.3%

Sources: UPEMV

Observations de la MAPPP : La seule différence significative est relative au coût de gestion. Ne pas intégrer, à ce stade, les économies d'énergie revient à penser que les deux schémas sont strictement comparables en termes de performance, ce qui est contre intuitif du fait que les engagements du CREM portent sur une période plus courte (pour autant que ces engagements soient tenus).

c) Indexation des coûts de construction et d'entretien / maintenance.

Indexation	
Travaux	3,61%
Maintenance	2,58%
GER	2,76%
Coûts de gestion	2,45%

Observations de la MAPPP : Ces taux sont sensiblement supérieurs aux dernières évolutions constatées.

4. Hypothèses de financement

a) Eléments sur le plan de financement

- Dans le cadre du schéma CREM

Financement long terme

Il est prévu un financement de long terme assuré par le recours à un emprunt bancaire.

Taux d'emprunt CREM : 1,46% (Euribor 3 mois) + 120bp=2,66%

- Dans le cadre du schéma CP

Financement long terme

Le plan de financement se résume comme suit :

Type financement	%	marge (bp)	taux consolidé	Remarques
Financement Dailly	83%	125	2.71%	Euribor 3m: 1,46%
Dette projet	10%	200	3.46%	Euribor 3m: 1,46%
Fonds propres	7%		10%	Après IS
Total	100%			
Taux pondéré			3.30%	

Source: UPEMV

A noter que dans le schéma CREM comme dans le schéma CP, un scénario alternatif tenant compte d'un prêt BEI (à 2,50%) à l'université (reversés au partenaire dans le cas du CP) à hauteur de 50% des financements permet de ramener les taux à des valeurs inférieures :

- Taux moyen en CREM : 2,58%
- Taux moyen en CP : 2,90%

Il a été considéré de manière prudentielle que les financements BEI n'interviendraient éventuellement qu'à la mise à disposition des ouvrages.

Observations de la MAPPP : Il est effectivement possible d'assurer un financement long terme par le recours à un emprunt bancaire auprès de la Banque Européenne d'Investissement (BEI) ou de la Direction des Fonds d'Épargne (DFE) de la Caisse des Dépôts et des Consignations (CDC) comme le permet l'article 8 de la loi n° 2012-1558 du 31 décembre 2012 de *programmation des finances publiques pour les années 2012 à 2017*. Cela permettrait d'améliorer les conditions proposées dans

le scenario nominal, considérées ici comme très prudentes, et cela sans dégrader de façon significative la qualité du transfert de risques (comme cela serait le cas avec des versements anticipés).

5.Aspects fiscaux des deux schémas.

a) TVA

Une partie de la TVA versée par l'UPEMV pourra être récupérée sur la base des règles de droit fiscal en vigueur. En effet, l'UPEMV réalise à la fois des activités non taxables (enseignement) et taxables à la TVA (recherche valorisable) :

	Activité soumise à la TVA	Récupération de la TVA sur les charges d'UPEMV
Enseignement	NON (exonération de TVA issue de l'article 261-4-4° du CGI)	NON
Recherche valorisable	OUI	OUI, dans les conditions fixées par le droit fiscal

sachant que l'usage des locaux peut être mixte. On notera que cette récupération est neutre dans la comparaison entre montage.

Le taux de TVA sur l'ensemble des coûts est de 20% (taux en vigueur à ce jour).

b) Taxe d'aménagement (et autres taxes d'urbanisme)

Quel que soit le montage retenu, le projet pourrait bénéficier d'une exonération de taxe d'aménagement.

c) Taxe de publicité foncière

Il n'y a pas lieu de faire de différence entre les schémas concernant les taxes liées à la publicité foncière.

d) Taxe foncière sur les propriétés bâties :

Il a été considéré que les éléments constituant le périmètre du projet ne sont pas productifs de revenus. La taxe foncière n'a donc pas été prise en compte dans les simulations.

e) Cotisation Foncière des Entreprises

Le partenaire privé devrait a priori ne pas être redevable de la CFE, puisque c'est la personne publique qui a la disposition effective des biens (laquelle bénéficie d'une exonération).

f) Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises

La CVAE a été intégrée dans les frais de SPV ($\approx 27\text{k€}/\text{an}$)

g) Impôt sur les sociétés et IFA

L'IS et l'IFA sont supposés avoir été pris en compte par le partenaire dans la détermination des loyers et par l'entreprise en charge de la maintenance dans son devis en CREM.

Les intérêts financiers représentant annuellement moins de 3M€, ils devraient être intégralement déductibles par le partenaire privé dans le cadre du contrat de partenariat.

6. Actualisation

Le taux d'actualisation retenu pour calculer les Valeurs Actuelles Nettes des coûts (VAN) en Euro 2014 est de 2,66%. Il s'agit du taux de financement long terme dans le schéma à financement public, conformément à la méthodologie préconisée par la MAPPP.

a) Résultat en valeur actualisée nette des coûts (VAN) pour chacun des schémas (avant prise en compte des risques).

Le rapport effectue une comparaison des VAN HT.

Les résultats sont les suivants (en valeur HT en euro courant) :

M€ TTC oct 2014	CREM	CP	$\Delta_{\text{CP-CREM}}$	$\Delta_{\text{CP-CREM}}$
			M€	%
Total des flux avant actualisation	119.8	121.8	1.99	1.7%
VAN sans prise en compte des risques (Hors BEI)	72.4	76.3	3.89	5.4%
VAN sans prise en compte des risques (Avec BEI)	72.0	74.1	2.10	2.9%

Source: UPEMV

L'avantage du schéma CREM en termes flux est à ce stade d'environ 5,40% (2,94% avec financement BEI). Le loyer annuel total relatif au projet en schéma CP est de 6,1M€ TTC.

Observations de la MAPPP : Il est rappelé que le schéma CREM induit, avant prise en compte des risques, un retard à la livraison de 3 mois, d'où résulte un avantage

socio-économique (ASE) en faveur du schéma CP qui n'apparaît pas à ce stade de la simulation.

b) Prise en compte des risques.

La valorisation des risques est effectuée de la façon suivante :

Une « matrice des risques » détaillée est jointe au rapport.

Sont étudiés pour chaque schéma d'une part les risques en phase de conception et construction, pour lesquels sont distinguées les valorisations de coûts et de délais, d'autre part les risques en phase d'exploitation.

L'analyse inclut une valorisation conjointe :

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

La méthode de valorisation retenue est la méthode dite de *Monte-Carlo*. La méthode de valorisation retient une approche statistique, basée sur un tirage de 5.000 occurrences aléatoires de risques de densités établies et paramétrées à dire d'experts reflétant les expériences rencontrées dans ce type de projet. Compte tenu du peu de retour d'expérience en CREM, les paramètres affectés aux distributions seront soit ceux relatifs au schéma MOP soit ceux relatifs au schéma CP selon le risque considéré. Les résultats sont analysés en valeur à Risque (VaR) 85% (risque pour un niveau de confiance de 85%) conformément aux préconisations de la MAPPP pour ce type de projet.

En termes de calendrier de livraison, la dérive des délais est la suivante après prise en compte des risques :

	CREM	CP	$\Delta_{CP-CREM}$
Délai de réalisation (mois)	65,6	58,1	7,5

Observations de la MAPPP : la matrice des risques est suffisamment détaillée et conforme aux modèles usuels.

c) Résultat en valeur actualisée nette des coûts (VAN) pour chacun des schémas (après prise en compte des risques).

Les résultats sont les suivants (en valeur HT actualisée en oct 2014) :

M€ HT oct 2014	CREM	CP	$\Delta_{CP-CREM}$	$\Delta_{CP-CREM}$
			M€	%
VAN avec prise en compte des risques et avec ASE (Hors BEI)	81.8	76.4	- 5.45	-6.7%
VAN avec prise en compte des risques et avec ASE (Avec BEI)	81.1	74.3	- 6.77	-8.4%

Source: UPEMV

L'avantage du schéma CP en termes de VAN est, après prise en compte des risques et de l'avantage socio-économique (valorisé à hauteur de 1.38M€) est d'environ 6,7% (et 8,4% avec l'intervention de la BEI) par rapport au schéma de référence.

Observation de la MAPPP : l'écart des VAN après prise en compte des risques se renverse nettement au profit du schéma CP.

d) Tests de basculement (hors intervention de la BEI)

Les tests permettent de déterminer pour quelle variation (toutes choses égales par ailleurs) de chaque variable (en CREM) les deux schémas CREM et CP parviennent à l'équilibre.

Les résultats des simulations donnent :

Variable	Basculement en faveur du CREM
Coût d'investissement	Augmentation de 10,88% du coût de construction en CP
Taux de financement bancaire	Augmentation de 91bp du taux de financement privé
Exploitation-Maintenance	Augmentation de 21,95% du coût d'exploitation en CP

Observations de la MAPPP : Tout en notant la prudence avec laquelle a été menée cette comparaison, on peut constater la robustesse de cette analyse.

III. SYNTHÈSE DE L'AVIS

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

Pour l'analyse comparative, deux schémas juridiques ont été retenus : contrat global de Conception Réalisation Exploitation Maintenance (CREM) et contrat de partenariat (schéma CP).

Les hypothèses relatives aux divers postes de coûts sont crédibles mais aboutissent à un coût global d'investissement (avant prise en compte des risques) très peu différencié.

Les hypothèses de coûts de financement sont cohérentes avec les pratiques actuelles du marché.

Les écarts de délais sont réalistes et suffisants pour estimer la valorisation de l'avantage socio-économique induit par une livraison plus rapide dans le schéma CP.

En termes de VAN, un écart appréciable n'apparaît en faveur du schéma CP qu'après prise en compte des risques.

La valorisation de ceux-ci est effectuée selon une méthode simple mais robuste. Le résultat, étayé par des tests de basculement et des tests de sensibilité, aboutit au constat d'une certaine robustesse du schéma CP sans avoir un recours obligé à des financements de type BEI ou Fonds d'Épargne.

Cependant, il conviendra:

- de veiller lors du dialogue compétitif à rester dans l'enveloppe impartie à l'investissement, qui s'avère être le paramètre le plus sensible, et à éviter toute dérive des conditions de financement par rapport à celles prises en compte dans l'évaluation ;
- de veiller également à un solide encadrement contractuel du respect des performances en matière de maintenance et d'exploitation.

- De rester vigilant sur les taux de financement dont le niveau actuel ne présente peut-être pas un caractère de stabilité inaltérable. La solution de financement BEI/DFE doit être gardée en réserve.

L'analyse comparative permet de consolider l'argumentation de l'efficacité économique de façon déterminante mais le critère de complexité pourrait à lui seul justifier ce choix. Les conditions juridiques peuvent dès lors être considérées comme remplies pour recourir au contrat de partenariat.

Si l'UPEMV décide effectivement de lancer le projet 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, en particulier si l'écart entre conditions de financement public et privé avait tendance à se creuser au cours des prochains mois.

Le Directeur de la Mission d'appui



Salim Bensmail

