



Paris, le 2 mai 2012

Dossier suivi par Jean-Yves Gacon

Avis n° 2012-07 sur le projet « Campus Condorcet Paris Aubervilliers – Cité des humanités et des sciences sociales » présenté par l'EPCS « Campus Condorcet », et 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 et au vu des seules exigences fixées par ladite ordonnance. Il ne vaut pas approbation du lancement du projet par l'autorité administrative compétente, qui, au titre de l'article 9 de ladite ordonnance, doit apprécier en outre les conséquences de la signature du contrat de partenariat sur les finances publiques et la disponibilité des crédits.

0 - Introduction

Le cadre général de l'Opération Campus

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

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

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

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

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

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

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 (dotation non consommable) 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 (l'hypothèse d'un financement d'une réalisation en MOP via un emprunt réalisé par le PRES ayant en effet un caractère très théorique) n'exonère cependant en rien les porteurs de projets de réaliser une évaluation préalable conforme à l'ordonnance de 2004 pour chacun d'eux.

1 Présentation du projet

1.1 Le projet de l'EPCS (Etablissement Public de Coopération Scientifique) «Campus Condorcet» (ci-après « l'EPCS »).

L'EPCS « Campus Condorcet »² est porteur du projet immobilier du même nom implanté sur les sites d'Aubervilliers, dans la plaine Saint-Denis, et de la Porte de la Chapelle à Paris.

Le projet a pour but :

- De créer des pôles de visibilité internationale en sciences humaines et sociales ; dans les domaines des sciences de l'histoire, des sciences des textes, des sciences des territoires et des sciences sociales, en rapprochant sur un même campus un grand nombre des meilleures unités de recherche dans les domaines concernés.
- D'accueillir la communauté universitaire concernée dans des conditions de travail optimales, en lui offrant outre des espaces de travail correspondant à ses besoins des équipements diversifiés de qualité tels que le Grand Equipement Documentaire (qui

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).

² L'EPCS «Campus Condorcet» est un établissement public de coopération scientifique qui regroupe neuf membres fondateurs : l'Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales (EHESS), l'Ecole Nationale des Chartes (ENC), l'Ecole Pratique des Hautes Etudes (EPHE), le CNRS, la Fondation Maison des Sciences de l'Homme (FMSH), l'Institut National d'Etudes Démographiques (INED), l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, l'Université Paris 8 Vincennes-Saint-Denis, l'Université Paris 13 Nord. Il dispose du fait de ses statuts de l'habilitation nécessaire pour conduire la procédure de passation d'un contrat de partenariat.

intégrera une offre numérique élaborée), un centre de colloques, un hôtel à projets, des équipements sportifs ou encore la maison des initiatives étudiantes de la Ville de Paris.

Le projet est conçu comme devant s'intégrer pleinement aux programmes d'urbanisme prévus ou en cours de réalisation par les collectivités, pour aboutir à un campus urbain intégré dans la cité.

Le projet concerne environ 15 500 personnes, réparties sur les deux sites dont le principal est celui d'Aubervilliers (12 000 personnes). L'objectif final est de réaliser, en deux phases, 178 000 m² SHON, dont 22 000 Porte de la Chapelle et 156 000 à Aubervilliers, sur des emprises foncières représentant en tout 7,5 ha.

- Sur le Site de la Porte de la Chapelle seront réalisés les bâtiments accueillant les étudiants de l'Université Paris 1 (1^{ère} et deuxième année de licence et master pro) dans les disciplines suivantes : Philosophie, Histoire, Géographie, Histoire de l'Art.
- Sur le Site d'Aubervilliers, seront réalisés :
 - o un pôle mutualisé de recherche et de formation à la recherche (PMRF) réparti entre plusieurs bâtiments (PMRF 1 et 2),
 - o le nouveau siège de l'INED,
 - o un Grand Equipement Documentaire (GED) (rassemblant les fonds de plus de quarante bibliothèques en libre accès et une offre numérique développée),
 - o un pôle de services composé de quatre entités :
 - un pôle international d'échanges (centre de colloques, maison des chercheurs invités (88 chambres), « faculty club » ;
 - un hôtel à projets ;
 - des équipements de soutien à la vie de campus (restaurant universitaire d'une capacité de 2100 repas, restaurant localisé dans le bâtiment INED d'une capacité de 400 repas, cafeteria localisée dans le GED).
 - Les locaux administratifs de l'EPCS.

Périmètre de l'évaluation préalable.

Le périmètre du Contrat de Partenariat en projet, et donc de l'évaluation préalable qui fait l'objet du rapport, porte sur trois des composantes du site d'Aubervilliers :

- Le PMRF 2 (utilisé principalement par l'EHESS)
- Le siège de l'INED ;
- Le pôle de services décrit plus haut.

Périmètre immobilier

Le périmètre retenu représente 47 834 m² SHON (32 112 m² SU) sur un total de 104 000 m² SHON pour la première phase du projet global. (22 000 m² Porte de la Chapelle et 82 000 à Aubervilliers).

Il est également envisagé de confier au titulaire d'un contrat de partenariat :

- La démolition des ouvrages existants et la dépollution du foncier (y compris pour les ouvrages à construire en MOP, du fait qu'il s'agit d'emprises faisant partie des mêmes îlots)
- La réalisation d'espaces verts ;

- La mise en place du cœur de réseau IP (câblages et équipements pour les services d'accès) ce qui implique la construction de locaux spécialisés ;
- La mise en place partielle de l'infrastructure réseaux ;
- La mise en place d'un système de Gestion Technique du Bâtiment (GTB) et des systèmes de gestion des équipements audiovisuels, scénographiques ainsi que du système de signalétique dynamique.

Les infrastructures réseaux actives ainsi que les espaces numériques de travail seront acquis séparément, et financés sur les intérêts intermédiaires de la dotation.

La part immobilière de la première phase pour laquelle n'est pas envisagé un contrat de partenariat sera réalisée en maîtrise d'ouvrage publique financée pour partie par des crédits apportés par la Région dans le cadre du CPER.

Périmètre maintenance, exploitation et services.

Le périmètre retenu comporte :

- Le Gros Entretien et Renouvellement (GER) ;
- L'ensemble des lots technique second œuvre (maintenance de niveau 2 à 4) et la maintenance de la partie d'infrastructure réseaux incluse dans le périmètre de réalisation ;
- Les contrôles réglementaires ;
- Le nettoyage des locaux et façades ;
- Les prestations de sûreté, sécurité incendie, entretien des espaces verts et de la signalétique dynamique.

S'agissant des fournitures d'énergie et fluides, le partenaire privé devra prendre des engagements en termes de performance énergétique et mettre les moyens nécessaires (comptage) en place. L'EPCS conservera la charge de la conclusion des contrats de fourniture d'énergie (à l'échelle du Campus).

Activités complémentaires et recettes de valorisation.

Le projet inclut, en particulier au sein du « pôle de services » plusieurs activités susceptibles de générer des recettes (restaurants, centre de colloques, maison des chercheurs, hôtel à projets) mais aucune estimation des recettes potentielles susceptibles d'affecter l'économie du contrat de partenariat - au cas où le partenaire privé se verrait confier la gestion de ces activités - n'est faite à ce stade (le restaurant universitaire devant en tout état de cause être géré par le CROUS).

Par contre, le projet inclut la valorisation par le partenaire privé du bâtiment abritant actuellement l'INED (situé boulevard Davout à Paris, c'est un bien propre à cet établissement). La valorisation via un bail emphytéotique ou un bail à construction (d'une durée éventuellement supérieure à celle du contrat de partenariat) est envisagée à compter du transfert effectif de l'INED sur le site d'Aubervilliers (donc postérieurement à la livraison des ouvrages) et serait déduite en totalité (valeur actualisée de la part des revenus reversés contractuellement au partenaire public) du montant à financer long terme. Cette valorisation est actuellement estimée à 18,5 M€ HT. A l'issue du contrat, l'EPCS se substitue au bailleur privé, puis récupère la pleine propriété de l'immeuble.

Cette opération nécessite un transfert de propriété de l'INED à l'EPCS, assortie de garanties sur le maintien dans les lieux de l'INED jusqu'à prise de possession de ses nouveaux locaux

et de clauses résolutoires adéquates. Ce schéma a fait l'objet d'un accord de principe, mais doit encore faire l'objet d'une formalisation recueillant l'accord des parties.

Le rapport évoque, sans les chiffrer, d'autres opérations de valorisation qui pourraient concerner des terrains destinés à accueillir la deuxième phase du projet, et qui seront libres pendant plusieurs années. Ceux-ci pourraient ainsi accueillir des parkings ou des installations sportives à titre temporaire.

Il évoque également la prise en compte par le partenaire privé dans le cadre d'un contrat de partenariat de la gestion de la Maison des chercheurs.

Options

Deux options sont envisagées dans le cadre d'un contrat de partenariat :

- L'une consiste à étendre le périmètre des prestations de maintenance et d'exploitation aux bâtiments réalisés en MOP sur le site d'Aubervilliers ;
- L'autre consiste à retirer du périmètre la valorisation du bâtiment INED.

Ces deux options n'ont pas fait l'objet d'un chiffrage particulier.

Observations de la MAPPP :

La programmation a fait l'objet d'études prolongées et d'échanges multiples avec le MESR. Le partage entre les ouvrages et prestations inclus dans le périmètre de l'évaluation et ceux qui font l'objet d'un traitement en MOP est finalement cohérent et abouti à un montant d'investissement d'un ordre de grandeur satisfaisant pour un contrat de partenariat, même si le choix de ce découpage obéit au départ autant à des considérations politiques - hostilité de la Région à participer à un contrat de partenariat - qu'à des impératifs fonctionnels.

Le périmètre des prestations de maintenance et d'exploitation est extensif, il est même envisagé (en option) d'intégrer la totalité du site d'Aubervilliers dans cette partie du contrat de partenariat. Par contre, il est regrettable que l'inclusion des activités générant des recettes à caractère commercial n'ait pas été examinée et chiffrée. Il conviendrait de ne pas exclure cet examen dans le cadre d'un dialogue compétitif ; c'est d'ailleurs la recommandation faite par le MESR

Le projet de valorisation des locaux actuels de l'INED représente un exemple très intéressant de substitution d'une opération de valorisation à une vente, et il convient de saluer l'effort d'innovation que représente l'accord de principe conclu entre les deux établissements. Le rapport aurait cependant pu justifier de façon plus précise le chiffrage de cette valorisation.

1.2 Situation foncière

L'Etat a confié à l'AFTRP (Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne) la mission d'acquérir, en son nom et pour son compte, les terrains d'assiette du campus qui seront mis à disposition du titulaire d'un contrat de partenariat.

Cette procédure est en cours, mais est loin d'être achevée. Les calendriers prévisionnels des acquisitions foncières ne sont pas compatibles avec une mise en état préalable (démolitions et dépollution, pour une durée totale est estimée à 10 mois) des terrains selon le calendrier retenu pour la procédure d'attribution du contrat. Ce constat a conduit l'EPCS à envisager, de confier au partenaire privé cette mise en état dans le cadre du contrat de partenariat, y compris pour les terrains d'assiette de la part du projet réalisée en MOP.

Observations de la MAPPP

Les impératifs de calendrier ne doivent pas conduire à intégrer à un contrat de partenariat des prestations qui présentent une incertitude élevée concernant leur coût et leur durée (la dépollution en particulier). Un partenaire privé n'acceptera probablement pas de prendre à sa charge les risques correspondants, sauf à un coût prohibitif, et la contractualisation des risques de retard pourrait être particulièrement complexe.

C'est pourquoi la MAPPP rejoint les observations du MESR qui incite l'EPCS à faire procéder à ces travaux sous forme de marchés publics dans toute la mesure du possible, au fur et à mesure de la disponibilité des terrains.

1.3 Analyse juridique

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

L'EPCS a pris le parti de recourir de façon conjointe au critère de l'efficacité économique (**bilan coûts-avantages**) et au **critère de la complexité**, tel qu'établi par l'ordonnance du 17 juin 2004, notion qui renvoie à la directive n°2004/18/CE du Parlement européen et du Conseil du 31 mars 2004, relative à la coordination des procédures de passation des marchés publics de travaux, de fournitures et de services. Cette directive autorise le recours à une procédure appelée dialogue compétitif dans le cas de projets complexes.

Pour la démonstration relative au premier critère, le rapport renvoie pour l'essentiel à l'analyse comparative des montages examinée en 2° de cet avis. Il remarque cependant que des considérations allant au-delà d'une comparaison chiffrée peuvent être mises en avant :

- sécurité juridique accrue d'un contrat global ;
- sécurisation des coûts sur la durée.

Observation de la MAPPP :

Il est pris acte du recours simultané à deux critères qui ne sont pas exclusifs l'un de l'autre. Cette procédure renforce au contraire la valeur de l'exercice. La démonstration de la complexité permettra en tout état de cause de justifier le recours à un dialogue compétitif.

L'EPCS estime que le projet présenté paraît bien présenter un caractère de **complexité** lié aux caractéristiques suivantes :

Complexité technique

- La nécessaire évolutivité des espaces, dont l'optimisation requiert un échange avec l'opérateur privé chargé de la réalisation ;
- La prise en compte des contraintes urbanistiques ;
- Les engagements en matière énergétique et l'approche environnementale du projet ; l'EPCS souhaite en particulier dépasser les contraintes réglementaires RT 2012.

Complexité juridique et financière

Le rapport considère que les projets de valorisation sont constitutifs d'une complexité juridique et financière particulière. Les modalités de financement spécifiques de l'opération Campus représentent en outre un facteur de complexité pour le pilotage par l'EPCS.

Complexité pour l'EPCS

- Le rapport met en avant le caractère particulier de l'EPCS : L'EPCS est une structure de création récente, et dispose d'une équipe très réduite (une dizaine de personnes pour le pilotage de l'ensemble du projet) et doit gérer simultanément plusieurs opérations. Il n'apparaît donc pas en mesure de définir « seul et à l'avance » les moyens à mettre en œuvre pour réaliser le projet considéré, même si il doit bénéficier de l'accompagnement de l'EPAURIF (établissement de maîtrise d'ouvrage universitaire d'Ile de France, sous tutelle du MESR).

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 le PRES.

Observation de la MAPPP : l'invocation du critère de complexité est correctement étayée par le rapport. Elle s'appuie sur des considérations de valeur aussi bien absolue (aspects techniques) que relative (capacité de l'EPCS). Elle est d'autre part fortement dépendante de la spécificité de l'opération Campus (enveloppe financière prédéterminée mais d'un calcul complexe). L'EPCS, en tant qu'opérateur, ne peut que prendre acte de cette spécificité et agir en conséquence.

2 Analyse comparative

2.1 Présentation des schémas retenus

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

- Délégation de service public : il ne s'agit pas en l'occurrence de déléguer en quoi que ce soit le service public de l'enseignement supérieur et de la recherche ; en outre le contrat envisagé ne peut être en l'occurrence qu'un contrat à paiement public.
- Montages contractuels fondés sur un titre d'occupation domanial, de type autorisation d'occupation temporaire du domaine public (AOT) assortie d'une convention de location avec option d'achat (LOA).

Ce type de montage « aller-retour » nécessite l'octroi de droits réels au partenaire privé, ce qui n'est pas indispensable à contrario dans le cadre d'un contrat de partenariat. La loi 2010-1536 du 13 décembre 2010 relative *aux activités immobilières des établissements d'enseignement supérieur* autorise ces établissements à accorder des droits réels à leurs cocontractants sur les biens immobiliers qui leur sont affectés ou mis à disposition par l'Etat, à la condition qu'ils en reçoivent l'autorisation de l'Etat.

Le rapport considère que ce pourrait être le cas pour l'EPCS.

Cependant le recours à ce montage ne paraît pas approprié dans le cas d'espèce, du fait du risque de requalification en marché public (ou encore en contrat de partenariat) et le risque d'irrégularité au regard des dispositions de la loi MOP. Ce risque n'est en effet pas négligeable dans ce montage, du fait du faible encadrement législatif et de

l'absence de procédure réglementée en droit interne qui le caractérisent. Par ailleurs, ces montages ne peuvent bénéficier, contrairement au contrat de partenariat et à la maîtrise d'ouvrage publique, de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Observation de la MAPPP :

La mise en œuvre de la loi du 13 décembre 2010, qui permettra effectivement aux EPCS comme aux universités d'accorder des droits réels à un tiers sur des terrains appartenant à l'Etat et qui leur sont affectés, nécessite pour sa mise en œuvre un texte réglementaire d'application qui n'a pas été publié à ce jour.

- Marché de conception-réalisation. Le rapport souligne la difficulté de justifier par des motifs techniques le recours à un tel marché, qui de surcroît ne pourrait englober la maintenance.
- Marché de conception-réalisation et d'exploitation ou de maintenance de l'article 73 du Code des Marchés Publics (marchés « CREM »).
 - o L'invocation de l'article 73-1 reste tributaire de la loi MOP et de l'article 37 du code des marchés publics ; elle n'apparaît pas pertinente du fait qu'il convient au cas d'espèce d'intégrer la conception des ouvrages à l'opération;
 - o L'invocation de l'article 73-2, qui permet d'intégrer la conception et donc de s'affranchir de la loi MOP, n'est pertinente que pour des engagements de performance limités à leur dimension énergétique.

Le rapport estime donc impossible le recours à cet article du CMP.

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

- des marchés publics séparés (maîtrise d'œuvre, travaux, maintenance, services) passés par le PRES, maître d'ouvrage au sens de la loi du 12 juillet 1985. Le rapport souligne la difficulté à globaliser les prestations dans ce cadre.³
- un contrat de partenariat conforme à l'ordonnance du 17 juin 2004 modifiée. Ce contrat engloberait l'ensemble des prestations décrites ci-dessous comme faisant partie du périmètre du projet.

Ces deux schémas seront ci-après désignés MOP (maîtrise d'ouvrage publique) et CP (contrat de partenariat).

2.2 Eléments de l'analyse comparative

2.2.1 Périmètre physique et fonctionnel

2.2.1.1 Périmètre de l'investissement et hypothèses relatives aux coûts des travaux.

Comme indiqué ci-dessus, la surface totale des bâtiments à construire est de 47 834 m² SHON. Des ratios « standards » de construction ont été appliqués aux surfaces, pondérés par la spécificité et la technicité propre à chacune des composantes.

³ la jurisprudence confirme que le juge interprète strictement les définitions de l'article 10 du Code des marchés publics, qui fait de l'allotissement un principe et de la globalisation une exception.

Le coût unitaire de construction ressort dans ces conditions à 2 115 € HT/m² SHON.

Le montant prévisionnel des travaux (incluant les démolitions, la dépollution, l'aménagement des espaces extérieurs, les parkings et les équipements numériques) s'élève à 109,3 M€ HT (valeur 2011).

2.2.1.2 Répartition des prestations d'exploitation et de maintenance.

Le rapport limite le chiffrage des prestations telles qu'énumérées ci-dessus au périmètre des ouvrages réalisés dans le cadre du contrat de partenariat, à l'exception de la sûreté, de la sécurité incendie, de l'entretien des espaces verts et de la signalétique dynamique pour lesquels le périmètre est d'emblée étendu à tout le site.

Le rapport n'indique que sommairement quelles clauses de performance énergétique seront associées à la conduite des installations techniques impactant les consommations d'énergie.

Observation de la MAPPP

Le rapport bien qu'il fasse état d'ambitions importantes en matière de performances énergétiques est peu détaillé sur ce point : ni les surcoûts éventuels au stade des travaux, ni les performances attendues, ni les mécanismes d'intéressement à la performance ne sont détaillés. Il s'agit cependant d'un enjeu majeur pour l'EPCS et les établissements usagers, qui auront à supporter la charge de la facture énergétique.

2.2.2 Calendriers de référence des deux schémas

Avant prise en compte des risques de dérive des délais, les durées prévisionnelles sont les suivantes :

Calendrier prévisionnel de la procédure en MOP

	Durée (mois)	Début	Fin
Concours de MOE	12,5	17/04/2012	01/05/2013
Etudes - permis de construire – recours (en temps masqué ???)	16,5	01/05/2013	24/09/2014
Consultation des entreprises	6,5	24/09/2014	08/04/2015
Préparation du chantier	3	15/04/2015	08/07/2015
Démolition/dépollution	10	08/07/2015	03/05/2016
Exécution des travaux	2 3,5	03/05/2016	23/04/2018
Transfert/emménagement	6	23/04/2018	20/10/2018
Durée totale	78 mois		

Calendrier prévisionnel de la procédure en CP

	Durée (mois)	Début	Fin
--	--------------	-------	-----

Dialogue compétitif :	23,5		
AAPC et sélection des candidatures	4	17/04/2012	17/08/2012
Dialogue (2 tours)	12	21/08/2012	20/08/2013
Offres finales et finalisation	7,5	21/08/2013	06/04/2014
Exécution du CP	44,5		
Conception – permis de construire – recours	9	06/04/2014	01/01/2015
Démolition/dépollution	10	01/01/2015	28/10/2015
Exécution des travaux	19,5	28/10/2015	19/06/2017
Transfert/emménagement	6	19/06/2017	16/12/2017
Durée totale	68 mois		

L'écart de calendrier entre les deux schémas s'élève donc à 10 mois.

Observation de la MAPPP : Les évaluations sont effectuées de manière prudentielle pour les deux procédures. Les deux schémas intègrent les travaux de démolition – dépollution sans faire apparaître de « temps masqué » ce qui s'explique par le calendrier des acquisitions foncières, comme décrit plus haut. On observera que le retard pris par le schéma MOP est consécutif essentiellement à la phase de consultation des entreprises et de réalisation. L'écart de plus de quatre mois entre les deux schémas relatif à la réalisation des travaux est cependant insuffisamment justifié.

2.2.3 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 27 ans.

La durée prévisionnelle du contrat de partenariat dans le schéma CP (avant prise en compte des risques) est donc de 30 ans et 8 mois et demi.

Le rapport indique que l'AAPC pourra indiquer une fourchette plutôt qu'une durée fixe afin de laisser une marge d'optimisation dans le cadre du dialogue compétitif.

Observation de la MAPPP :

La durée envisagée est longue, tout en étant conforme aux usages ; il convient cependant de remarquer que le financement bancaire sur une telle durée risque de s'avérer problématique si l'on se réfère aux retours d'expérience relatifs à des dialogues compétitifs en cours à la date du 1^{er} avril 2012.

2.2.4 Evaluation du coût d'investissement

Le coût des travaux et des équipements a fait l'objet d'une estimation par les assistants techniques de l'EPCS. Le coût de base des travaux est estimé identique dans les deux schémas à ce stade.

Valeur K€ HT juillet 2011	MOP		CP	
Coût des travaux		109 316		109 316
Maitrise d'œuvre	13,5%	14 758	10%	10 932
Maîtrise d'ouvrage, aléas, promoteur			7%	7 652
Autres honoraires (CT, CSPS, CSSI..)	3,7%	4 045		
Assurances et garanties	2,0%	2 186	3%	3 279
Frais de SPV, conseils ; remises d'offres			3%	3 279
Coût d'investissement HT <small>hors préfinancement et indexation</small>		130 305		134 459

Observation de la MAPPP : L'essentiel de ces coûts n'appelle pas de remarque particulière. On remarquera cependant qu'aucune marge pour aléas n'a été prise en compte dans le schéma MOP, les aléas étant dans celui-ci intégralement pris en compte dans la valorisation des risques, alors qu'un montant significatif d'aléas est intégré « ab initio » dans le schéma CP sous la ligne « maîtrise d'ouvrage, aléas, promoteur ». En ce sens, l'intégration d'un coût « contrat de promotion immobilière » dans le schéma CP à un niveau relativement élevé concrétise le transfert de risque en « back-to-back » entre la société de projet – si cette hypothèse est retenue pour le montage financier - et les opérateurs (concepteur et constructeur). Le coût des assurances et garanties a été estimé à juste titre sur la base d'un ratio légèrement plus élevé dans le schéma CP, pour tenir compte de la fourniture de garanties autonomes (garantie bancaire à première demande en particulier) dans ce schéma.

2.2.5 Hypothèses financières relatives aux coûts de préfinancement.

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

- les frais financiers intercalaires (FFI), qui correspondent au portage financier des montants décaissés ;
- les commissions bancaires ou commissions d'arrangement versées à l'établissement financier à l'ouverture de la ligne de crédit ;
- les frais de non utilisation des fonds, qui sont dus chaque mois aux établissements financiers sur la base du montant engagé mais non tiré (c'est-à-dire la part du montant maximal d'engagement qui n'a pas été tirée au mois considéré).

Le budget d'une personne publique ne présente pas en principe de frais financiers intercalaires identifiés. Le rapport considère cependant, pour les besoins de la comparaison, que la personne publique aura dans le schéma MOP recours à des crédits de préfinancement dont les encours seront consolidés annuellement au sein de tranches de financement long terme.

Valorisation des coûts de préfinancement dans le schéma MOP

Frais financiers intercalaires

Taux de base	Euribor 1 mois, cotant à 0,6 % (valeur février 2012)
Marge bancaire	1,30 %
Taux margé	1,90%

Commissions d'arrangement

Taux (valorisé sur la base du montant total d'engagement en fonction du profil des décaissements)	0,8% du montant maximal
---	-------------------------

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

Taux de non-utilisation des fonds (valorisé mois par mois en fonction du profil des décaissements)	0,6% du montant non décaissé
--	------------------------------

Valorisation des coûts de préfinancement dans le schéma CP**Frais financiers intercalaires**

Taux de base	Euribor 1 mois, cotant à 0,6 % (valeur février 2012)
Marge bancaire	2,20%
Taux margé	2,80%

Commissions d'arrangement

Taux	1,20%
------	-------

Frais de non-utilisation des fonds

Taux de non-utilisation des fonds	0,80 %
-----------------------------------	--------

Observations de la MAPP : Les données du rapport sont fondées sur les taux réels en février 2012, qui sont actuellement à un niveau très bas. Il aurait pu être prudent de prendre une marge de sécurité au regard des évolutions difficilement prévisibles des taux et des marges qui peuvent entraîner une augmentation du coût du financement.

Par ailleurs une hypothèse d'indexation de 3,23 % l'an des coûts d'investissement a été retenue appliquée à un calendrier prévisionnel de décaissement, que le rapport justifie par le choix d'une hypothèse moyenne d'évolution de l'indice BT 01 sur les six dernières années.

2.2.6 Montant à financer (MAF) en euros courants (base 2012), tel qu'il sera consolidé à la mise à disposition des ouvrages.

Un montant de 9 M€ (valeur TTC) provenant des intérêts de la dotation Campus perçus entre la date de signature du contrat de partenariat et la date de livraison est déduit du montant à financer. Ce montant est calculé en additionnant aux 4 M€ correspondant aux intérêts

disponibles théoriquement la reprise progressive et partielle de la provision pour dédit, évaluée à 15 M€ TTC, imputée sur ces intérêts.

Cette dotation est considérée par le rapport comme constituant une rémunération anticipée, donc assujettie à la TVA.

Le produit de valorisation de l'immeuble de l'INED, estimé à 18,5 M€ HT (valeur 2011), vient en déduction du besoin de financement long terme. Il a été intégré dans les deux schémas pour éviter toute distorsion dans la comparaison.

Observations de la MAPPP :

L'hypothèse relative au montant des intérêts de la dotation Campus est sujette à caution ; en effet le montant maximum du dédit théorique se situe plutôt peu après la livraison des ouvrages. Ce montant ne représente cependant qu'une part limitée des intérêts perçus pendant cette période, qui se montent à 59 M€. Le solde doit servir à financer les coûts de fonctionnement de l'EPCS et contribuer au financement des investissements en MOP sur le site de la Chapelle ainsi qu'aux acquisitions foncières.

L'intégration du produit de valorisation de l'INED dans le schéma MOP a un caractère théorique, il est cependant justifié pour ne pas entraîner une distorsion excessive dans l'évaluation comparative.

En M€ courants base 2012	Schéma MOP	Schéma CP
Travaux et coûts annexes	143,4 ou 130.3 ??	134,4
dont Travaux	109,3	109,3
dont Coûts annexes	21,0	25,1
Frais financiers intercalaires	13,1	11,5
Coût d'indexation	20,3	17,7
Montant à financer HT	163,7	163,6
Montant à financer TTC	188,8	
Intérêts anticipés (TTC en MOP/ HT en CP)	9,0	7,5
Valorisation INED	18,5	18,5
Montant à financer net TTC	161,3	
Montant à financer net HT		137,6

Les deux schémas ne sont pas équivalents au regard de la TVA : le montant à financer dans le schéma MOP doit être considéré TTC, l'EPCS n'ayant pas à priori de capacité de récupération de TVA ; à l'inverse, dans le schéma CP, l'opérateur privé récupère la TVA et n'a à financer qu'un montant HT (sauf pendant la période de construction, où les coûts de préfinancement prennent en compte le portage de la TVA).

2.2.7 Autres coûts, non inclus dans le montant à financer

Le rapport mentionne à ce titre :

- Dans le schéma MOP :

- les primes versées aux candidats au concours d'architecture, évaluées à 2 214 K€ TTC (pour 3 candidats retenus dans le cadre d'un concours sur esquisse).
- Dans le schéma CP :
 - Les indemnités versées aux candidats non retenus évaluées à 2 700 K€ TTC par candidat soit 900 K€ pour trois candidats non retenus.

Le rapport considère que les coûts internes directs exposés par l'EPCS (suivi de la procédure, assistance à maîtrise d'ouvrage dans le schéma MOP... peuvent en première approximation être considérés comme équivalents dans les deux schémas et n'ont de ce fait pas été pris en considération.

Observation de la MAPPP : Le rapport fait apparaître un coût inférieur du préfinancement dans le schéma CP, dû à l'écart de durée des travaux dans les deux schémas, et ce malgré l'impact de la consolidation annuelle des emprunts dans le schéma MOP. Les montants à financer HT avant déduction des apports divers sont très proches dans les deux schémas. Le coût global du montant à financer est inférieur dans le schéma CP, du fait des modalités de récupération de la TVA par le partenaire privé. Cet avantage est cependant compensé intégralement par l'assujettissement à la TVA des loyers financiers dans le schéma CP. Dans un cas on « paye des intérêts d'emprunt sur de la TVA » dans l'autre « de la TVA sur des intérêts d'emprunt ». Le rapport évoque, sans la prendre formellement en compte, l'hypothèse d'un assujettissement de l'EPCS à la TVA.

Par ailleurs, il est regrettable que le rapport ne comporte pas d'estimation précise des coûts directs et internes supportés par l'EPCS, qui auraient permis, même s'ils sont équivalents dans chacun des deux schémas, d'obtenir une évaluation en coût global de l'opération.

2.2.8 Hypothèses relatives au coût de financement long terme

Le rapport retient les hypothèses suivantes :

1°) pour le financement dans le schéma MOP :

Recours à un emprunt bancaire dont le taux de base est le taux de swap 27 ans contre Euribor 3 mois :

	Taux de base	Marge	Taux d'emprunt
Taux d'emprunt MOP	2,50%	1,70%	4,20 %

Observation de la MAPPP : Le rapport considère que la signature du PRES est meilleure que celle d'un opérateur privé, mais nettement inférieure à celle de l'Etat. Cette hypothèse désavantage le schéma MOP et pèse, via le taux d'actualisation, sur les couts actualisés (VAN) de chaque schéma. Le taux de base retenu est relativement favorable (par rapport au swap contre Euribor 6 mois, par exemple).

2°) pour le financement dans le schéma CP :

Le rapport estime que pour un projet de cette dimension un montage « financeur investisseur » ou encore un montage « corporate » auraient pu être mis en avant car moins coûteux qu'un financement en « société de projet » ou « special purpose vehicle » (SPV). Ce dernier type de financement a cependant été retenu pour l'évaluation, du fait de la raréfaction des établissements financiers disposés à réaliser des montages « financeur investisseur », et

parce qu'il correspond à l'hypothèse la plus défavorable en termes de conditions de financement.

Le rapport estime que ce choix ne doit pas préjuger des solutions qui seront présentées par les candidats dans le cadre du dialogue compétitif.

Observation de la MAPPP : L'observation du rapport est pertinente ; il est exact qu'un montage en financement de projet est plus lourd et coûteux qu'un montage « financeur investisseur » ou « corporate ». Le crédit-bail est ici probablement exclu du fait de l'inclusion d'importantes prestations de maintenance-exploitation et de la valorisation de l'immeuble INED.

Le financement est 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 7 % du besoin de financement, l'objectif de TRI avant impôt étant fixé à 14 %, soit environ 12 % après prélèvement de l'IS ???.
- une tranche d'emprunt en « dette projet » représentant 13 % du montant à financer (MAF) dont la maturité est de 27 ans (le rapport indique qu'en pratique il est souvent observé une maturité plus faible pour cette tranche de dette, le « sculptage » de la dette qui en résulte permettant d'optimiser le loyer financier), au taux de base de 2,5 % (swap 27 ans contre Euribor 3 mois) auquel s'applique une marge de 300 points de base (y compris marge de swap), soit 5,50 % au total ;
- une tranche d'emprunt faisant l'objet d'une cession de créance Dailly acceptée, dont la maturité est de 27 ans au taux de base de 2,5 % (swap 27 ans contre Euribor 3 mois), représentant 80 % de la redevance financière, conformément à la réglementation. La marge appliquée à cette tranche est de 225 points de base. Le taux margé est de 4,75 %.

	Taux de base	Marge	Taux margé
Dette cédée Dailly	2,50%	2,25%	4,75%
Dette projet	2,50%	3,00%	5,50%

Le taux moyen pondéré du financement (incluant les fonds propres) s'établit à environ 5,5 %.

Observation de la MAPPP :

Les hypothèses de taux et de marges sont raisonnables, mais il n'est pas certain qu'elles ne soient pas inférieures à ce qui sera proposé dans le cadre d'un dialogue compétitif, compte-tenu de la tendance actuelle à une hausse rapide des marges bancaires, y compris pour des cessions Dailly acceptées. La réduction envisagée mais non prise en compte à ce stade de la maturité de la tranche de dette projet n'est pas juridiquement infondée, en l'absence de précision dans le texte de l'ordonnance s'agissant de la pérennité du taux maximum de 80 % appliqué à la dette Dailly sur la durée du contrat. Cette réduction aboutit à ne faire porter en fin de contrat un risque sur le loyer financier que sur la part relative aux fonds propres ; or celle-ci a été fixée à un niveau relativement faible ce qui fragilise le transfert de risques.

2.2.9 Evaluation du coût du GER et de la maintenance courante

La comparaison a été limitée aux seules prestations que le PRES envisage de confier au partenaire privé dans le schéma CP.

Les hypothèses de base retenues sont les suivantes :

GER

Le montant annuel moyen du coût du GER pour les deux montages est de 1 202 K€ HT
Dans le schéma MOP, les décaissements de GER sont pris en charge directement par la personne publique, et répercutés à l'€/€ dans le compte d'exploitation du modèle utilisé, incluant donc toutes les fluctuations propres à ces décaissements.

Dans le schéma CP, l'EPCS supporte une redevance de GER fixe (hors indexation) qui alimente un compte de GER. Celui-ci a été simulé par le rapport.

Maintenance courante et exploitation

Ces coûts se ventilent de la façon suivante (valeur annuelle HT 2011) :

- Maintenance courante : 959 K€
- Nettoyage : 762 K€
- Fluides (part partenaire privé) : 289 K€
- Divers (sûreté, sécurité incendie, espaces verts, signalétique) : 2 030 K€

Les hypothèses d'indexation suivantes ont été retenues :

- Maintenance : 2,3 %
- Services : 2,4 %
- GER : 2,5 %
- Fluides : 5,0 %

Observation de la MAPPP : Les hypothèses de coûts de base paraissent raisonnables bien qu'assez faibles pour le GER ; elles sont cependant très peu étayées dans le rapport. L'hypothèse de constitution dans le schéma CP d'un « compte de GER » géré de façon transparente par le partenaire privé est bien prise en compte. Les hypothèses d'indexation sont faibles pour le GER, dont l'indexation se rapproche en principe de l'indice BT01.

2.2.10 Coûts relatifs à la SPV et frais de gestion.

L'estimation de ces coûts a été réalisée sur les bases suivantes :

- Coût de la SPV (société de projet dédiée) dans le schéma CP : 408 K€ HT/an (valeur 2011)
- Frais de gestion dans le schéma MOP : 245 K€ HT/an (valeur 2011) avec une indexation fixée à 2,1 %.

Observation de la MAPPP :

Le choix d'une gestion via une SPV est coûteux et constitue, comme vu plus haut, une hypothèse à priori défavorable au schéma CP. L'écart important entre les deux schémas aurait justifié une analyse plus détaillée de ces coûts.

2.2.11 Impact de recettes annexes potentielles

Bien que ne l'ayant pas intégré à ce stade dans l'évaluation comparative, le rapport rend compte des recettes d'exploitation potentiellement générées par les 88 logements de la Maison des chercheurs, qu'il estime à 932 K€ HT annuels (valeur 2011) soit un total de 37,8 M€ courants sur la durée de la comparaison.

2.2.11 Aspects fiscaux des deux 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.

- **TVA** : L'activité de l'EPCS est considérée à ce stade comme hors champ de la TVA (aucune récupération). Cependant, il fait mention – sans qu'elle soit mise en pratique à ce stade - de l'hypothèse d'un assujettissement à la TVA des loyers acquittés par les établissements membres de l'EPCS auprès de celui-ci, ce qui aurait des conséquences majeures sur l'économie du projet et la répartition des charges entre l'Etat et les établissements membres de l'EPCS. En effet, dans cette hypothèse :

- l'EPCS devient un assujetti au sens fiscal. Il récupère 100 % de la TVA versée au titre des rémunérations du titulaire du contrat de partenariat ;
 - les dépenses prises en charge par les établissements sont taxables et la TVA versée sur ces dépenses devient récupérable au prorata du coefficient applicable à l'établissement en cause.

- **Taxes d'urbanisme et de publicité foncière, taxe foncière sur les propriétés bâties** : depuis la mise en œuvre de la loi du 28 juillet 2008, les deux schémas sont exonérés ou les supportent de façon identique. En l'occurrence, la Maison des chercheurs étant productrice de revenus, le projet devrait être partiellement assujetti à la TFPB.

- 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.

- **Contribution économique territoriale** : la partie « CVAE » (1,5 % de la valeur ajoutée produite par l'entreprise) est due dans le cadre d'un CP, et a donc été intégrée, à l'inverse de la partie « CFE » due par l'opérateur privé « au titre des biens placés sous son contrôle et qu'il utilise pour la réalisation des opérations qu'il effectue » ce qui n'est pas le cas dans un contrat de partenariat.

- **redevance d'archéologie préventive** : son montant a été estimé à 71 K€, identique dans les deux schémas (refacturée à l'euro l'euro dans le schéma CP)

Observation de la MAPPP : Les activités de l'EPCS sont actuellement hors champ de la TVA. C'est donc à juste titre que le rapport considère qu'aucune récupération de la TVA n'est envisageable par celui-ci, même si une demande de rescrit fiscal a été déposée par le MESR à ce sujet auprès de l'administration fiscale.

2.2.12 Actualisation

Le taux d'actualisation retenu pour calculer les Valeurs Actuelles Nettes des coûts (VAN) en € 2011 est identique au taux de financement long terme dans le schéma MOP soit 4,2 %.

Observation de la MAPPP : Ce taux n'appelle pas d'observation, dans la mesure où il aboutit à neutraliser le choix, tout théorique, effectué pour le financement du schéma MOP.

2-3 Résultat en valeur actualisée nette (VAN) pour chacun des schémas.

Les échéanciers prévisionnels de décaissement sur lesquels sont fondés les calculs de VAN correspondent aux éléments suivants :

Schéma MOP :

- Avant livraison des équipements :
 - o premières échéances des emprunts de financement long terme ;
 - o coûts « personne publique » ;
 - o frais d'indemnisation des candidats non retenus ;
- De la livraison des équipements à la fin de la période d'amortissement :
 - o échéances des emprunts de financement long terme,
 - o décaissements de GER,
 - o décaissements de maintenance
 - o décaissements relatifs aux frais de gestion.

Schéma CP :

- Avant livraison des équipements :
 - o frais d'indemnisation des candidats non retenus ;
 - o coûts « personne publique » ;
- De la livraison des équipements à la fin du contrat de partenariat :
 - o redevance financière (R1),
 - o redevance de GER (R2),
 - o redevance de maintenance (R3),
 - o redevance de frais de gestion – SPV (R4).

Avant prise en compte des risques, et sans recalage des calendriers, les résultats sont les suivants (en K€ valeur HT 2011) :

	MOP	CP	Ecart (k€)	Ecart (CP-MOP/MOP)
Coût total HT	493 322	532 436	39 114	7,93%
VAN des coûts HT (valeur 2011)	217 404	243 714	26 310	12,10%

Avant prise en compte du risque et sans recalage de calendrier, l'écart de VAN entre les deux schémas MOP et CP est de l'ordre de 12 % en faveur du schéma MOP.

Observation de la MAPPP : Les écart s'expliquent pour plus des deux tiers 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. Une comparaison TTC accroîtrait l'écart, du fait de l'impact de la TVA sur la part « frais financiers » du loyer en schéma CP. Il est regrettable que le rapport n'ait pas envisagé de prendre en compte l'avantage socio-économique lié à une livraison plus rapide des ouvrages dans le schéma CP. L'écart important de délais de livraison aurait justifié ce calcul.

2.4 Prise en compte des risques.

Le rapport présente en annexe une matrice des risques complète ; il utilise cependant pour le calcul de la VAN « après prise en compte des risques » une grille simplifiée présentée ci-dessous.

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

L'analyse inclut une valorisation conjointe :

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

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

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

1. les risques liés à la phase de **conception et de réalisation** des équipements :
 - 1a Risque « étude » :
risque lié à une mauvaise connaissance du site, du terrain ou du contexte ayant conduit à un sous-dimensionnement des coûts prévisionnel (risque géologique, risque archéologique, risque météorologique, ...)
 - 1b Risque « modification » :
risque lié à une modification demandée par le PRES en cours de réalisation ;
 - 1c Risque « maintien d'activité » :
risque spécifique lié au fait que les travaux interviendront dans un contexte de site occupé ;
 - 1d Risque « défaillance » :
Risque lié à la défaillance d'un prestataire en cours de conception ou de réalisation.

2. les risques liés aux prestations d'**exploitation technique** des ouvrages (entretien courant) :
- 2a Risque « interface » :
risque de surcoût lié à une mauvaise interface entre les entreprises intervenant dans l'exploitation ;
 - 2b Risque « évolutions » :
risque lié à une évolutions des prestations demandée par le PRES ;
 - 2c Risque « performances » :
risque de défaut d'un prestataire ou d'incapacité de ce dernier à atteindre les performances attendues.
3. les risques liés aux prestations de **maintenance GER** des ouvrages :
- 3a Risque « interface » :
risque de surcoût lié à une mauvaise interface entre les entreprises intervenant dans l'exploitation ;
 - 3b Risque « performances » :
risque de défaut d'un prestataire ou d'incapacité de ce dernier à atteindre les performances attendues.

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

En termes de délais de réalisation :

Statistiques	délai de réalisation	délai de réalisation
	MOP	contrat de partenariat
Moyenne	77,9 mois	62,4 mois
Médiane	76,1 mois	62,0 mois
Ecart-type	78,1 mois	63,6 mois
Minimum	72 mois	62,0 mois
Maximum	106,5 mois	72,0 mois
Valeur sous risque 85% (VaR)	83,5 mois	62,0 mois

On remarque que la valeur moyenne est nettement moins élevée dans le schéma CP et que l'écart s'accroît considérablement pour la VaR. Aux 10 mois d'écart calculés dans l'hypothèse « sans risque » s'ajoutent donc dans cette hypothèse 11,5 mois liés aux risques.

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

- avant recalage de calendrier :

	MOP	CP	Ecart (CP-MOP/MOP)
VAN HT sans risques	217 404	243 714	12,1%
Avec Risques - Moyenne VAN HT	247 500	249 184	0,68%
Avec Risques - VaR 85% HT	265 233	253 024	-4,6%

Observation de la MAPPP :

Les écarts de délai de réalisation étant importants, la présentation avant recalage de calendrier a peu de signification, dans la mesure où elle désavantage de façon induite le schéma CP du fait de l'actualisation décalée.

- après recalage de calendrier :

	MOP	CP	Ecart (CP-MOP/MOP)
VAN HT sans risques	217 404	238 134	9,54%
Avec Risques - Moyenne VAN HT	247 160	243 624	-1,43%
Avec Risques - VaR 85% HT	265 418	247 895	-6,60%

Dans les deux cas, L'intégration des risques fait basculer la comparaison au profit du schéma CP avec un avantage (VaR 85 %) de près de 7 % en faveur de celui-ci dès lors que les calendriers sont correctement recalés.

Observation de la MAPPP :

La méthode préconisée par la MAPPP a été appliquée avec précision et rigueur. Le choix de la VaR 85%, correspond à une « aversion au risque » limitée mais se justifie pour ce type de projet. Compte-tenu du décalage de calendrier induit par l'incorporation des risques -21 mois environ, soit au minimum une rentrée universitaire - le calcul intégrant l'avantage économique aurait pu être utilement pris en compte. Cependant l'écart final de 6,6 % obtenu après recalage de calendrier peut être considéré comme suffisant pour affirmer que le choix du schéma CP repose sur des hypothèses robustes. La valorisation monétaire des écarts de calendrier (coûts induits) n'a cependant pas été effectuée. Le calcul HT est conforme aux préconisations de l'ordonnance, il n'est cependant obtenu qu'au prix d'un artifice dans l'utilisation du modèle financier (mise à zéro du taux de TVA).

2.5 Sensibilité et robustesse des résultats

2.5.1 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 266 M€ HT). La valeur de basculement est le pourcentage de surcoût dans le schéma CP pour lequel la VaR 85 % devient identique.

Les résultats sont les suivants :

- Coût d'investissement (hors frais financiers intercalaires) : basculement pour un montant d'investissement supérieur de 15 % aux prévisions ;
- Taux de financement bancaire : basculement pour un taux de financement privé (dette cédée et dette projet) en augmentation de 187 points de base ;
- Coûts récurrents (entretien courant, GER, frais de gestion) : basculement pour une augmentation de ces coûts de 19 %.

Observation de la MAPPP :

Comme le souligne le rapport, ces résultats sont modérément hétérogènes et mettent en lumière la robustesse globale du schéma CP. Les conditions de financement devront cependant faire l'objet d'une attention particulière durant le dialogue compétitif.

2.5.2 Test de sensibilité

Les résultats des tests sont les suivants :

Variation coût investissement	VAN K€	Impact
+30%	288 837	19%
+20%	273 796	12%
+10%	258 755	6%
VAN base	243 714	
-10%	228 673	-6%
-20%	213 632	-12%
-30%	198 591	-19%

Pour une augmentation de 10 % du coût des travaux, la VAN augmente de 6 % dans le schéma CP. Le rapport estime que si le montant du coût global est plutôt élastique par rapport aux variations du coût de l'investissement, c'est en raison de l'importance relative de la redevance R1 (investissement) par rapport à la redevance totale.

2.5.3 Prise en compte de la TVA.

Le rapport présente à titre complémentaire des échéanciers de décaissements prévisionnels dans les deux schémas, avant prise en compte des risques.

A titre d'exemple, le décaissement total prévisionnel TTC en année pleine pour l'EPCS la première année après livraison des ouvrages (soit 2018) s'établit en schéma CP à environ 20 000 K€.

3. Synthèse de l'avis

La pertinence juridique du recours au contrat de partenariat (CP) est établie au titre du critère de l'efficacité du schéma CP (l'analyse comparative apporte la démonstration que ce critère est rempli) ainsi que de celui de la complexité du projet. La complexité du projet résulte de considérations techniques multiples, et des contraintes imposées par un cadre financier préétabli.

Une donnée objective est la spécificité de l'EPCS, qui à ce jour ne possède que des capacités restreintes en matière de maîtrise d'ouvrage.

Le périmètre du projet est satisfaisant, l'inclusion dans le CP des travaux de démolition et de dépollution, liée à des impératifs de calendrier, suscite toutefois des réserves.

L'opportunité offerte par l'inclusion dans le cadre du contrat de partenariat de la valorisation de l'immeuble actuellement propriété de l'INED permet de réduire significativement le coût du financement de l'opération, tout en conservant à terme la propriété publique de cet immeuble. On peut regretter que d'autres opportunités de valorisation ne soient qu'esquissées par le rapport.

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 ni les coûts de maintenance et d'exploitation au profit de l'approche globale propre au contrat de partenariat est conforme à une approche prudentielle ; celle-ci pèse cependant, ainsi que le coût du financement, sur le schéma CP, d'autant plus que les hypothèses retenues sont prudentes au regard de l'évolution de la conjoncture.

Il aurait par ailleurs été souhaitable de voir présenter de façon plus ambitieuse et précise des objectifs de performance énergétique.

La valorisation des risques fait basculer la comparaison en faveur du schéma CP. Cette valorisation est effectuée avec une bonne rigueur méthodologique.

En termes de délais, elle fait apparaître un gain supplémentaire de 11 mois (soit 21 mois au total) en faveur du schéma CP par rapport au schéma MOP. Cet écart de délai aurait justifié la prise en compte par le calcul de l'avantage socio-économique qu'il induit.

En termes de VAN (après recalage de calendrier), elle fait apparaître un écart suffisant : (- 6,6 %) en faveur du schéma CP. Les tests qui complètent ces calculs font apparaître une bonne robustesse du schéma CP.

Il conviendra de veiller particulièrement lors du dialogue compétitif à rester dans l'enveloppe impartie à l'investissement, et à éviter toute dérive des conditions de financement par rapport à celles prises en compte dans l'évaluation.

Les conditions juridiques étant remplies pour recourir au contrat de partenariat sur le fondement de l'avantage comparatif et de la complexité, et l'analyse comparative

s'avérant favorable au choix du contrat de partenariat, la Mission d'Appui aux Partenariats Public-privé émet un avis favorable à celui-ci.

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

Le directeur de la MAPPP

François BERGERE