Le Contrat de
Partenariat **P**ublic-**P**rivé

Certains Contrats administratifs ne relèvent pas du code des marchés publics:

Les plus usuels sont :

- Le BEA bail emphytéotique administratif (domaine privé de l'ETAT et des collectivités)
- Le bail à construction
- Le Crédit bail
- La VEFA –vente en état futur d'achèvement
- La vente de charges foncières associées à un projet architectural

De nouvelles formes de contrat sont apparus sur le modèle anglosaxon (Private Finance Initiative: **PFI) depuis une dizaine d'années**
Il s'agit des contrats de partenariat public- privé, **PPP, engagés** dans un premier temps, en France, par les ministères de l'Intérieur , de la Santé et de la Justice

Le Contrat de Partenariat Public-Privé (PPP)

- L'exemple du PFI anglais (Private Finance Initiative) qui a conduit dans les années 80 en Australie et en Grande Bretagne aux Public-private partnerships

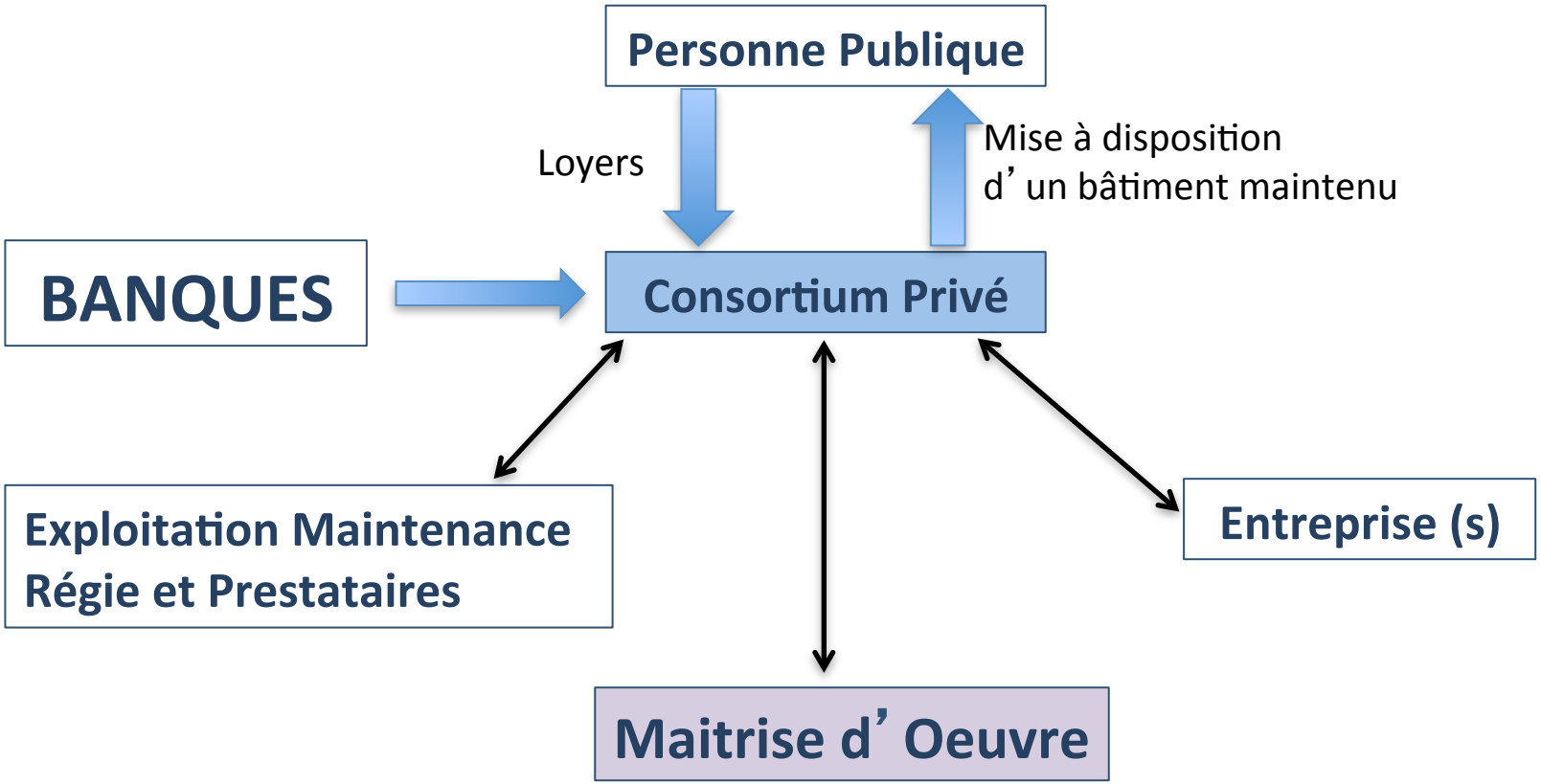
- Bilbao , Gènes : l'entrée des financiers privés et des banques dans le dispositif de projet public.

- **L'évolution actuelle de la commande publique va vers une participation du secteur privé compte tenu de l'endettement de la France: il s'agit de l'introduction des banques et promoteurs dans un montage financier public**

Exemples:

- L'INSEP (Premier PPP de l'état français) en partie financé par un contrat de partenariat
- Le MUCEM à Marseille, dont les réserves sont financées par un PPP
- Le nouveau campus de l'école Centrale à Saclay, dont les fonctions annexes sont financées par un PPP, Balard, TGI,….

Le MONTAGE


Personne Publique
Loyers
Mise à disposition
d' un bâtiment maintenu
BANQUES
Consortium Privé
Exploitation Maintenance
Régie et Prestataires
Entreprise (s)
Maitrise d' Oeuvre

Pour les PPP concernant des bâtiments le contrat sur 25/30 ans est composé de trois sous loyers différents financiers :

- L1 Loyer d'investissement
- L2 Loyer de Maintenance et de renouvellement
- L3 Loyer Couvrant les prestations de Services (Restauration, hôtellerie, facility management)

LA REFORME ENVISAGEE DES PPP:

Il convient de considérer ces PPP principalement comme un nouvel outil financier auxquelles les collectivités publiques pourraient faire appel pour les investissements de grande importance de toute nature, **qu'elles n'ont pas les moyens de réaliser**

Un certain nombre de garanties doivent pouvoir être établies

1- La collectivité ne pourrait recourir à un PPP que dans le cas ou elle envisagerait de confier à l'opérateur non seulement **la construction de l'équipement** mais aussi une part substantielle de sa **gestion** et/ou de sa **maintenance**

2- Les offres remises par les candidats incluraient obligatoirement un projet architectural et la sélection ne pourrait être opérée que par un jury compétent en la matière

3- La présence du maitre d'œuvre soit rendue nécessaire tout au long de la phase de construction

- L'opportunité des PPP ne fait pas l'unanimité:

Le cout élevé de la mise en place de ces contrats (coûts des négociations, coûts juridiques, délais…), leurs externalités sociales (qualité du service et personnel embauché moindres…) voire le gain réel engendré par l'utilisation du PPP en terme de « value for money »

- Le PPP est un **contrat dérogatoire** au code des marchés publics. C'est un marché global géré par un opérateur privé qui finance, réalise et assure la maintenance d'un équipement public (collèges, hôpitaux, universités…) contre un loyer sur 10, 20, 30 voire 40 ans versé par une collectivité ou par l'Etat

Il permet de réaliser des opérations lourdes sans pour autant augmenter la dette

le loyer versé (chaque mois ou chaque année) au groupement privé n'apparaît pas dans les lignes d'investissement mais dans les lignes de fonctionnement

CE QU' IL FAUT RETENIR DES « PPP »

Certains Contrats administratifs ne relèvent pas du code des marchés publics:

Les plus usuels sont :

- Le BEA bail emphytéotique administratif (domaine privé de l'ETAT et des collectivités)
- Le bail à construction
- Le Crédit bail
- La VEFA –vente en état futur d'achèvement
- La vente de charges foncières associées à un projet architectural

!!

De nouvelles formes de contrat sont **apparus** sur le modèle anglosaxon (Private Finance Initiative: **PFI) depuis une dizaine d'années**
Il s'agit des contrats de partenariat public- privé, **PPP, engagés** dans un premier temps, en France, par les ministères de l'Intérieur , de la Santé et de la Justice

Le Contrat de Partenariat Public-Privé (PPP)

- L'exemple du PFI anglais (Private Finance Initiative) qui a conduit dans les années 80 en Australie et en Grande Bretagne aux Public-private partnerships

- Bilbao , Gènes : l'entrée des financiers privés et des banques dans le dispositif de projet public

!!

!!

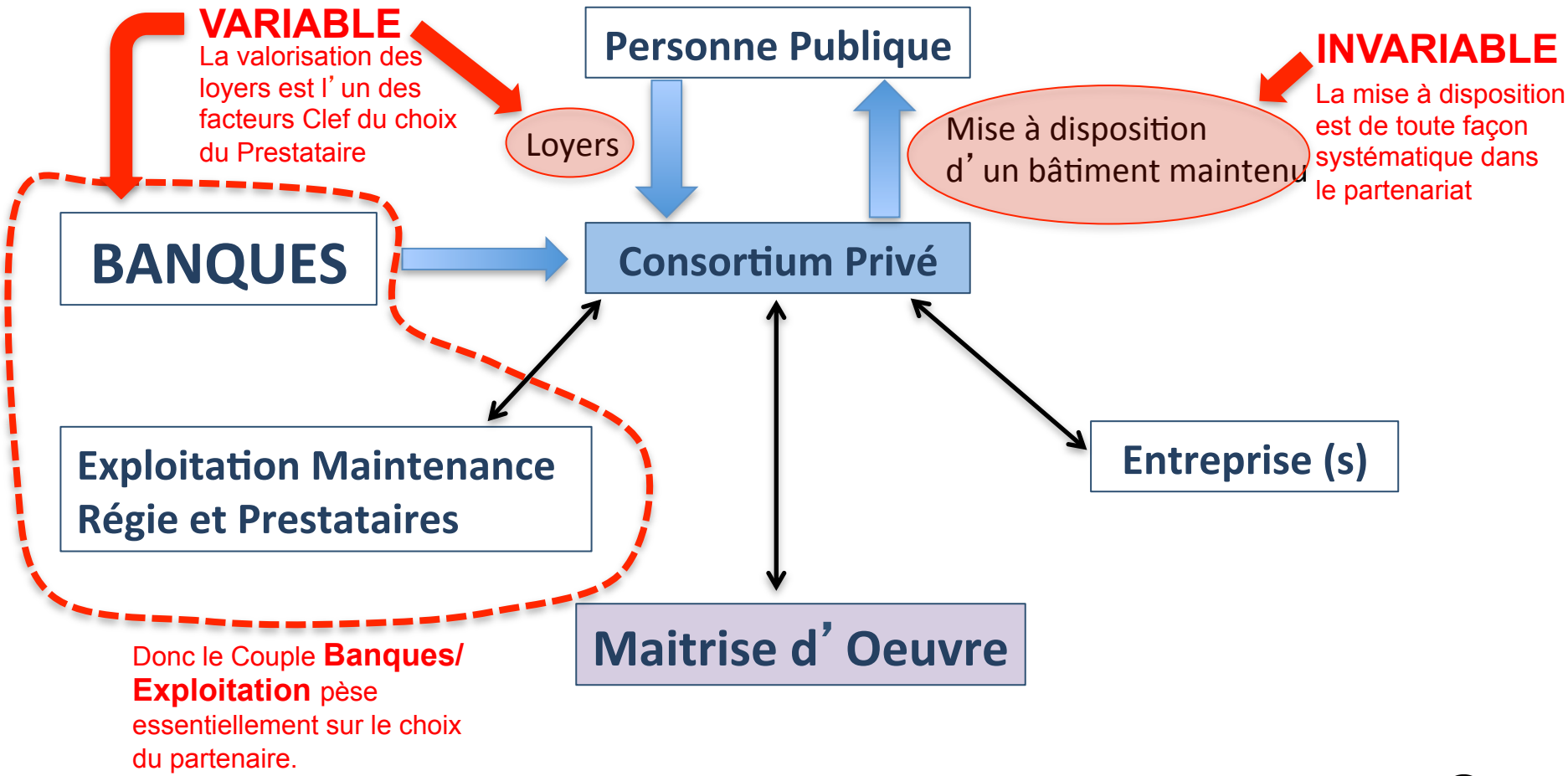
- **L'évolution actuelle de la commande publique va vers une participation du secteur privé compte tenu de l'endettement de la France: il s'agit de l'introduction des banques et promoteurs dans un montage financier public**

!!

<u>Exemples:</u>

- L'INSEP (Premier PPP de l'état français) en partie financé par un contrat de partenariat
- Le MUCEM à Marseille, dont les réserves sont financées par un PPP
- Le nouveau campus de l'école Centrale à Saclay, dont les fonctions annexes sont financées par un PPP, Balard, TGI,….

Le MONTAGE


VARIABLE
La valorisation des loyers est l'un des facteurs Clef du choix du Prestataire
Personne Publique
INVARIABLE
La mise à disposition est de toute façon systématique dans le partenariat
Loyers
Mise à disposition d'un bâtiment maintenu
BANQUES
Consortium Privé
Exploitation Maintenance Régie et Prestataires
Entreprise (s)
Maitrise d'Oeuvre
Donc le Couple Banques/ Exploitation pèse essentiellement sur le choix du partenaire.

FEDAIRSPORT
Fédération des Acteurs des Équipements de Sports et de Loisirs

FEDAIRSPORT éco responsable
Fédération des Acteurs des Équipements de Sports et de Loisirs

LA REFORME ENVISAGEE DES PPP:

Un outil ne définit pas un projet = c'est une pensée qui détermine un projet….
Ablation du vecteur Culture au profit de l'intérêt Financier

Il convient de considérer ces PPP principalement comme un nouvel **outil** financier auxquelles les collectivités publiques pourraient faire appel pour les investissements de grande importance de toute nature, **qu'elles n'ont pas les moyens de réaliser**

C'était le fondement originel…pouvoir faire ce que l'on ne pouvait pas faire dans un système « classique » de marché public

Un certain nombre de garanties doivent pouvoir être établies

1- La collectivité ne pourrait recourir à un PPP que dans le cas ou elle envisagerait de confier à l'opérateur non seulement **la construction de l'équipement** mais aussi une part substantielle de sa **gestion** et/ou de sa **maintenance**. → **On oublie l'architecture**

Si c'est obligatoire c'est que l'on peut s'en passer.

2- Les offres remises par les candidats incluraient **obligatoirement** un projet architectural et la sélection ne pourrait être opérée que par **un jury compétent** en la matière → **Quelles Compétences??**

3- La **présence** du maitre d'œuvre soit rendue nécessaire tout au long de la phase de construction → **L'Architecte et l'Architecture sont-ils des FIGURANTS ou des ACTEURS??**

LENOIR & Associés Architectes
Urbanistes Designers

- L'opportunité des PPP ne fait pas l'unanimité:

Le cout élevé de la mise en place de ces contrats (coûts des négociations, coûts juridiques, délais…), leurs externalités sociales (qualité du service et personnel embauché moindres…)

voire le gain réel engendré par l'utilisation du PPP en terme de « value for money »

- Le PPP est un **contrat dérogatoire** au code des marchés publics. C'est un marché global géré par un opérateur privé qui finance, réalise et assure la maintenance d'un équipement public (collèges, hôpitaux, universités…) contre un loyer sur 10, 20, 30 voire 40 ans versé par une collectivité ou par l'Etat

Il permet de réaliser des opérations lourdes sans pour autant augmenter la dette.

➡ **Il favorise une lecture SAINE des engagements Budgétaires Publics… (Juste une Lecture)**

le loyer versé (chaque mois ou chaque année) au groupement privé **n'apparaît pas** dans les lignes d'**investissement** mais dans les lignes de **fonctionnement**

Critiques vis-à-vis des PPP…

- L'Architecte n'a aucun pouvoir et demeure un simple exécutant.

- Les défenseurs des PPP, soutenus par le ministère de l'économie, justifient ce type de contrat par: - La rapidité globale du projet
  - Le respect du coût
  - Le rapport qualité / prix
  - Le maintien des ouvrages et équipements en bonne condition sur leur durée de vie…

➡ **Ou est l'Architecte ??**

- Les organismes publics peuvent emprunter à des taux d'intérêt inférieurs à ceux qui sont accordés aux entreprises du secteur privé

- Les contrats de PPP étant d'une extrême complexité et comprenant souvent plusieurs milliers de pages, des coûts élevés associés aux négociations contractuelles s'ajoutent, notamment pour les honoraires des consultants retenus par le public et le privé

- Les coûts élevés d'un PPP ont un effet sur les capacités financières des organismes publics, qui restent responsables de la prestation des services

- Le tour de passe-passe des PPP permet de **minorer comptablement la dette publique**

- L'état devra **payer plus cher** ces équipements avec un coût qu'il ne maîtrise pas tout en **augmentant la dette** au profit des marges du privé

- Les organismes publics peuvent **emprunter** à des **taux d'intérêt inférieurs** à ceux qui sont accordés aux entreprises du secteur privé

- les élus ne regardent plus à la **dépense**. Seul le **loyer** (mensuel, trimestriel ou annuel) compte

- **L'Endettement caché** est à la charge des citoyens

- Le dimensionnent des PPP engendre des **coûts de construction très important** ce qui a pour conséquence la concentration des majors du BTP. Bouygues, Vinci et Eiffage se partagent 92 % du marché des PPP → **Absence de réelle Concurrence**

- **Impossibilité aux PME** de répondre à de tels marchés et l'exploitation des sous-traitants → **Dilution des responsabilités**
  et sous-sous-traitants…
- Le donneur d'ordre de l'architecte n'est plus le maître d'ouvrage public mais le constructeur qu'il est censé superviser . **« C'est un peu comme si votre médecin était directement payé par votre pharmacien »**

- Le but du PPP étant d'accélérer les procédures et le temps de construction étant quasiment incompressible, c'est sur le temps des études que l'accélération se fait et donc directement sur **la qualité architecturale**

- le PPP n'est ni l'eldorado escompté (rapidité, qualité, maintenance…) ni la solution aux problèmes d'**endettement** des collectivités et de l'Etat. Pire, il met en péril la démocratie directe (à quoi sert un élu qui a une ville endettée sur 40 ans)