

Evaluer les partenariats public-privé

Evaluating public-private partnerships

Session 2 : L'impact des PPP sur la qualité des bâtiments et des services

Session 2: The impact of PPP on the quality of buildings and services

LES PARTENARIATS PUBLICS-PRIVES

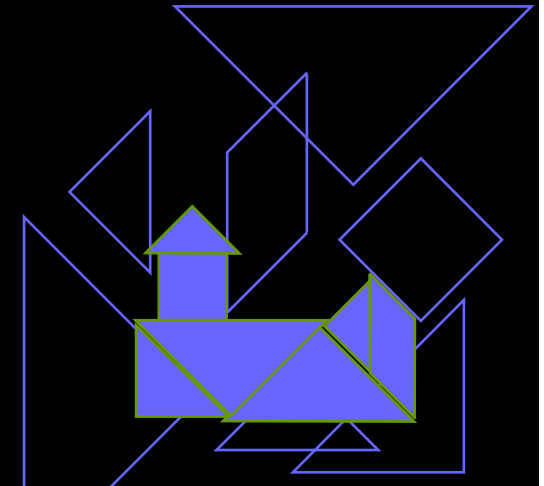
évaluation et retour sur expérience

CHABANNE
& partenaires



Ordre du jour

- ◆ Exemples de participations au PPP et BEH
- ◆ Un nouveau mode de travail
- ◆ Les avantages du PPP pour la maîtrise d'ouvrage
- ◆ Les risques pour le maître d'œuvre et pour l'architecte
- ◆ Exemples des risques financiers
- ◆ Notre bilan



Exemples de projets en PPP ou BEH



PPP – Ecole départementale d'incendie et de secours Chartres – 25 M€



BEA – Bâtiment psychiatrique de 60 lits Beaumont sur Oise – 8.5 M€



BEH – Bâtiment de spécialités médicales Nancy – 34 M€



BEH – Hôpital Pierre Oudot Bourgoin-Jallieu – 100 M€



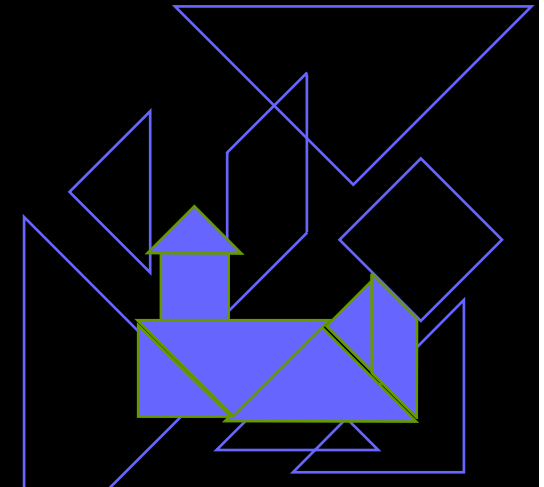
BEH – EHPAD de 86 lits Bonneville – 8.2 M€



BEH – Logipôle Troyes – 13.2 M€



PPP – INSEP Paris – 50 M€



Un nouveau mode de travail

◆ Perte de responsabilité : l'architecte n'a plus le mandat

- Il perd le contact avec l'interlocuteur privilégié, le décideur final
- Les décisions, les négociations ne pèsent plus que pour 30 % sur la redevance finale
- On n'intervient plus dans la composition de l'équipe en phase candidature

◆ Ce qui ne change pas

- L'architecte reste maître de la conception fonctionnelle et architecturale

◆ Nouvelles responsabilités

- Plus de recherche pour optimiser un ouvrage : surface, structure, fluides, économie d'énergie – développement durable, matériaux, compacité
- Ce travail de recherche permet d'approfondir les connaissances : par exemple pour un logipôle des connaissances techniques plus pointues en cuisine, en blanchisserie...
- Phase après phase, le dialogue est moteur d'innovation : le maître d'ouvrage retenant ce qu'il y a de meilleur sur les projets, permettant ainsi l'enrichissement de chacun.
- La prise en compte d'autres paramètres : l'exploitation, la maintenance, l'entretien du bâtiment. Amenant une réflexion réelle sur le coût global.
Par exemple : on peut choisir des matériaux qui sont plus chers à l'investissement mais moins coûteux à l'entretien

Les avantages pour le maître d'ouvrage

◆ Un bâtiment plus optimisé

→ la personne publique fait jouer la concurrence à un niveau équivalent au 2/3 d'une étude classique en loi MOP

◆ Le risque de l'acte de construire est donné au consortium

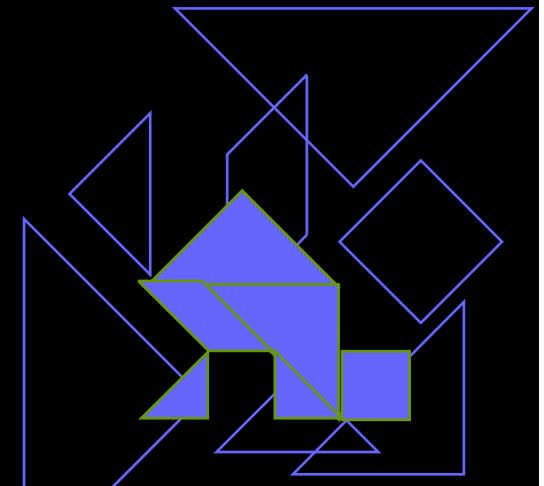
→ risques techniques (fondation, état du sol)

→ risques de délais : aléas divers, délais administratifs

→ risques de coût

Par exemple pour le logipôle de Troyes, le consortium s'engage :

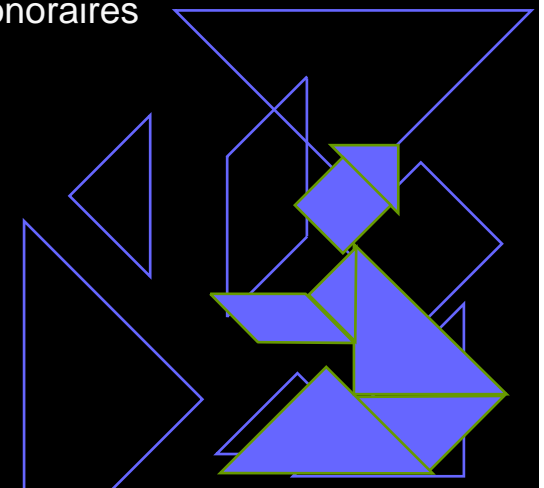
- à livrer x repas à partir d'une date donnée
- À nettoyer x tonne de linge à partir d'une date donnée



Les risques pour la maîtrise d'œuvre et notamment pour l'architecte

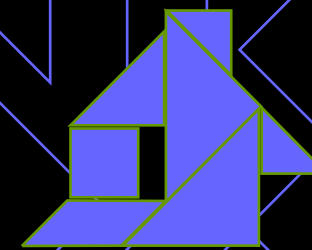
◆ Des risques avant tout financier

- ➡ maître d'œuvre et architecte autofinancent leurs études
- ➡ plus on optimise l'ouvrage , plus on étudie, moins on dégage d'honoraire car le montant de travaux diminue
- ➡ phase après phase, on constate une baisse de négociations d'honoraires



Exemples de bilans financiers

analyse des risques pris sur les conception-réalisation et PPP				
OPERATIONS	Simulation : Etudes à rendre (en tps passé)	Indemnité	Avancement financier (D-E)	Risque
Opération n° 1	656 401,00	410 000,00	246 401,00	38%
Opération n° 2	156 647,00	50 167,00	106 480,00	68%
Opération n° 3	77 986,00	40 970,00	37 016,00	47%
Opération n° 4	96 374,00	31 655,00	64 719,00	67%
Opération n° 5	70 210,00	-	70 210,00	100%
Opération n° 6	470 442,00	145 485,00	324 957,00	69%
Opération n° 7	181 725,00	100 000,00	81 725,00	45%
moyenne	244 255,00	111 182,43	133 072,57	54%



Notre bilan

- ◆ Dans les critères de sélection des candidats, le critère de coût est déterminant
- ◆ Une équipe soudée → c'est une équipe gagnante
 - plus l'équipe se connaît, plus elle est favorable à une prise de risque
 - d'où l'importance de pouvoir participer au casting
- ◆ Il est nécessaire de définir une stratégie d'approche
 - les bonnes idées en phase finale

MAIS

 - les besoins sont validés au fur et à mesure du dialogue
- ◆ Il est indispensable de « se battre » pour que ce dialogue compétitif soit correctement indemnisé
- ◆ Ce mode de dévolution est trop lourd et demande trop d'investissement pour de petits projets
 - les risques financiers doivent être proportionnels au chiffre d'affaires potentiel