



## Guide pratique PPP Suisse Bâtiment

- Le Guide pratique PPP Suisse Bâtiment s’adresse aux décideurs des pouvoirs publics et de l’économie privée qui s’intéressent au développement d’une collaboration publique – privée selon le modèle PPP dans le domaine des bâtiments en Suisse. Il leur offre des aides concrètes pour démarrer, des recommandations pour la mise en œuvre, des principes directeurs et des check-lists.

- Le guide se base sur les résultats du premier projet PPP de Suisse au standard international : la construction du centre administratif cantonal Neumatt sur le terrain de l’arsenal de Berthoud.

- Avec un PPP, les pouvoirs publics cherchent un partenaire qui, sur la base d’une description de prestations orientée résultat, planifie, construit, finance et exploite pour eux un bâtiment sur une longue durée.

« **Les expériences faites jusqu’ici avec le PPP sont bonnes. Je souhaite avoir d’autres projets pilotes PPP afin de pouvoir encore mieux vérifier dans la pratique cette approche prometteuse.** »  
 Barbara Egger-Jenzer, Conseillère d’Etat du canton de Berne, Direction des travaux publics, des transports et de l’énergie.

Partenaires pour le financement du Guide pratique PPP Suisse Bâtiment :  
 Conférence suisse des directeurs cantonaux des travaux publics, de l’aménagement du territoire et de l’environnement DTAP, Conférence des directrices et directeurs cantonaux des finances, Office fédéral des constructions et de la logistique OFCL, armasuisse Immobilier, Canton d’Argovie, Canton de Soleure, Ville de Baden, Ville de Zurich  
 HRS Real Estate AG, ISS Suisse AG, Karl Steiner AG

## De la déclaration d’aptitude à l’exploitation du projet

Le Guide pratique PPP Suisse Bâtiment aide à clarifier les incertitudes relatives à la faisabilité en Suisse des PPP et à faire baisser les coûts de démarrage et de développement (coûts de transaction) pour les PPP. Il expose simultanément les mécanismes importants de la collaboration entre l’Etat et les privés selon le standard international.

Le Guide pratique PPP Suisse Bâtiment se concentre sur le domaine des bâtiments publics, de la déclaration d’aptitude jusqu’à l’exploitation du projet. En général, les bases et les principes peuvent être transposés aux projets qui ne concernent pas des bâtiments.

Le guide comprend 4 parties :

### I. Introduction

- Bases des PPP
- Perspectives pour PPP Bâtiment en Suisse
- Résumé des recommandations

### II. Principes directeurs des PPP en Suisse

- Recommandations pour la préparation et le développement d’une procédure d’adjudication

### III. Retour d’expérience du PPP Neumatt Berthoud

- Présentation du déroulement du processus dans le projet pilote PPP Neumatt

### IV. Annexes

- Aides pratiques pour la préparation d’un PPP

## Recommandations d’action pour la préparation et le développement

Les directives pour les PPP dans le domaine du bâtiment en Suisse (partie II) sont divisés en 9 chapitres :

Procédure PPP, du démarrage jusqu’au choix du partenaire privé	<b>1. Préparation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Test rapide PPP</li> <li>Contrôle d’adéquation</li> <li>Etude de viabilité économique</li> <li>Organisation</li> </ul>
	<b>2. Description des prestations orientée résultat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elaboration pour la construction et l’exploitation</li> <li>Intégration de différentes disciplines techniques</li> <li>Garantie des exigences de qualité</li> </ul>
	<b>3. Procédure d’adjudication</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise au concours sur tout le cycle de vie</li> <li>Choix du processus d’acquisition ciblé sur l’objectif</li> </ul>
Questions techniques élargies dans les processus PPP	<b>4. Financement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Transmission des risques par le financement privé</li> <li>Structure des sécurités adéquates</li> </ul>
	<b>5. Agencement du contrat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Importance centrale</li> <li>Réduction des charges par la standardisation</li> </ul>

Description de la procédure (politique) de décision du partenaire public et de l’optique de l’offrant privé	<b>6. Taxes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vérifier assez tôt les suppléments possibles de charges</li> </ul>
	<b>7. Finances publiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Détermination et acceptation des crédits nécessaires</li> <li>Traitement comptable et respect des instruments de conduite de la politique financière</li> </ul>
	<b>8. Point de vue de l’enchériseur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Charges opposées à la probabilité de succès</li> <li>Garantie de l’aptitude au marché</li> </ul>
	<b>9. Processus politique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PPP conditionnés par une volonté politique claire</li> <li>L’adaptation des bases légales pourrait simplifier le processus et augmenter les potentiels d’utilisation</li> </ul>

Pour les lecteurs pressés, il existe un résumé du Guide pratique PPP Suisse Bâtiment à télécharger sur le site Internet de l’Association PPP Suisse ([www.pppsuisse.ch](http://www.pppsuisse.ch)).

**Le guide pratique sous forme reliée peut être commandé auprès de l’Association PPP Suisse.**

Guide pratique PPP Suisse Bâtiment, 2011  
 206 pages  
 Chef de projet : Dr. Urs Bolz  
 Editeur : Association PPP Suisse  
 Edition : Schulthess  
 ISBN : 978-3-7255-6357-9

**Oui, livrez-moi le Guide pratique PPP Suisse Bâtiment à :**

- Membre de l’Association PPP Suisse :  
 Fr. 58.- (plus port/emballage)
- Non-membre : Fr. 98.- (plus port/emballage)

### Expéditeur

Entreprise
Nom
Prénom
Adresse
CP/Lieu
E-mail
Signature

Image maquette du centre administratif cantonal Neumatt, Berthoud

## Expériences et connaissances du projet PPP Neumatt

La partie III du guide présente, sous différents points de vue, les principales connaissances et expériences acquises au cours du projet Neumatt (extrait) :

- La réalisation d'un PPP est conditionnée par une volonté politique claire
- L'organisation de projet du donneur d'ordre se différencie clairement de celle d'un processus de réalisation conventionnelle
- Une compétence technique élevée et de nombreuses ressources sont nécessaires pour une préparation dans un bref laps de temps
- La comparaison économique est centrale pour la décision pour ou contre un PPP ; il en résulte une transparence des coûts nettement plus élevée que dans le cas de projets conventionnels ; les résultats ont une importance dominante pour le processus politique
- La description ouverte, orientée résultat, des prestations de construction et d'exploitation comprend une formulation précise et détaillée des exigences spécifiques à l'utilisateur
- Le choix des communautés d'enchérisseurs dans la pré-qualification est décisif pour la qualité des offres
- Le lien dans le processus d'acquisition entre les composantes de prestations planification, construction, financement et exploitation permet de motiver les communautés d'enchérisseurs à considérer l'ensemble du cycle de vie
- Les projets PPP sont réalisables dans le cadre du droit des acquisitions ; le développement pose des exigences élevées car il faut assurer que les idées et les innovations des privés puissent être prises en compte ; des stimulations sont nécessaires afin que les communautés d'enchérisseurs investissent le plus possible de savoir-faire
- Le financement privé induit des frais financiers plus élevés ; les avantages d'efficacité pour un PPP se trouvent dans l'optimisation de l'ensemble des coûts sur le cycle de vie
- Un ouvrage avec contrat PPP doit être applicable au quotidien

### Bénéfices d'un PPP

- Avec un PPP, les coûts du cycle de vie d'un immeuble sont considérés et gérés de façon conséquente
- Le PPP crée une transparence des coûts sur l'ensemble du projet en incluant la phase d'exploitation dans la prise en considération des coûts liés aux risques
- La durée de la réalisation peut être réduite
- L'explication avec un PPP induit des effets d'apprentissage
- Un PPP peut réduire la charge de l'administration publique par l'externalisation des travaux préparatoires
- Un PPP peut offrir aux pouvoirs publics des avantages économiques

### Portrait du projet pilote PPP du centre administratif Neumatt, Berthoud

- 4 bâtiments administratifs (police, justice, impôts, administration générale), ateliers, prison régionale (110 places de détenus)
- 19 services cantonaux différents
- 450 places de travail
- Surface utile principale : 16'800 m<sup>2</sup>
- Volume d'investissements : environ 150 millions de CHF
- Tous les terrains et bâtiments : propriété du Canton de Berne

Sponsors du résumé et du flyer du Guide pratique PPP Suisse Bâtiment:  
BAM Deutschland AG, Ernst & Young Real Estate GmbH, Hälg Facility Management AG,  
Marti Bauunternehmungen AG, UBS AG, Walder Wyss AG

## Recommandations...

### ... aux donneurs d'ordre (pouvoirs publics) :

- Le PPP Neumatt le montre : les PPP sont faisables en Suisse ; les pouvoirs publics doivent être motivés à explorer la voie du PPP
- Des mesures de standardisation ainsi que le développement de modèles de financement prenant en compte les conditions suisses sont nécessaires.
- L'adéquation d'un projet à un PPP doit être sérieusement contrôlée et sa rentabilité sur tout le cycle de vie clarifiée au moyen d'une étude économique
- La conception et l'exécution de la procédure d'adjudication jouent un rôle clef ; la préparation et l'exécution doivent être planifiées de façon correspondante avec soin
- Les questions de financement ont une grande importance ; adresser et intégrer dès le début dans l'organisation du projet les services compétents de l'administration publique

### ...aux futurs enchérisseurs :

- L'organisation interne de la communauté d'enchérisseurs avec l'intégration d'un partenaire PPP expérimenté est une condition importante pour une participation couronnée de succès
- L'approche du cycle de vie met aussi l'enchérisseur devant un grand défi ; des procédures innovantes augmentent les opportunités de bénéfices
- La conjonction de l'expérience internationale des PPP et du savoir suisse est importante
- Les partenaires entrepreneur du bâtiment et exploitant doivent le plus possible jouir des mêmes droits

Association PPP Suisse  
Fraumünsterstrasse 19, Case postale, 8022 Zurich  
info@pppsuisse.ch, www.pppsuisse.ch

Partenariat public-privé  
Guide pratique PPP Suisse Bâtiment

## Guide pratique pour personnes intéressées par les PPP dans le domaine du bâtiment