

# Guide pratique PPP Suisse Bâtiment

Dr. Urs Bolz

Chef du projet Guide pratique

Président du réseau d'experts PPP Suisse

1. Le projet de Guide pratique PPP Suisse
2. Le point de départ: le projet PPP «Centre administratif Neumatt/ Berthoud»
3. Le contenu du Guide pratique
4. Résumé

- Point de départ: projet PPP «Centre administratif Neumatt / Berthoud»
- Regrouper les expériences pour les réutiliser dans la pratique en Suisse
- Intégrer tous les participants
- Permettre une discussion, un échange d'expériences ainsi qu'un apprentissage en commun
- Production: juin 2010 - juin 2011; direction de projet, experts
- Financement par des sponsors de projet

## **Partenariat public:**

- 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 (CDF)
- Office fédéral des constructions et de la logistique (OFCL)
- armasuisse immobilier
- Canton d'Argovie
- Canton de Soleure
- Ville de Baden
- Ville de Zurich

## **Partenariat privé:**



HRS Real Estate AG



ISS Schweiz AG



Steiner AG

- Guide PPP Suisse Bâtiment, en allemand et en français disponible auprès de l'Association PPP Suisse (recommandé) ou des éditions Schulthess

I. Introduction	II. Principes directeurs des PPP en Suisse	III. Retour d'expérience du PPP Neumatt Berthoud	IV. Annexes
-----------------	--	--	-------------

- Version abrégée électronique; voir [www.pppsuisse.ch](http://www.pppsuisse.ch)
- Dépliant

## 2. Point de départ:



le projet de partenariat public-privé  
«Centre administratif Neumatt / Berthoud»

# Projet PPP Neumatt

- Réforme de l'administration décentralisée dans le canton de Berne.



Perspective aérienne sur l'ensemble du projet

- Quatre bâtiments administratifs destinés à la police, au tribunal, aux impôts et à plusieurs services cantonaux, un centre d'entretien ainsi qu'une prison régionale pouvant accueillir 110 détenus.
- Volume d'investissement: 150 millions de francs.
- Contrat PPP pour une période de 25 ans.

# Projet PPP Neumatt: calendrier



Févr. 06	Mandat du Conseil-exécutif (CE) portant sur l'examen d'un PPP
Mai – Sept. 06	Procédure de sélection de l'équipe de conseillers
- Juin 07	Exécution du test d'adéquation, de l'étude de faisabilité et de l'analyse de rentabilité; Mandat du CE portant sur la préparation de la procédure d'adjudication PPP
- Mars 08	Préparation de la procédure d'adjudication
Sept. 07 – Fév. 08	Préqualification des communautés de soumissionnaires
Avr. 08	Grand Conseil (GC) 1: arrêté concernant l'exécution de la procédure d'adjudication PPP
Avr. 08 – Avr. 09	Déroulement du concours en trois étapes portant sur les études et la réalisation
Mars 09	GC 2: autorisation des crédits pour la réalisation du projet
Nov. 09	Signature du contrat avec Zeughaus PPP AG (Marti, BAM, Hälgl)
- Mars 12	Construction



# 3. Le contenu



## a) Observation générale

- Le projet Neumatt l'a prouvé: le standard PPP international est possible et faisable en Suisse.
- Un PPP n'est pas une variante simple à réaliser. On pénètre dans des terres inconnues.
- Les coûts des transactions peuvent être fortement réduits avec une augmentation de l'expérience et des standardisations.

# Opportunités et avantages des PPP

- L'approche du cycle de vie peut être avantagée et encouragée de manière conséquente avec le PPP.
- Le PPP crée une transparence des coûts sur l'ensemble du projet avec l'inclusion de la phase d'exploitation et des coûts liés aux risques.
- La durée de la réalisation peut être considérablement réduite par une procédure clairement définie.
- La confrontation avec le PPP induit un effet d'apprentissage pour l'administration.
- Le projet Neumatt montre que l'adjudication selon le modèle PPP peut apporter des avantages économiques.

- Attentes irréalistes, particulièrement attentes excessives quant à la rentabilité.
- Disponibilité insuffisante des pouvoirs publics pour réussir la mise en œuvre d'un projet PPP.
- Choix erroné d'un projet.

- Examiner correctement l'adéquation des projets.
- Clarifier avec le soin requis chaque projet potentiel sur le plan économique.
- Un PPP requiert une préparation / organisation qui puisse maîtriser cette complexité.
- Il faut consacrer la plus grande attention à la procédure d'adjudication.
- Les questions de financement revêtent une grande importance. Elles doivent être prises en compte suffisamment tôt.

## 3. Le contenu



### b) Principes directeurs relatifs à la procédure PPP

La préparation d'une procédure PPP revêt une grande importance. Cette étape comprend en premier lieu la clarification des besoins, une description provisoire des prestations, un test d'adéquation, une étude de viabilité économique ainsi que l'organisation nécessaire à la préparation d'un appel d'offres.

## **Principes directeurs (sélection)**

- Principe 7: La comparaison de rentabilité est l'instrument central pour l'évaluation de la rentabilité durant le cycle de vie.

La description de prestation à fournir a une importance déterminante pour la procédure d'adjudication, la fourniture des prestations et le contrôle ultérieur.

## **Principes directeurs (sélection)**

- Principe 2: On peut se baser sur les expériences faites avec les soumissions fonctionnelles générales.
- Principe 4: La définition des conditions initiales nécessaires au projet est une base importante pour toute la procédure PPP.



La mise au concours d'un ensemble couvrant l'entier d'un cycle de vie de, par ex., 25 années suscite de nombreuses questions délicates, qui divergent de la procédure conventionnelle d'acquisition.

## **Principes directeurs (sélection)**

- Principe 1: Des projets PPP peuvent être réalisés sous le droit d'acquisition en vigueur. Un règlement différencié pour des négociations pourrait cependant conduire à une claire décharge et à une optimisation.

En raison de sa prise en charge du financement du projet PPP, le partenaire privé en porte la responsabilité financière dans son ensemble. Ceci a des conséquences claires sur la discipline des coûts sur tout le cycle de vie.

## **Principes directeurs (sélection)**

- Principe 2: Les exigences des pouvoirs publics, des banques et des fournisseurs de capital propre envers un modèle PPP («Bankability») doivent être éclaircies assez tôt.

Les pouvoirs publics et le partenaire PPP (généralement une société créée pour un projet spécifique) contractent un dispositif conventionnel complet.

## **Principes directeurs (sélection)**

- Principe 1: Le contrat PPP occupe une importance centrale en raison de sa longue durée de validité et du règlement simultané de multiples obligations.
- Principe 4: Les contenus centraux de contrats PPP dans le domaine du bâtiment sont connus.

En général, dans les cantons et les communes, l'approbation des projets PPP passe par une décision de crédit pouvant être soumise au référendum. Il faut accorder très tôt l'attention nécessaire au traitement, du point de vue du droit des crédits.

## **Principes directeurs (sélection)**

- Principe 2: (....) Les PPP sont en général maîtrisés et nécessitent dès lors l'établissement d'un bilan.
- Principe 3: Avec le PPP, les instruments de conduite de la politique financière doivent être pris en considération.

- Un projet pilote de PPP a été réalisé en Suisse.
- Les expériences et les appréciations régulières sont positives deux ans après la conclusion du contrat.
- Les expériences sont évaluées et documentées.
- L' utilité du Guide va au-delà des PPP au sens strict. Les résultats et connaissances peuvent être utilisés dans de nombreux projets pratiques (modèles d'investissement, contrats de location-financement, etc.).

L'heure est désormais au développement d'autres projets pilotes!  
À quel moment, si ce n'est maintenant?

# Merci de votre attention!



Urs Bolz

## **bolz+partner GmbH**

Conseils dans le domaine politique, juridique et de la gestion dans le secteur public

Editeur / auteur de l'étude de base «Public Private Partnership in der Schweiz» (2005); diverses autres publications sur le thème des PPP

Chef de projet Guide pratique PPP Suisse Bâtiment

Président du Réseau d'experts de l'Association PPP Suisse

Gutenbergstrasse 14

3011 Berne

Courriel: [urs.bolz@bolzpartner.ch](mailto:urs.bolz@bolzpartner.ch)

Tél.: +41 31 381 66 86

Mobile: +41 79 471 77 11

[www.bolzpartner.ch](http://www.bolzpartner.ch)