

Quelles leçons tirer du projet Neumatt à Berthoud?

Marti Invest AG



24 janvier 2011, Touraj Etezady, Directeur de Marti Invest AG, membre du conseil d'administration de Zeughaus PPP AG

Programme

Marti Invest AG



1. Consortium
2. Projet
3. Phase d'adjudication
4. Phase de réalisation
5. Résumé



Consortium

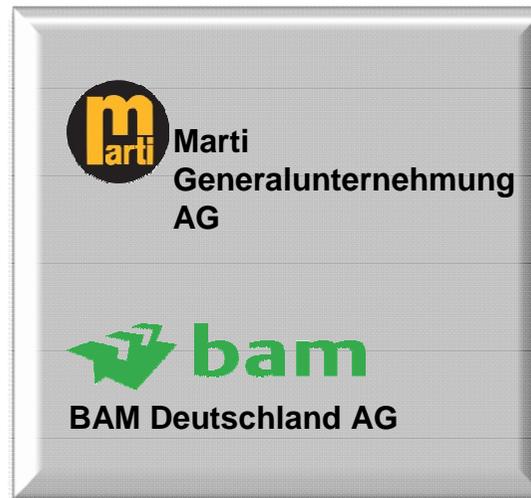
Marti Invest AG



Financement



Planification et construction



Facility Management



Projet «Neumatt»

Marti Invest AG



- Partenaire public: Office des immeubles et des constructions du canton de Berne
- Financement: financement de projet
- Durée des travaux: env. 30 mois
- Exploitation: 25 ans
(option de prolongation de 5 années)
- Superficie du terrain: 26 800 m²
- Surface utile totale: 16 800 m²



- Quatre bâtiments administratifs:
 - Police
 - Tribunal
 - Administration fiscale cantonale
 - Administration générale
 - Atelier de l'Inspection de la voirie
- Prison régionale pour 110 détenus
- 19 services cantonaux différents
- Environ 450 postes de travail



Processus d'adjudication

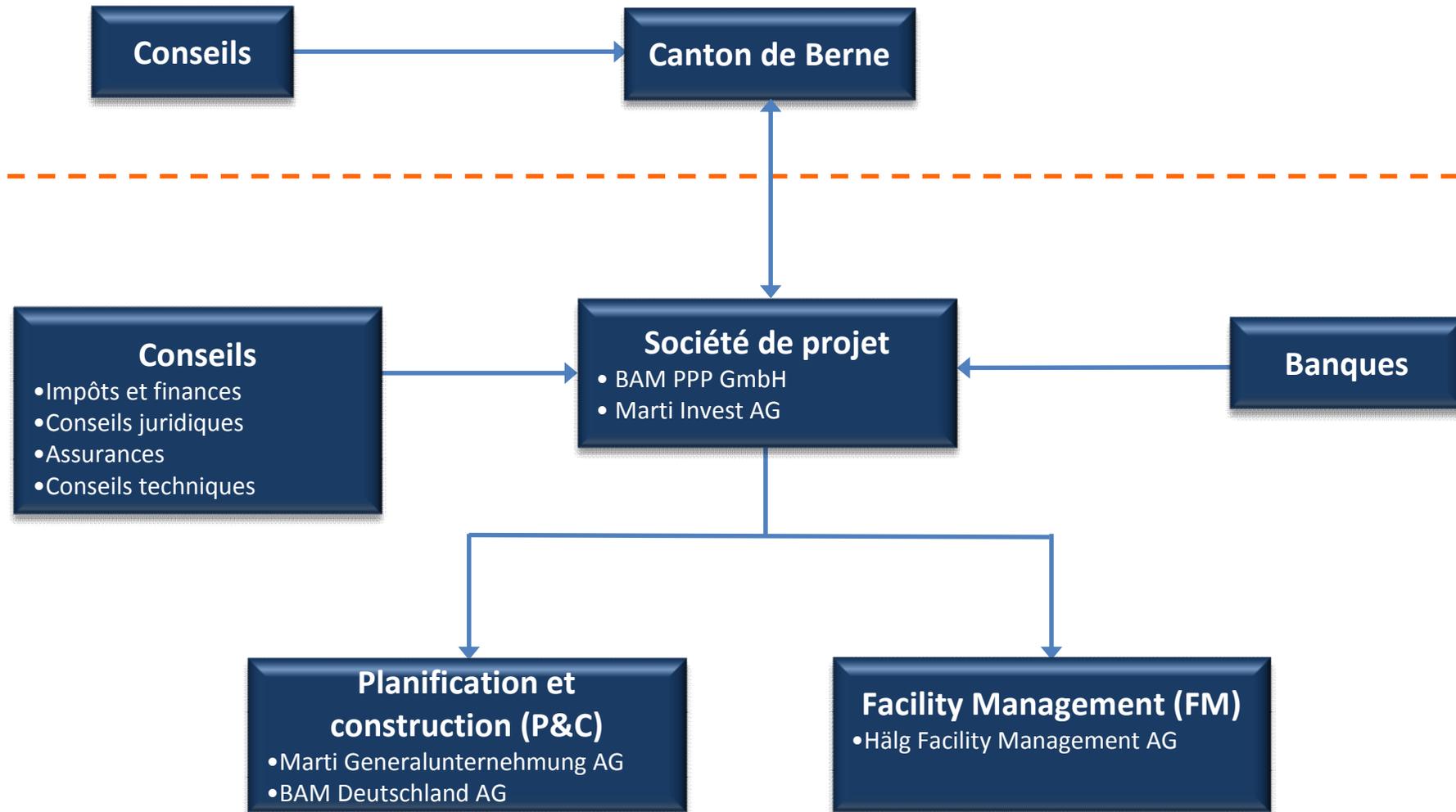
Marti Invest AG



- Soumission semifonctionnelle en 3 phases
- Préqualification: 5 soumissionnaires
 - 1^{re} phase: 3 soumissionnaires
 - 2^e phase: 2 soumissionnaires
 - 3^e phase: adjudication

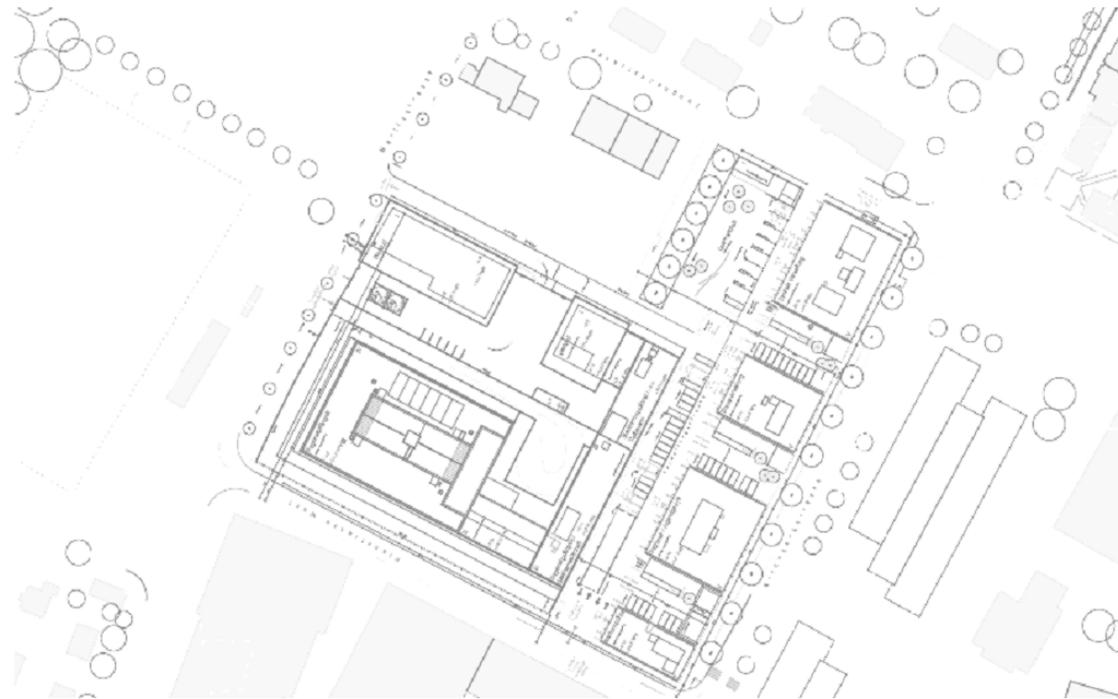


Les acteurs





- **Financement:**
- Garantie de l'ensemble des coûts d'investissement par la mise à disposition des fonds propres et des capitaux nécessaires



Planification et construction:

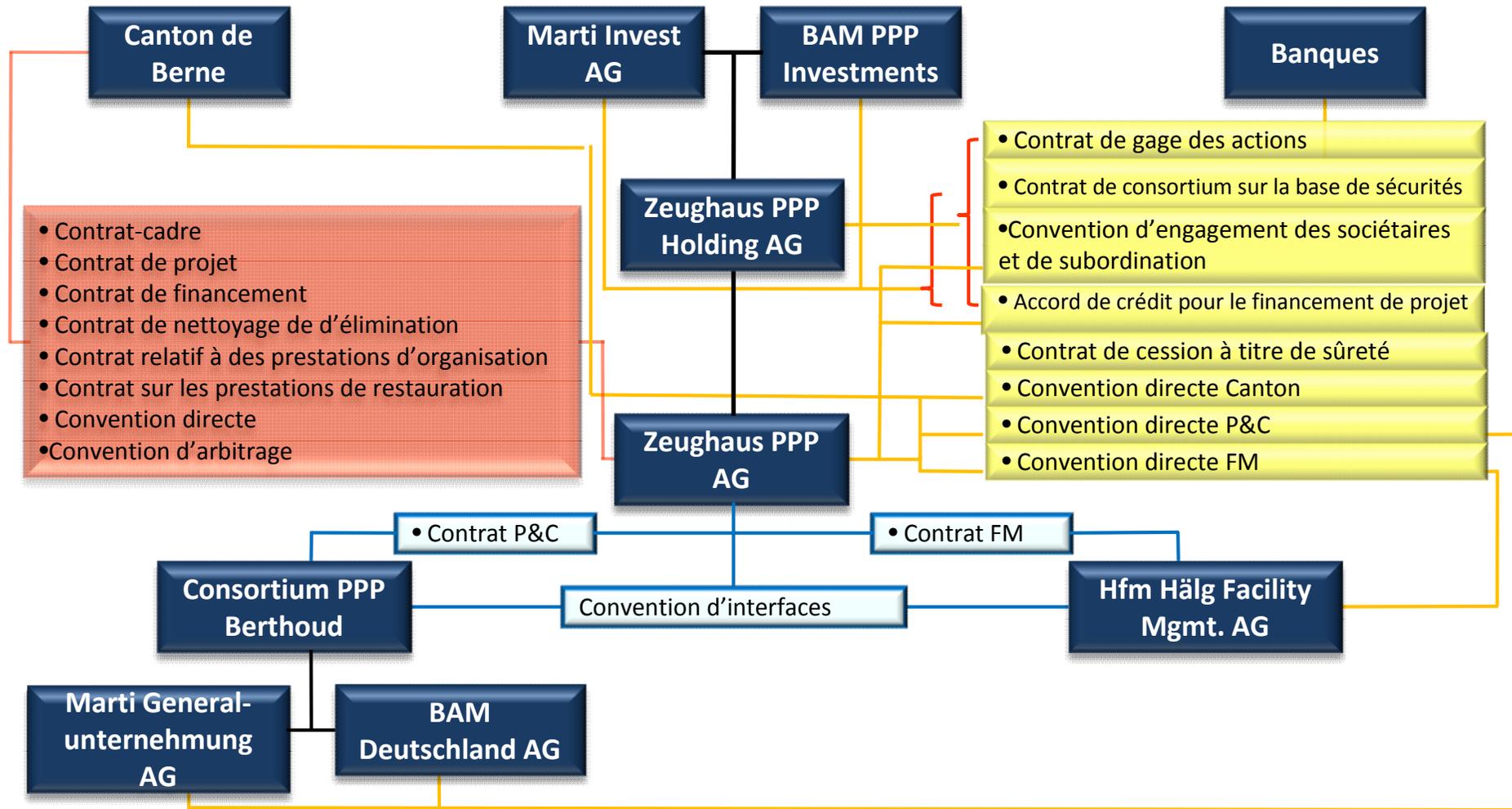
- Planification, pilotage et coordination de toutes les prestations en matière de construction et d'exploitation
- Démolition, élimination des déchets et dépollution; viabilisation du site
- Construction du centre administratif, de l'atelier et de la prison.





Exploitation:

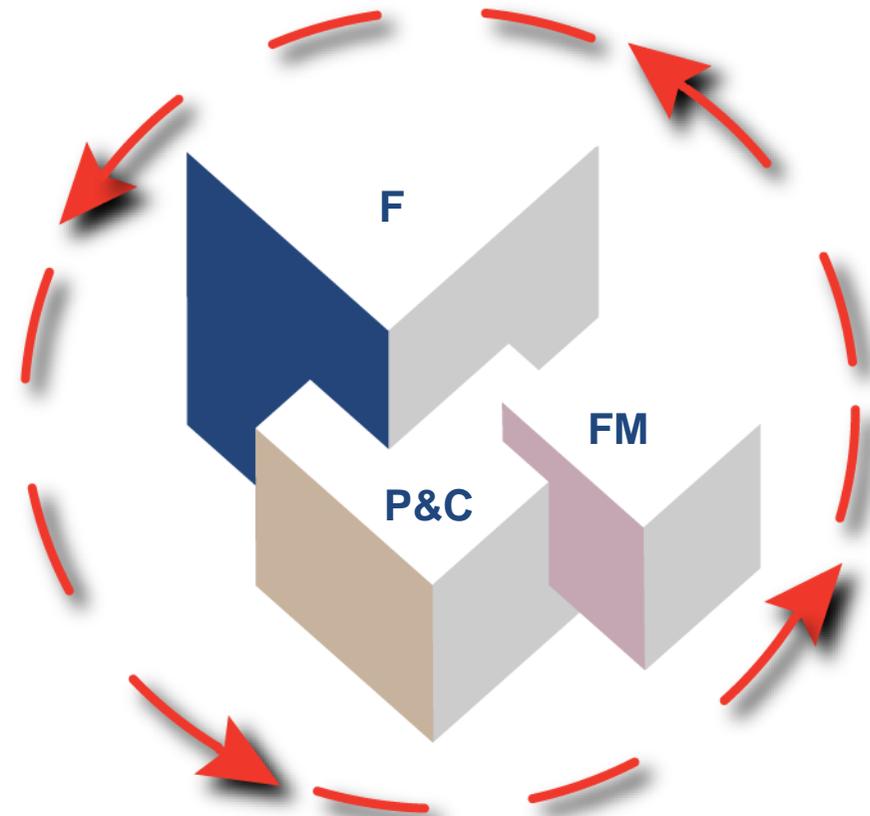
- **Bâtiment:** mesures et activités de conservation liées à la construction et aux installations techniques, investissement de remplacement; suivi technique des systèmes importants en termes de sécurité; viabilisation.
- **Nettoyage:** nettoyage des bâtiments; nettoyage, entretien et maintien des installations extérieures; élimination des déchets.
- **Prestations d'organisation:** accueil centralisé; surveillance (excepté prison régionale); gestion des salles de réunion; gestion des places de stationnement; courrier; plantes et décoration; fourniture de matériel.





Généralités:

- Constitution d'une équipe
- Différences culturelles
- Terrain connu vs terrain inconnu
- Complexité de la procédure



Défis

Planification et construction (P&C)

Marti Invest AG



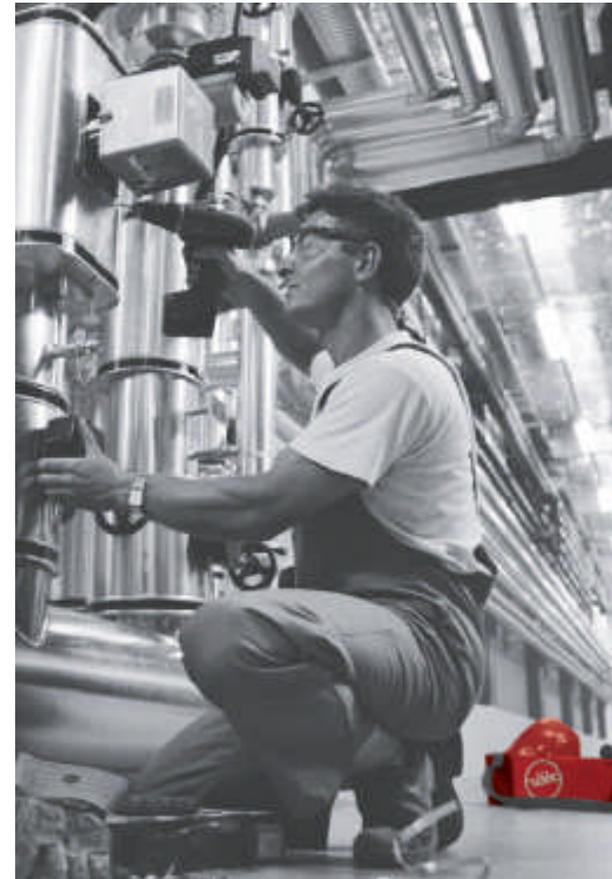
- Permis de construire
- Délai d'approvisionnement
- Supply Chain Management (SCM)
 - ⇒ Défi logistique
 - ⇒ Gestion du chantier
- Interaction avec un grand nombre d'utilisateurs différents



Photo aérienne du chantier PPP, août 2010

Défis Facility Management (FM)

- Absence de valeurs empiriques
 - ⇒ Hypothèses pour la planification
 - ⇒ Reproduction d'erreurs
- Intégration intensive dans la planification et la construction
- Programme de cycle de vie solide





- Volatilité du marché
- Retrait du marché PPP
- Besoin élevé de sécurité et de garanties de bonne exécution
- Restrictions des banques dans l'espace européen
- Absence d'expérience / absence d'intérêt des banques suisses pour la solution PPP

Marge d'intérêts sur le marché des capitaux



Source: Reuters EcoWin, UBS WMR



- Contrats de longue durée
- Nouveau secteur d'activité (en Suisse)
- Gestion durable des ressources
- Allocation optimale des risques

- Surestimation
- Erreur de calcul
- Reproduction d'erreurs (FM)
- «Pénalités»

Phase de réalisation

Marti Invest AG



Signature du contrat, novembre 2009



Site de construction, mars 2010

Phase de réalisation

Marti Invest AG



Travaux de démolition, avril 2010



Site de construction, mai 2010

Phase de réalisation

Marti Invest AG



Pose de la première pierre, mai 2010



Site de construction, décembre 2010

Phase de réalisation

Marti Invest AG



Site de construction, juin 2011



Site de construction, décembre 2011

Phase de réalisation



Site de construction, aujourd'hui





- Le processus d'adjudication s'est révélé extrêmement onéreux et a exigé un grand nombre de ressources.
- Programme de construction exigeant.
- La garantie des coûts et de la qualité a été respectée.
- Remise des clés dans les délais le 31.03.2012.



Je vous remercie de votre attention!