

Partenariat Public Privé

en **15**
Points



ENTREPRISES
GÉNÉRALES DE
FRANCE • BTP



Maitre d'oeuvre : cabinet Remy Butler.

Sommaire

Les partenariats publics privés

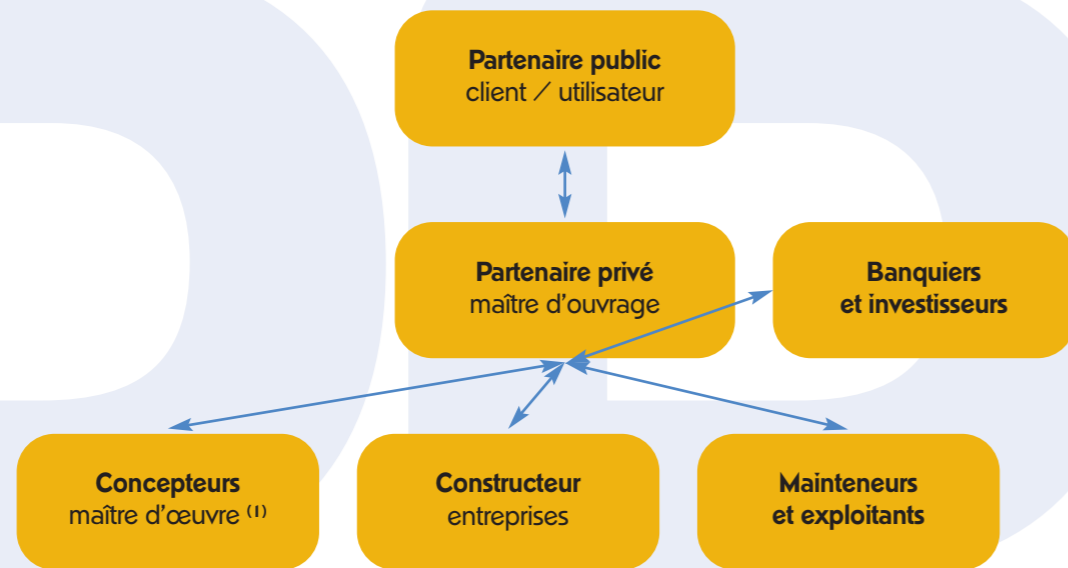
- 1 Définition page 2
- 2 La place du PPP dans la commande publique page 3
- 3 Les avantages du PPP page 4
- 4 Les PPP et le développement durable page 4
- 5 Quelle entité publique peut y faire appel ? page 5
- 6 Que peut-on faire avec un PPP ? pages 6 et 7
- 7 Quelles sont les grandes étapes de passation d'un contrat de partenariat ? pages 8 et 9
- 8 Quelles sont les grandes étapes de passation d'un B.E.A. ou d'une A.O.T. ? page 10
- 9 Le contenu du contrat de partenariat page 10
- 10 La valorisation du domaine dans les CP page 11
- 11 La fiscalité et les PPP page 12
- 12 Subventions et PPP page 12
- 13 Assurance dommage ouvrage et PPP page 13
- 14 Annexe A, organigramme d'aide à la décision : choisir entre un CP, une AOT ou un BEA ? page 14
- 15 Annexe B : procédure de passation d'un contrat de partenariat page 15

1 Définition

Un Partenariat Public Privé est un contrat permettant à une personne publique de faire appel à un opérateur privé pour : concevoir, construire, financer, maintenir et éventuellement exploiter un ouvrage ou un service.

En complément des délégations de service public, notamment la concession, les Partenariats Publics-Privés (PPP) existent sous plusieurs formes juridiques :

- le Contrat de Partenariat (C.P.)
- le Bail Emphytéotique Administratif (B.E.A.) assorti d'une convention non détachable
- L'Autorisation d'Occupation Temporaire (A.O.T.) assorti d'une convention non détachable



(1) Il est possible de conclure un PPP dans lequel tout ou partie de la mission de conception des ouvrages (jusqu'au stade APD ou PRO en principe) aurait été au préalable conclu par le Partenaire Public. Il doit alors être procédé à la cession, par la personne publique, du contrat de conception de l'ouvrage. La cession de ces contrats est toutefois subordonnée à l'accord du cocontractant concerné. Il faut également noter que dans la pratique, la consultation de type « ingénierie simultanée », se trouve fortement altérée du fait que chaque équipe n'a pas pu travailler avec le concepteur.

2 La place du PPP dans la commande publique

La commande publique en France offrait traditionnellement trois types de contrats publics :

- les marchés pour l'achat direct de travaux, fournitures ou services,
- les délégations de service public pour la gestion contractuelle des services publics,
- les contrats domaniaux pour faire réaliser des opérations immobilières et certains services.

Mais il manquait un **contrat générique permettant de confier à un tiers le soin de financer, concevoir tout ou partie, construire, maintenir et gérer des ouvrages et des services** qui concourent aux missions de l'administration dans un cadre global de longue durée et contre un paiement public étalé dans le temps.

Le contrat de partenariat a été institué par l'ordonnance du 17 juin 2004, puis amélioré par la loi du 28 juillet 2008.



Marché public	Contrat de partenariat	Délégation de service public
Contrat mono-fonctionnel Courte durée	Contrat multi-fonctionnel Longue durée	Contrat multi-fonctionnel Longue durée
Pas de préfinancement Marchés successifs	Préfinancement Conception construction Maintenance gestion	Financement Conception construction Maintenance gestion
Service rendu à l'administration Paiement public	Service rendu à l'administration Paiement public et mixte	Relation directe à l'utilisateur Paiement par l'utilisateur
Code des marchés Directive Travaux 2004-18 Loi MOP + Ordonnance MOP 17/6/2004 Ordonnance du 4/9/2003	CP : ordonnance du 17/6/2004 et loi du 28/7/2008 le bail emphytéotique administratif (BEA) et l'autorisation d'occupation temporaire assortie d'un bail constituent des formes de partenariat (voir ci-après)	DSP Loi SAPIN 29/1/1993 Directives 2004-18 et 2004-17 Art 1 al. D Loi MURCEF

3 Les avantages du PPP

Ce type de contrat apporte principalement :

- **Une ingénierie optimisée** : architecte, bureaux d'études, utilisateurs, constructeurs, mainteneurs et exploitants oeuvrent ensemble pour définir le meilleur projet. Cette ingénierie simultanée est riche d'améliorations des fonctionnalités, d'une prise en compte dès l'origine des conditions d'exploitation et de maintenance.
- **Une accélération des projets** : cette procédure unique à la place de contrats successifs et le fait que maîtrise d'œuvre et constructeurs soient dans la même équipe permettent un engagement sur un délai de livraison et fait du PPP une forme de contractualisation particulièrement efficace et bien plus rapide que les procédures classiques loi MOP.
- **Une garantie des performances** sur la durée du contrat au travers d'une maintenance contractualisée.
- **Un surplus socio-économique** qui correspond au fait de réaliser plus rapidement un ouvrage ou un service mis à la disposition du public, il en résulte un bénéfice socio-économique.
- **Une véritable méthode de coût global** : par cette méthode de comparaison des offres intégrant les frais de maintenance il est possible de cerner véritablement le coût global d'un ouvrage associé à son service, les entreprises candidates devant répondre sur l'ensemble des prestations.
- **Une meilleure maîtrise des coûts** : une fois le contrat signé (en principe juste avant le dépôt de permis de construire), le Client Public connaît à l'avance et avec précision le coût d'usage de son équipement, et ce sur la durée du contrat (fréquemment de l'ordre de 30 ans pour les bâtiments). Cette maîtrise est sans comparaison avec les procédures classiques de la loi MOP, où l'on fonctionne en marchés successifs, en constatant au fil des mois l'érosion des budgets.
- **Le paiement étalé** : le contrat de partenariat permet d'alléger le budget et crée un effet de bénéfice (coût d'opportunité) qui permet de choisir ses investissements avec une souplesse retrouvée.



4 Les PPP et le développement durable

Les vertus intrinsèques du PPP

Les investissements réalisés sous la forme de PPP se conforment bien sûr aux nouvelles réglementations en matière de développement durable. De plus, le PPP est par nature le seul contrat qui permet à une personne publique d'appréhender le coût global d'un ouvrage. Le projet sera choisi en fonction de critères objectifs comme :

- le coût global de l'ouvrage
- la démarche de développement durable

Ainsi, le Partenaire Privé, dans sa réponse à l'appel d'offre cherche en permanence à :

- trouver le bon équilibre entre coût d'investissement et coût de maintenance (durabilité des matériaux et des équipements)
- favoriser la facilité de maintenance (maintenabilité)
- privilégier les ouvrages à faibles consommations énergétiques
- s'engager dans des démarches HQE

Les contrats de performance énergétique

Les contrats de performance énergie sont une catégorie de CP. Il s'agit pour les personnes publiques de se lancer dans une politique d'investissement ciblée poursuivant un double objectif d'économie d'énergie et d'amélioration des bâtiments.

Ce type de contrat, cité dans la loi Grenelle I, est très prometteur : faire financer des investissements lourds en les rentabilisant par les économies d'énergies réalisées.

5 Quelle entité publique peut y faire appel ?

Sous ses différentes formes juridiques, la quasi-totalité des entités publiques et assimilées peut faire appel au PPP.

	CP	AOT	BEA
Les collectivités territoriales	X	X	X
Les établissements publics des collectivités territoriales	X	X	X
Les groupements de collectivités	X	X	X
L'Etat	X	X	
Les établissements publics d'Etat	X	X	
Les établissements publics de santé	X		*
SAHLM	X		
SEM Sociétés d'Economies Mixtes	X		
Les grandes entreprises publiques (EDF, GDF, SNCF, RATP...)	X		
Les opérateurs de réseaux (RTE, RFF, ...)	X		

* au travers d'une collectivité locale



6

Que peut-on faire avec un PPP ?

Si le fonctionnement général est globalement identique, les différentes formes juridiques de PPP s'appuient sur des principes contractuels différents :

Voir annexe A en complément de ce paragraphe



CP (Contrat de partenariat)

Pour les collectivités et leurs établissements :
 → Ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004
 → Loi n°2008-735 du 28 juillet 2008

Pour l'Etat et ses établissements :
 idem

Le contrat de partenariat est un contrat administratif par lequel l'État ou une collectivité territoriale ou un établissement public confie à un tiers, pour une période déterminée en fonction de la durée d'amortissement des investissements ou des modalités de financement retenues, une mission globale ayant pour objet le financement, la construction ou la transformation, l'entretien, la maintenance, l'exploitation ou la gestion d'ouvrages, d'équipements ou de biens immatériels nécessaires au service public. Il peut également avoir pour objet tout ou partie de la conception de ces ouvrages, équipements ou biens immatériels ainsi que des prestations de services concourant à l'exercice, par la personne publique, de la mission de service public dont elle est chargée.

- ouvrages immobiliers « bâtiments » : bureaux, centres et équipements techniques, éducation, santé, logistique, ...
- ouvrages immobiliers « travaux publics » : éclairage public, pont, route, réseaux...
- investissements « immatériels et assimilés » : formation, réseaux informatique, performance énergie,

- Pour l'Etat et ses établissements : domaine public ou domaine privé
- Pour les collectivités et leurs établissements : domaine public ou domaine privé

- Principales caractéristiques économiques financières
- Financement garanti au travers d'une cession de créance acceptée à 80%
 - coûts de financement impacté par la règle des 80%
 - consolidation de 20% de l'investissement dans les comptes du partenaire privé
 - éligibilité au FCTVA
 - possibilité de mise en place de recettes annexes
 - valorisation du foncier disponible possible

AOT (Autorisation d'occupation temporaire du domaine public)

Textes applicables

Pour les collectivités et leurs établissements :
 → CGCT : articles L1311-5 à L1311-8
 → CGPPP : article L2122-20

Pour l'Etat et ses établissements :
 → CGPPP : articles L2122-5 et suivants

Principes

Le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public de l'Etat a, sauf prescription contraire de son titre, un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise pour l'exercice d'une activité autorisée par ce titre.

Ce droit réel confère à son titulaire, pour la durée de l'autorisation les prérogatives et obligations du propriétaire.

Le titre fixe la durée de l'autorisation, en fonction de la nature de l'activité et de celle des ouvrages autorisés, et compte tenu de l'importance de ces derniers, sans pouvoir excéder soixante-dix ans..

Type d'ouvrage / d'investissement

- ouvrages immobiliers « bâtiments » : bureaux, centres et équipements techniques, éducation, santé, logistique, ...
- ouvrages immobiliers « travaux publics » : éclairage public, réseaux sous voiries...

Nature du terrain d'assiette

- Pour l'Etat et ses établissements : domaine public ou privé
- Pour les collectivités et leurs établissements : domaine public (avec une exception pour les terrains faisant partie du domaine privé de la collectivité, et sur lesquels une contravention de voirie est possible)

Principales caractéristiques économiques financières

- Financement garanti au travers d'une cession de créance acceptée à 100% possible
 - coûts de financement moins élevés
 - pas de consolidation dans les comptes du partenaire privé
- non éligibilité au FCTVA

BEA (Bail emphytéotique administratif)

Pour les collectivités et leurs établissements :
 → CGCT : articles L1311-2 à L1311-4.1

Pour l'Etat et ses établissements :
 → non applicable

Un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale (CT) peut faire l'objet d'un BEA de droit commun
 → en vue de l'accomplissement pour le compte de la CT d'une mission de service public
 → ou en vue de la réalisation d'une mission d'intérêt général relevant de sa compétence
 → ou en vue de l'affectation à une association culturelle d'un édifice du culte ouvert au public
 → ou jusqu'au 31/12/2010, en vue de la réalisation d'un projet lié aux besoins d'un service départemental d'incendie et de secours
 → ou lorsque le BEA est géré par la collectivité locale, pour les besoins d'un Etablissement Public de Santé ou d'une structure de coopération sanitaire dotée de la personnalité morale (art 6148-1 et suivant du code de la santé publique)

- ouvrages immobiliers « bâtiments » : bureaux, centres et équipements techniques, éducation, santé, logistique, ...
- ouvrages immobiliers « travaux publics » : hors champ du domaine de la contravention de voirie.

- Pour l'Etat et ses établissements : pas de BEA
- Pour les collectivités et leurs établissements : domaine public (hors champ du domaine de la contravention de voirie) ou domaine privé

- Financement garanti au travers d'une cession de créance acceptée à 100% possible
 - coûts de financement moins élevés
 - pas de consolidation dans les comptes du partenaire privé
- éligibilité au FCTVA limitée aux investissements inférieurs à un seuil fixé par décret



7

Quelles sont les grandes étapes de passation d'un contrat de partenariat ?

Programme fonctionnel

Analyse des besoins et des objectifs de la collectivité : le programme fonctionnel préfigure la prestation attendue en laissant la possibilité aux entreprises de s'exprimer.

Evaluation préalable

La Personne Publique peut lancer la procédure du CP après une évaluation préalable qui doit exposer :

- la **complexité de son projet** et l'impossibilité de définir seule et à l'avance les moyens techniques ou le montage juridico-financier du projet ;
- OU**
- l'**urgence de son projet** si il est constaté un retard préjudiciable affectant la réalisation d'équipements collectifs quelles que soient les cause de ce retard ;
- OU**
- l'**efficacité du recours au PPP** si le recours à ce type de contrat est plus favorable à l'intérêt général au regard d'une analyse comparative des différents contrats de la commande publique : bilan coûts/avantages notamment au regard des caractéristiques du projet, des exigences du service public et d'expériences connues dans d'autres projets analogues.

L'évaluation du projet se fait à partir de la comparaison entre plusieurs formes de contrats publics au regard de 4 critères :

- coût global
- transfert de risques
- performance
- développement durable

Validation par un organisme expert

Pour l'Etat et ses établissements, la validation de l'évaluation préalable par un organisme expert est obligatoire. Pour les collectivités et leurs établissements, le recours à un organisme expert n'est pas obligatoire. Un décret fixe la méthode à suivre.

Publicité

La passation d'un contrat de partenariat de partenariat est soumise aux principes européens de la commande publique : de liberté d'accès, d'égalité de traitement des candidats et d'objectivité des procédures.

Procédures de consultation

Trois types de procédures sont possibles et laissées au choix de la personne publique :

- l'**appel d'offre simple**
- la **procédure négociée** consiste, pour la personne publique, à consulter les opérateurs économiques de son choix et à négocier avec eux les conditions du marché. Cette procédure sera définie par décret et librement aménagée, sous certaines réserves, par la personne publique.
- le **dialogue compétitif**

Lancement du dialogue : sur la base du programme qu'elle a établi, la personne publique engage un dialogue avec les candidats sur tous les aspects du futur contrat.

Égalité et confidentialité : chaque candidat est entendu dans des conditions de stricte égalité. La personne publique ne peut donner à certains candidats des informations susceptibles de les avantager par rapport à d'autres. Les innovations des candidats sont leur propriété et ne peuvent être divulguées aux autres candidats.

Identification et phasage : la personne publique établit un certain nombre de phases de discussions dans son règlement de consultation qui lui permettent, au fur et à mesure du dialogue, d'identifier la ou les solutions qui sont susceptibles de répondre à ses besoins. La personne publique a la possibilité d'éliminer une ou des solutions en cours de dialogue.

Offre finale : au terme du dialogue, la personne publique invite les candidats à remettre leur offre finale.

Offre économiquement la plus avantageuse (OEPA)

Le contrat est attribué au candidat qui a présenté l'offre économiquement la plus avantageuse, par application des critères définis dans le règlement de consultation, en prenant en compte les conclusions de l'étude d'évaluation (précisés dans l'avis d'appel public à la concurrence ou le règlement de la consultation le cas échéant).



Définition réglementaire des PME : les entreprises dont l'effectif ne dépasse pas 250 employés et dont le chiffre d'affaires ne dépasse pas en moyenne 50 millions d'€ ou un total du bilan n'excédant pas 43 millions d'€. Ces critères doivent être appréciés en cumul intégral des entreprises liées entre elles (à plus de 50%) ou en cumul proportionnel pour un lien de détention compris entre 25 et 50%.

Les critères d'attribution

Les critères d'attribution

Parmi les critères d'attribution, figurent nécessairement

- le **coût global de l'offre**
- la **qualité architecturale, esthétique et fonctionnelle**
- des **objectifs de performance** définis en fonction de l'objet du contrat, en particulier en matière de développement durable et
- la **part d'exécution du contrat** que le candidat s'engage à confier à des PME et à des artisans.

D'autres critères, en rapport avec l'objet du contrat, peuvent être retenus, notamment la valeur technique et le caractère innovant de l'offre, le délai de réalisation des ouvrages ou équipements, leur qualité esthétique ou fonctionnelle.

Comment choisir les critères et faire fonctionner l'Offre économiquement la plus avantageuse ?

Une pondération simple est recommandée, par exemple :

- le coût global de l'offre, **40%**
- des objectifs de performance (délai de réalisation, nombre de services, coût unitaire des services, rapidité des interventions) **15%**
- la part d'exécution du contrat confiée à des petites et moyennes entreprises et à des artisans **10%**
- la valeur technique et le caractère innovant de l'offre **10%**
- la qualité esthétique ou fonctionnelle du projet **15%**
- le partage des risques **10%**

Information et indemnisation des perdants

Dès qu'elle a choisi l'attributaire du contrat, la personne publique informe les autres candidats du rejet de leur offre. Un délai d'au moins dix jours est respecté entre la date de notification de cette information et la date de signature du contrat.

La personne publique indemnise les perdants dès lors qu'un investissement significatif est demandé aux candidats (dans le cadre d'un concours incluant la conception architecturale, il est communément admis que l'indemnité représente environ 1 à 2% du montant de l'investissement pour chaque perdant admis à remettre une offre finale)

8

Quelles sont les grandes étapes de passation d'un B.E.A. ou d'une A.O.T. ?

La procédure de passation d'un BEA n'est pas du tout encadrée. Pour les AOT, il existe différentes formes de consultations en fonction de l'objet à construire.

La procédure que nous avons présentée pour les CP reste valable dans les grandes lignes et est gage d'une consultation saine, aux précisions suivantes :

Evaluation préalable

Pour l'Etat et ses établissements publics

Les projets de bail présentés par l'Etat ou par un de ses établissements publics conclus dans le cadre d'une AOT constitutive de droits réels sur le domaine public, devront faire l'objet d'une évaluation préalable.

Cette évaluation préalable ne sera exigée que si le loyer est supérieur à un seuil fixé par décret (non encore publié).

L'évaluation préalable devra remplir les conditions de l'évaluation préalable à la conclusion d'un CP et bénéficiera du concours des organismes experts créés pour l'évaluation du CP.

Pour les collectivités et leurs établissements

L'évaluation préalable n'est pas obligatoire. Néanmoins, l'éligibilité au FCTVA du BEA est conditionnée par trois critères :

- que leur montant est inférieur à un seuil fixé par décret
- que le bail a donné lieu à une évaluation préalable (dans les mêmes conditions que le CP)
- que le bien appartient ou est destiné à rentrer dans le patrimoine de la personne publique.

Validation par un organisme expert

Pour l'Etat et ses établissements, la validation de l'évaluation préalable par un organisme expert est obligatoire. La mission d'appui des partenariats publics privés (la MAPPP) est le principal organisme expert de l'Etat.

Pour les collectivités et leurs établissements, ce n'est pas obligatoire.



Publicité

La passation d'un contrat de partenariat est soumise aux principes européens de la commande publique : de liberté d'accès, d'égalité de traitement des candidats et d'objectivité des procédures.

Procédures de consultation

En l'absence de règle précise, les collectivités procèdent généralement en s'inspirant de l'Appel d'Offre Simple ou du Dialogue Compétitif.

Offre économiquement la plus avantageuse

Le contrat est attribué au candidat qui a présenté l'offre économiquement la plus avantageuse, par application des critères définis, en prenant en compte les conclusions de l'étude d'évaluation (précisés dans l'avis d'appel public à la concurrence ou le règlement de la consultation le cas échéant).

Information et indemnisation des perdants

Dès qu'elle a choisi l'attributaire du contrat, la personne publique informe les autres candidats du rejet de leur offre. Un délai d'au moins dix jours est respecté entre la date de notification de cette information et la date de signature du contrat.

La personne publique indemnise les perdants dès lors qu'un investissement significatif est demandé aux candidats (dans le cadre d'un concours incluant la conception architecturale, il est communément admis que l'indemnité représente environ 1 à 2% du montant de l'investissement pour chaque perdant admis à remettre une offre finale).

9

Le contenu du contrat de partenariat

La structure des contrats de partenariat est fixée par l'ordonnance, ils doivent comporter des clauses essentielles portant sur :

- Sa durée ;
- Le partage des risques entre la personne publique et son cocontractant ;
- La production d'un rapport annuel par le Partenaire Privé ;
- Les objectifs de performance pour la qualité des prestations de services et des ouvrages, notamment en matière de développement durable
- La rémunération du cocontractant, les coûts d'investissement, de fonctionnement et de financement, les recettes que le cocontractant peut être autorisé à se procurer en exploitant les ouvrages ou équipements pour répondre à d'autres besoins, les modalités de paiement,
- Les conditions dans lesquelles la personne publique constate que les investissements ont été réalisés,
- Les obligations du cocontractant pour le respect de l'affectation des ouvrages et équipements au service public,
- Les modalités de contrôle, le respect des objectifs de performance, les conditions dans lesquelles le cocontractant respecte son engagement d'attribuer une partie du contrat à des petites et moyennes entreprises et à des artisans.
- Les sanctions et pénalités applicables en cas de manquement aux obligations du contrat, notamment en cas de non-respect des objectifs de performance,
- Les conditions dans lesquelles il peut être procédé, par avenant, à la modification de certains aspects du contrat ou à sa résiliation, notamment pour tenir compte de l'évolution des besoins d'innovations technologiques ou de modifications dans les conditions de financement obtenues par le cocontractant ;
- Le contrôle qu'exerce la personne publique sur la cession partielle ou totale du contrat ;
- Les conditions dans lesquelles, en cas de défaillance du cocontractant, la continuité du service public est assurée, notamment lorsque la résiliation du contrat est prononcée ;
- Les conséquences de la fin, anticipée ou non, du contrat, notamment en ce qui concerne la propriété des ouvrages et équipements ;
- Les modalités de prévention et de règlement des litiges et de recours à l'arbitrage,

Spécificité du contrat de partenariat des collectivités

Tout projet d'avenant entraînant une augmentation du montant global du contrat supérieur à 5 % est soumis pour avis à la commission (prévue à l'article L. 1414-6).

L'assemblée délibérante ou l'organe délibérant qui autorise la conclusion du projet d'avenant est préalablement informé de cet avis.



10

La valorisation du domaine dans les CP

L'article 11 de l'ordonnance du 17 juin 2004 (modifié par la loi du 28/7/2008) précise que les recettes annexes peuvent provenir non seulement de l'exploitation des ouvrages ou équipements par le partenaire privé mais aussi de l'exploitation de tout ou partie du domaine compris dans l'assiette foncière du contrat de partenariat.

Cette modification permet de conforter la possibilité pour le partenaire privé de conclure des baux, afin de valoriser le domaine qui lui est dévolu provisoirement par la personne publique.

Lorsque le partenaire privé est autorisé à valoriser le domaine appartenant à celui sur lequel est édifié l'ouvrage ou l'équipement, la personne publique procédera, si nécessaire, à une délimitation des biens appartenant au domaine public. Cette délimitation permettra de déterminer avec précision les biens faisant partie du domaine public et du domaine privé et d'organiser différemment les conditions de production de recettes annexes.

Le contrat pourra comporter ainsi des clauses restreignant ou interdisant la possibilité de recettes annexes provenant du domaine public (garantie de l'intégrité et de l'affectation de ce domaine). De même, le partenaire privé aura toute latitude pour construire sur le domaine privé des ouvrages exclusivement destinés à la production de recettes annexes (notamment des baux dans les conditions de droit privé pour les biens appartenant au domaine privé). Si la durée des baux en question est supérieure à celle du CP, la co-signature de la Personne Publique est obligatoire.

11 La fiscalité et les PPP

La TVA

Les Contrats de Partenariat sont éligibles au FCTVA.

Les BEA sont éligibles au FCTVA si les conditions suivantes sont remplies :

- si leur montant est inférieur à un seuil fixé par décret
- si le Bail a donné lieu à une évaluation préalable (dans les mêmes conditions que le CP)
- si le bien appartient ou est destiné à rentrer dans le patrimoine de la personne publique.

Les AOT ne sont pas éligibles au FCTVA.

Les taxes d'urbanisme

Exonération de la taxe pour dépassement du PLD :

Par principe, les immeubles édifiés par l'Etat, les Régions, les Départements, les Communes ou les établissements publics administratifs sont exonérés du versement de la taxe pour dépassement du plafond légal de densité lorsqu'ils sont affectés à un service public ou d'utilité générale et qu'ils ne sont pas productifs de revenus.

Cette règle est applicable pour : le Contrat de Partenariat, le Bail Emphytéotique administratif ou hospitalier, l'Autorisation d'occupation temporaire du Domaine Public, le Bail avec option d'achat.

Exonération de la redevance pour création de bureaux ou de locaux de recherche en région Ile de France pour les immeubles édifiés dans le cadre d'un Contrat de Partenariat, d'un BEA ou BEH ou d'une AOT sur le domaine public :

Cette règle est applicable à l'ensemble des contrats énoncés ci-dessus.

Néanmoins les bureaux et locaux de recherche construits dans le cadre d'un contrat de partenariat, à seule fin de produire des recettes annexes, demeureront pour leur part assujettis à la redevance pour création de bureaux ou de locaux de recherche en région Ile-de-France

Redevance archéologie préventive (article L 524-7 du code du patrimoine) :

Les CP, BEA, BEH et AOT bénéficient du même calcul favorable que les immeubles destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique.

TLE, TDCAUE, TDENS, PRE...

Pour ces autres taxes et participations, rien n'est prévu dans les textes, néanmoins, chaque collectivité devra étudier la possibilité d'exonérer le projet.

Taxes de publicité foncière

Le régime d'imposition pour tous les actes de publicité foncière relatifs au CP, BEA, BEH, AOT, Crédit Bail ou Bail conclu par une personne publique est unifié.

Cette unification prend pour référence l'imposition fixe de 125 € prévue à l'article 680 du code général des Impôts.

Une imposition fixe de 125 € est exigée pour :

- les actes portant autorisation d'occupation du Domaine public de l'Etat, de l'un de ses établissements publics, des collectivités territoriales, leurs groupements ou établissements publics
- les actes portant bail, crédit-bail, au profit de l'Etat ou de ses établissements publics
- les actes portant crédit-bail au profit des collectivités territoriales, leurs groupements ou établissements publics
- les actes relatifs aux baux emphytéotiques conclus par les collectivités territoriales, leurs groupements ou établissements publics ainsi qu'aux baux emphytéotiques hospitaliers
- les conventions non détachables des baux emphytéotiques précités.

Exonération du paiement de la taxe de publicité foncière pour les cessions de créance conclus dans le cadre d'un CP, BEA, BEH, AOT, Bail et Crédit-Bail :

L'article 40 de la loi du 28 juillet 2008 supprime cette taxe, en toute hypothèse ces cessions ne sont plus taxées (article 234 nonies du CGI III 6°).



Architectes : N. Dupont/BEH - ARGJUTON Architects



Architecte : Architecturestudio, photo : Niker Fleury

12 Subventions et PPP

Pour les Contrats de Partenariat :

Les projets éligibles à des subventions au titre d'un marché public sont éligibles aux mêmes subventions lorsqu'ils sont réalisés sous le régime du contrat de partenariat.

Cela permet d'établir une neutralité entre les différentes options en matière de commande publique.

Pour les BEA et AOT :

C'est la personne publique qui se charge de collecter les subventions qui permettront d'abaisser le montant des loyers sauf d'éventuelles subventions d'équipement que le partenaire privé peut obtenir directement.

13 Assurance dommage et PPP

Les personnes morales assurant la maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'un CP d'Etat sont dispensées d'assurance dommage ouvrage (ci-après DO). Cela ne signifie pas qu'en toute hypothèse le maître d'ouvrage sera obligé de ne pas s'assurer, mais uniquement qu'il aura le choix de contracter ou non une police DO.

Il reviendra aux Partenaires Privés et Publics de comparer les avantages et les coûts respectifs d'une assurance ou de l'absence d'assurance. Par contre, les personnes intervenant en tant que constructeurs de l'ouvrage demeurent soumises à l'obligation de contracter une police RC décennale.

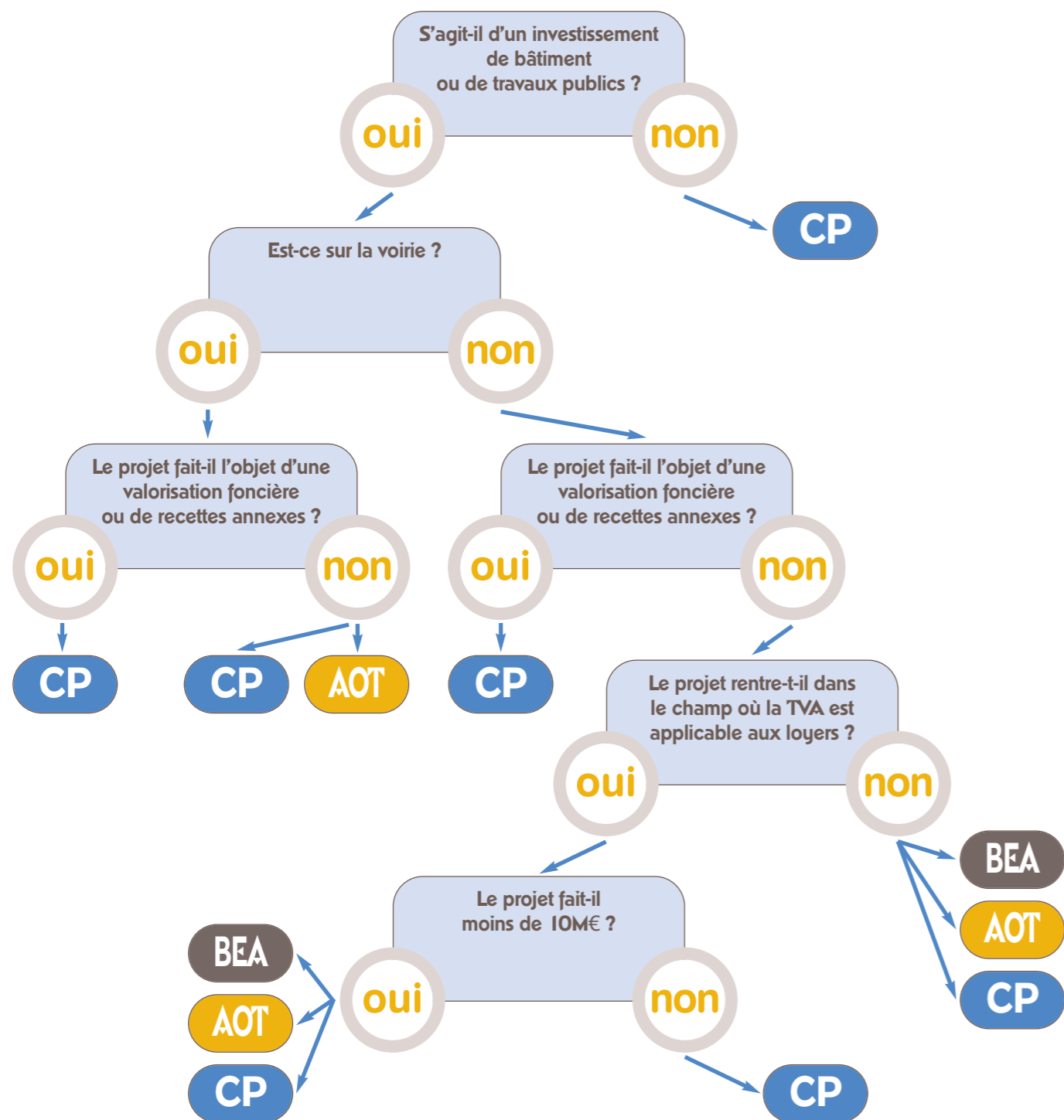
Pour les CP des collectivités locales et de leurs établissements publics, la loi oblige à la souscription d'une DO.

14

Organigramme d'aide à la décision : choisir entre un CP, une AOT ou un BEA ?

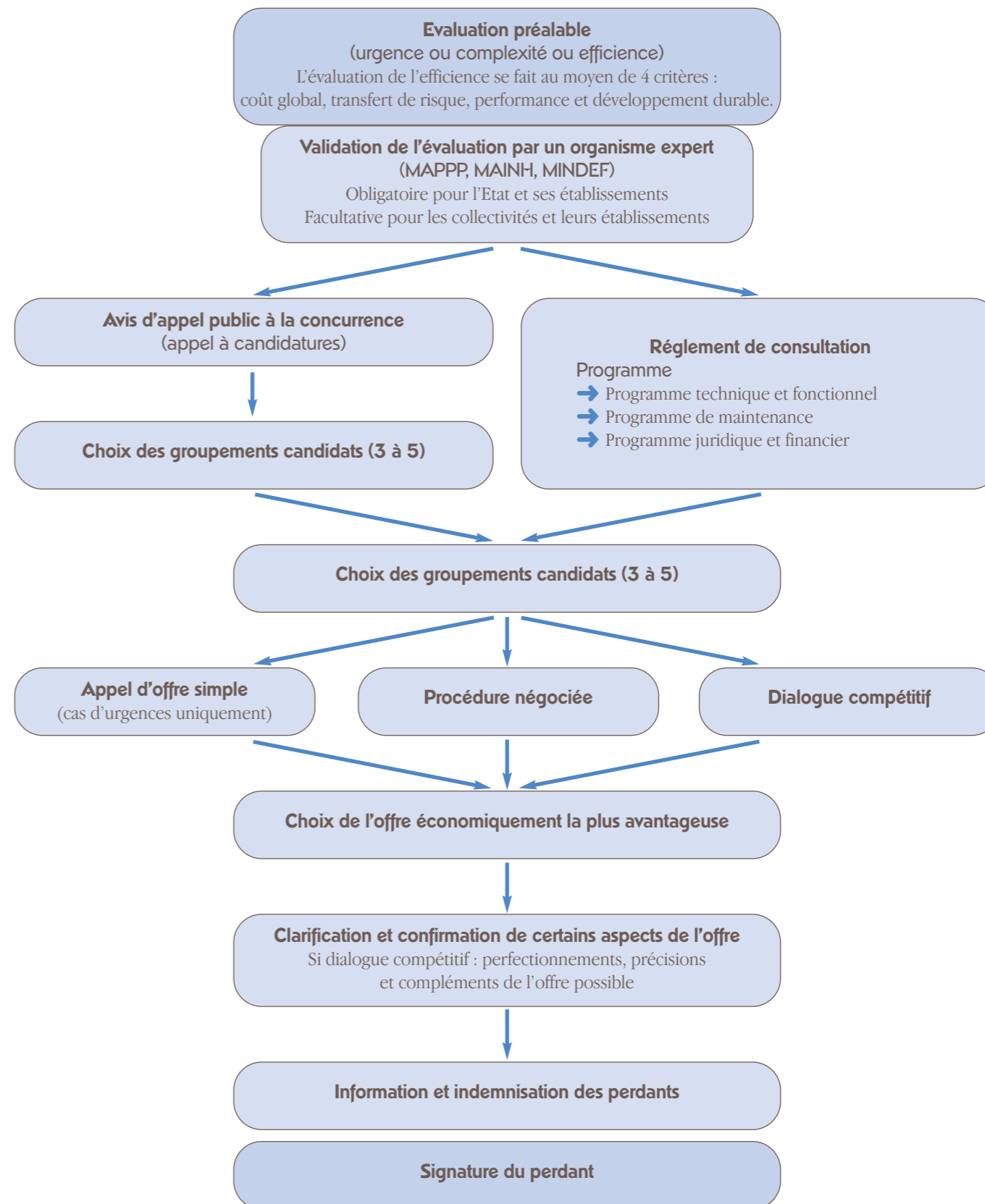
Dans certains cas, la Personne Publique peut se retrouver face à un choix à faire entre plusieurs formules juridiques, dans ce cas, l'évaluation préalable reste la seule véritable aide à la décision en matière de choix.

En complément des tableaux du §3 et du §4, cet organigramme aide à saisir les caractéristiques de ces différentes formes juridiques.



15

Procédure de passation d'un Contrat de Partenariat



Partenariat Public Privé

en 15 Points

Publication EGF.BTP
Directeur de la publication : Xavier Bezançon
Conception graphique et mise en page : Lettre & image, 03 84 76 25 15
Impression : Delta Graphique Service - Photos de couverture : Entreprise Levaux
Photos de l'intérieur : EGF.BTP ©Laurent Zylberman, Pascal Le Doaré,
Georges Argyros, Alexandr Ozerov, Fotolia, Botta, Didier Illouze, Demathieu et Bard

Les photos qui figurent dans cette brochure ne le sont qu'à titre illustratif.

Décembre 2008

9 rue La Pérouse
75784 Paris cedex 16
tél. : 01 40 69 52 78
fax : 01 47 20 76 50
mél : syndicat@egfbtp.com



ENTREPRISES
GÉNÉRALES DE
FRANCE • BTP