

# “Les collectivités publiques disposent de patrimoines importants qui ouvrent des perspectives de valorisation”

**Arnaud Troizier, Associé de Watson Farley**



**Le projet PPP de Balard fait partie de ces chantiers de PPP que la Cour des comptes n'a pas critiqué dans son dernier rapport, par ailleurs sévère à l'égard de cet outil de commande publique. Le succès de ce projet constitue un précédent prometteur pour le secteur de la Défense ?**

**Arnaud Troizier :** En effet, dès qu'il a été envisagé, le PPP relatif au regroupement des services centraux du ministère de la Défense a essuyé de nombreuses critiques, mais la Cour des Comptes s'est, il est vrai, montrée clémente dans son dernier rapport.

Peut-être l'institution de la rue Cambon a-t-elle préféré retenir que la procédure d'attribution de ce contrat, pourtant très complexe, a pu être menée à bien en 18 mois seulement (sans faire l'objet de recours contentieux) et que les bâtiments ont, à peu de chose

près, été livrés selon le calendrier prévu, pour un coût maîtrisé.

La proximité opérationnelle entre les différentes parties prenantes au sein de l'Etat, la qualité de l'équipe dédiée à ce projet au sein du ministère des armées ainsi que le caractère stratégique que ce projet représentait au plus haut niveau de l'Etat ont sans doute facilité la prise de décision publique et permis d'atteindre ces objectifs.

À ces égards, le projet Balard permet, même s'il n'est pas parfait, de faire taire nombre des critiques, tout aussi usuelles que caricaturales, qu'on adresse aux contrats / marchés de partenariat.

Parallèlement, ce projet a peut-être aussi du mal à se départir de cette image de projet moteur que l'Etat a voulu lui donner, et ce jusqu'au refinancement dont il a fait l'objet l'année dernière : si elle s'est révélé un succès, cette opération de refinancement a pourtant, in fine, rapporté assez peu à l'Etat (quelques dizaines de millions d'euros) au vu des efforts qu'il a fallu déployer pour la mener à bien et parvenir à aligner les intérêts des différentes parties prenantes : sponsors, banques (sortantes), nouveaux organismes financeurs et Etat.

**Quel est l'état des lieux du marché des projets et équipements publics ?**

**A.T. :** On sait que les pouvoirs publics manquent de ressources financières pour investir dans l'infrastructure et les équipements publics, un marché où les actifs sont par nature coûteux. Les collectivités publiques doivent également faire face à des demandes élevées, quantitativement et qualitativement, de la part des citoyens. Elles disposent parfois de patrimoines importants, certes coûteux à entretenir, mais qui ouvrent également des perspectives de valorisation.

Face à ces contraintes, les acteurs privés (industriels et investisseurs principalement) sont plutôt imaginatifs et rompus aux subtilités des différents montages juridico-financiers ; ils disposent en outre d'un accès à une ressource financière aujourd'hui abondante.

**Comment cela impacte-t-il les projets ?**

**A.T. :** Les projets prennent de plus en plus une dimension composite, mêlant valorisation des patrimoines publics, optimisation de la gestion des actifs

publics et investissements nouveaux dans le cadre de contrats relevant de la commande publique (voir par exemple le projet en cours à la gare du Nord, à Paris). Apparaissent aussi des montages contractuels plus « baroques », où l'on a recours à un type de contrat qui n'est pas forcément adapté à l'économie du projet, comme des concessions très fortement subventionnées et dont les investissements sont financés en ayant recours à des techniques et sûretés (cessions de créances en particulier) relevant habituellement du marché de partenariat.

**“Le recours à la SEMOP, s'il peut s'apparenter au mariage de la carpe et du lapin, est révélateur des doutes des personnes publiques quant à la structuration des projets”**

De ce point de vue, le recours à la SEMOP, s'il peut s'apparenter au mariage de la carpe et du lapin (la personne publique étant à la fois prescripteur et actionnaire d'une société de projet) est révélateur des doutes des personnes publiques quant à la structuration des projets publics, mais pourrait également être une voie permettant de faire éclore des projets. ■

## Le dernier PPP du Plan Campus aiguise l'appétit des investisseurs institutionnels



Victoire pour Bouygues Construction. Le groupe français a remporté, début avril, le très convoité partenariat public-privé pour la construction, l'exploitation et la maintenance du futur pôle BPC (Biologie-Pharmacie-Chimie) de l'Université Paris-Sud, sur le plateau de Saclay. Dernière étape de l'Opération Campus, lancée en 2008 par l'ex-ministre de l'Enseignement Valérie Pécresse, ce projet phare du Grand Paris devrait renforcer la position de Saclay comme plus important pôle d'enseignement scientifique d'Europe.

Le coût du chantier s'élève à 283 millions d'euros pour une livraison prévue en 2022, après un an d'études et trois ans de travaux. Le projet est financièrement soutenu par la branche française du fonds Allianz Global Investors, qui

apporte 100 % de la dette long terme (200M€, gérés sur 29 ans) dès la phase de construction. La Société Générale, arrangeur mandaté et conseil financier de Bouygues Construction, prend également un ticket dans l'opération à travers un prêt de 50M€. S'il illustre bien le renforcement du rôle des fonds de dette privée dans l'investissement en infrastructure, ce financement marque surtout l'engagement des investisseurs institutionnels dès la phase de construction ; soit une

manière de préempter certains projets dans un contexte de pénurie du greenfield sur le territoire européen.

Au demeurant, cette opération a été réalisée par des acteurs de premier plan sur le marché français puisqu'il s'agit du 50ème d'investissement d'Allianz GI dans le secteur de la dette d'infrastructure et du 24ème projet conclu ces deux dernières années par SG CIB dans le domaine des infrastructures sociales, des transports, de l'environnement et des infrastructures numériques. “Ce projet nous tenait particulièrement à cœur, à la fois parce que c'est le huitième financement du Plan Campus arrangé par Société Générale et parce que c'est le plus important et le dernier de ce Plan”, explique ainsi Laurent Chabot, co-responsable France de l'équipe des Financements d'Infrastructures. ■ *Bilal Chennoune*

### Acteurs clés de l'opération

Université Paris-Sud — Conseil Juridique : Dentons (M. Fornacciari, N. Vital).  
Platon Saclay [Bouygues Construction et IHL (InfraRed)] — Conseil Juridique : Fidal (J. L'Homme, G. Chavanet, A. de Sevin, F. Jambu-Merlin, P. Dabat).  
Allianz GI (F.Y. Gaudeul) & SG CIB (arrangeur et conseil financier ; H. Le Corre, L. Chabot, A. Koubaa, O. Sado) — Conseil Juridique : Allen & Overy (D. Bererhi, R. Lazerges).