

PARTENARIAT public/privé ET IMMOBILIER ÉCONOMIQUE

Les contrats de type partenariat public/privé sont des contrats de longue durée entre une personne publique et une personne privée pour concevoir, planifier, construire, financer et entretenir un projet d'équipement public et de service qui n'a pas de rentabilité intrinsèque. Si leur usage intéresse surtout des ouvrages hébergeant des services publics, rien n'interdit à une collectivité de les utiliser au service de sa compétence économique.

Différentes solutions contractuelles

Ni délégations de service public, ni marchés publics, plusieurs dispositifs juridiques sont possibles :

Dispositif	Principaux textes	Applications concrètes
BEA ¹	Loi du 5 juin 1988	Tous types d'ouvrages publics
LOPSI ² (AOT pour l'État ou BEA)	Loi n° 2002-1094 du 29 août 2002	Gendarmeries
LOPJ (AOT ³ ou BEA)	Loi n° 2004-732 du 9 septembre 2002	Prisons
Ordonnance santé	Ordonnance n° 2003-850 du 4 septembre 2003	Hôpitaux
Contrats de partenariats	Ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004, décrets n° 2004-1119 et 2004-1145	Ouvrages importants (complexité, urgence)
AOT pour les autres personnes publiques	Ordonnance n° 2006-40 du 21 avril 2006 relative à la partie législative du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P)	Tous types d'ouvrages publics

1. Bail emphytéotique administratif.
2. Loi d'orientation pour la sécurité intérieure.
3. Autorisation d'occupation du domaine.

Contrats de partenariat

Novateurs, ils permettent de confier la conception d'un ouvrage, son financement et son exploitation sur la durée au sein d'un seul et même contrat. Leur recours nécessitera d'en justifier soit la complexité, soit l'urgence. La complexité sera avérée lorsque la personne publique ne sera pas en mesure de définir elle-même le montage technique pouvant répondre à ses besoins ou d'établir le montage juridique et financier du projet. Il y a urgence quand le besoin de construction résulte de causes indépendantes à la personne publique.

La ligne de partage entre contrat de partenariat et délégation est éclairée par une récente réponse ministérielle (AN 95948, Lachaud) qui tente de clarifier les différences entre les deux types de contrats tout en reconnaissant que la frontière est, dans certains cas, difficile à délimiter (équipements sportifs, infrastructures de réseaux, par exemple). Les contrats de partenariat ne sont pas conclus en vue de l'exécution du service public mais ont trait à la réalisation ou à la gestion d'ouvrages nécessaires à l'exécution du service. Dans le contrat de partenariat, le risque financier est partagé avec la col-