

Partenariats public-privé et titres d'occupation
du domaine public – points communs –
différences fondamentales – comment tirer le
meilleur parti de chaque instrument ?

Webinaire du 11 septembre 2025

Le contrat de PPP : définition

- Article 3 du décret n°2018-358 du 29 mars 2018
- Caractéristiques majeures : le contrat de partenariat public-privé est destiné à répondre à l'expression d'un besoin de l'État.
- C'est un contrat par lequel l'État confie à un opérateur une mission de construction ou une mission globale associant l'exploitation de la maintenance de biens immobiliers ou encore la gestion d'un service public. L'opérateur privé supporte le risque économique de la construction, de l'exploitation, et de la maintenance du site, et de l'exploitation du service public.

Les contrats domaniaux

- Ordonnance numéro 2016 – 588 du 3 août 2016 portant titre d'occupation du domaine public.
- Définition du domaine public articles 2 et 3 de l'ordonnance de 2016.
- Trois grands types de contrats :
 - les autorisations d'occupation temporaire classique chapitre II de l'ordonnance
 - les autorisations d'occupation temporaire constitutive de droits réels chapitre III de l'ordonnance.
 - Le bail emphytéotique administratif chapitre IV de l'ordonnance.

Les points communs de ces deux grandes catégories de contrats.

- L'occupation du domaine public : Le partenariat public-privé comme les contrats d'occupation domaniale emportent occupation du domaine public.
- L'exercice des missions de l'État : tant dans le service public qui correspond au partenariat public-privé que dans la satisfaction de l'intérêt général, qui correspond au contrat d'occupation domaniale, c'est bien l'exercice des missions de l'État pour le développement économique du pays.
- Le contrôle par les autorités étatiques : la gestion du domaine public de l'État, comme le pilotage des contrats de partenariat public-privé, relèvent de la responsabilité de l'État. S'il s'agit évidemment de nouer un contrat avec un opérateur privé, il n'en reste pas moins que celui-ci est toujours sous le contrôle de l'Etat.

La différence fondamentale

- Elle est liée à l'objet du contrat.
 - Le partenariat public-privé confie à un opérateur privé une mission de service public ou une mission de construction d'un bien nécessaire à l'exercice de ses missions par l'État.
 - Il s'agit donc d'une étroite imbrication entre l'opérateur privé et l'Etat pour la satisfaction des besoins de la population dans le cadre de ses missions de service public accomplies par l'État.
 - Les contrats domaniaux ont pour objet de permettre l'occupation du domaine public par des opérateurs privés à des fins d'exploitation économique.
 - Mais cette exploitation économique n'est pas tournée vers la satisfaction des besoins de l'État. Elle participe à l'attractivité économique et/ou touristique du pays, mais ne correspond pas à la satisfaction des besoins immédiats de la population, ni même à une opération de service public.
 - C'est le service de l'intérêt général, au sens où la venue d'opérateurs privés dynamisant le tissu économique, participe au développement économique du pays (création d'emplois, fiscalité payée à l'Etat, attractivité économique...etc)

Comment tirer le meilleur parti de chaque instrument ? Premier critère d'efficacité

- La définition du besoin.
 - Pour faire le choix entre un partenariat public-privé d'une part, et un contrat domanial d'autre part, il faut s'interroger sur le besoin de l'État. S'il s'agit d'exercer une mission de service public, c'est à l'évidence vers un contrat de partenariat public-privé que l'on se tournera, avec le bail emphytéotique administratif qui est le support domanial du partenariat public-privé.
 - À l'inverse, s'il s'agit d'attirer des investisseurs étrangers sans nécessairement leur confier une mission de service public, on pourra se tourner vers le contrat domanial type bail emphytéotique administratif, autorisation d'occupation temporaire constitutives de droits réels.

deuxième critère d'efficacité

- La définition de la durée.
 - Pour faire le choix entre les deux grands types de contrats il faut s'interroger sur la durée.
 - Les investissements sont souvent portés sur de très longue durée, par des opérateurs privés qui ont besoin de sécurité et d'une durée d'amortissement suffisante.
 - L'analyse de la durée souhaitée pourra constituer l'un des motifs du choix.

Troisième critère d'efficacité

- La définition du service : service public ou intérêt général ?