

Contrat - Annexe 3 – Plan de Financement et de Refinancement



Contrat de
partenariat -
Déviation RD 191

07/06/2016

SOMMAIRE

1 - MONTANT A FINANCER	4
1.1 - Présentation du Titulaire	4
1.2 - Synthèse sur le financement du projet	4
1.3 - Détails des coûts	4
1.4 - Echéanciers des dépenses.....	6
2 - FINANCEMENT EN PHASE DE CONCEPTION-CONSTRUCTION	7
3 - FINANCEMENT EN PHASE D'ENTRETIEN MAINTENANCE	8
3.1 - Détails des différentes ressources en Phase d'Entretien Maintenance ..	8
3.2 - Dette cédée et acceptée	9
3.2.1 - Dette cédée et acceptée.....	9
3.2.2 - Coût de financement de la Dette cédée et acceptée	9
3.2.3 - Remboursement de la Dette cédée et acceptée	10
3.2.4 - Sûretés associées à la Dette cédée et acceptée.....	10
3.2.5 - Conditions préalables aux tirages.....	10
3.2.6 - Prêteur.....	12
3.2.7 - Date et Modalités de fixation des taux	12
3.3 - Capitaux propres	12
4 - MODALITES DE REFINANCEMENT	14
4.1 - Cas spécifique du Refinancement à la demande de la CAESE	15
5 - SYNTHESE DU PLAN DE FINANCEMENT – TABLEAUX EMPLOIS-RESSOURCES..	16

A titre liminaire, les termes employés avec une majuscule ont la définition qui leur est donnée dans le Contrat de Partenariat, le Modèle Financier et sa notice.

1 - MONTANT A FINANCER

1.1 - Présentation du Titulaire

Le Titulaire du Contrat est la société « Société Infrastructure Louette », société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital de 10 0000 €, ayant son siège social 87/89 rue Louis Pasteur, 44 550 Montoir de Bretagne, inscrite au Registre du commerce et des sociétés de [*] sous le n° [*], représentée par son président, CHARIER SA, elle-même représentée par son président, Paul BAZIREAU.

1.2 - Synthèse sur le financement du projet

En Phase de Constuction, le financement s'appuie sur l'apport de fonds propres de la part de Charier et sur une facilité de trésorerie mise à la disposition du Titulaire par Charier SA. Ce mode de financement n'induit pas de frais financiers intercalaires en Phase de Construction.

A la Date de Mise à Disposition, le portage du montant à financer effectué par Charier SA sera refinancé :

- A 74,5% par un Instrument de Dette, sécurisé par une cession de créance Dailly (selon les modalités prévues aux articles L. 313-23 à L.313-29-2 du Code Monétaire et Financier),
- A 5% par des instruments de Fonds Propres (Capital Social et Dette Subordonnée Actionnaire),
- A 20,5% par le versement des Avances sur Redevances prévues à l'Annexe 16.

Afin d'optimiser le coût global de l'opération, les Parties se sont accordées sur un sculptage en R1+R2 constant en euros constants. Ainsi, à chaque échéance de paiement de la Redevance, la somme de la Redevance Financière R1 et de la Redevance de GER R2 est constante et égale à 65 K€ en euros constants. En revanche les échéances de R1 et de R2 prises séparément peuvent différer d'un trimestre sur l'autre.

1.3 - Détails des coûts

Le tableau ci-dessous présente les différentes composantes du montant à financer. Les montants apparaissent en euros courants. Les prix sont fermes et non révisables.

Figure 1 : Tableau de synthèse du Montant à Financer

Emplois	Montants (en € courants HT)
Coûts de conception-réalisation	4 242 166,57
Frais de mise en place de la SPV	145 150,00
Coûts de gestion en construction (hors frais de mise en place de la SPV)	46 218,13
Provisionnement du compte pour modifications	150 000,00
Autres comptes de réserves (Frais de contrôle CAESE)	200 000,00
Impôts et taxes non refacturés en période de construction, le cas échéant	-
Assurances et garanties	30 710,92
Coûts des Investissements Initiaux	4 814 245,61
Coûts Financiers Intercalaires	65 428,33
Montant à Financer	4 879 673,95

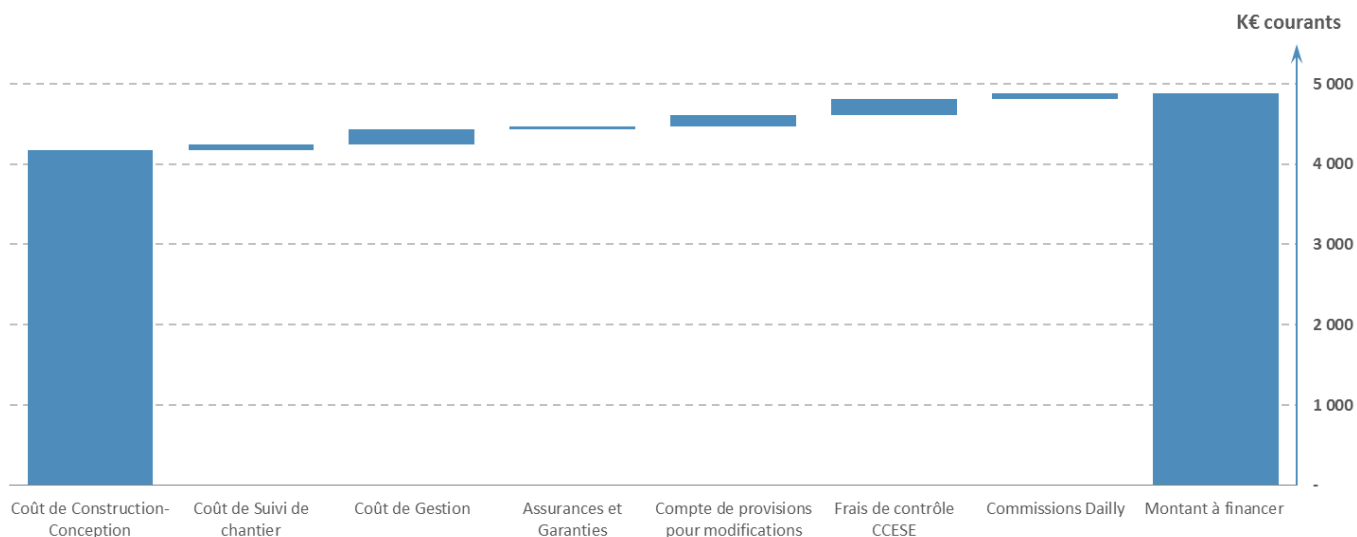
Le Montant à Financer correspond à la somme :

- des Coûts des Investissements Initiaux égaux à 4 814 245,61 € HT ;
- et des Coûts des Frais Financiers Intercalaires égaux à 65 428,33 € HT ;

mentionnés à l'article 22 du Contrat.

La répartition des différents tirages sur les Instruments de Financement est représentée graphiquement, ci-dessous :

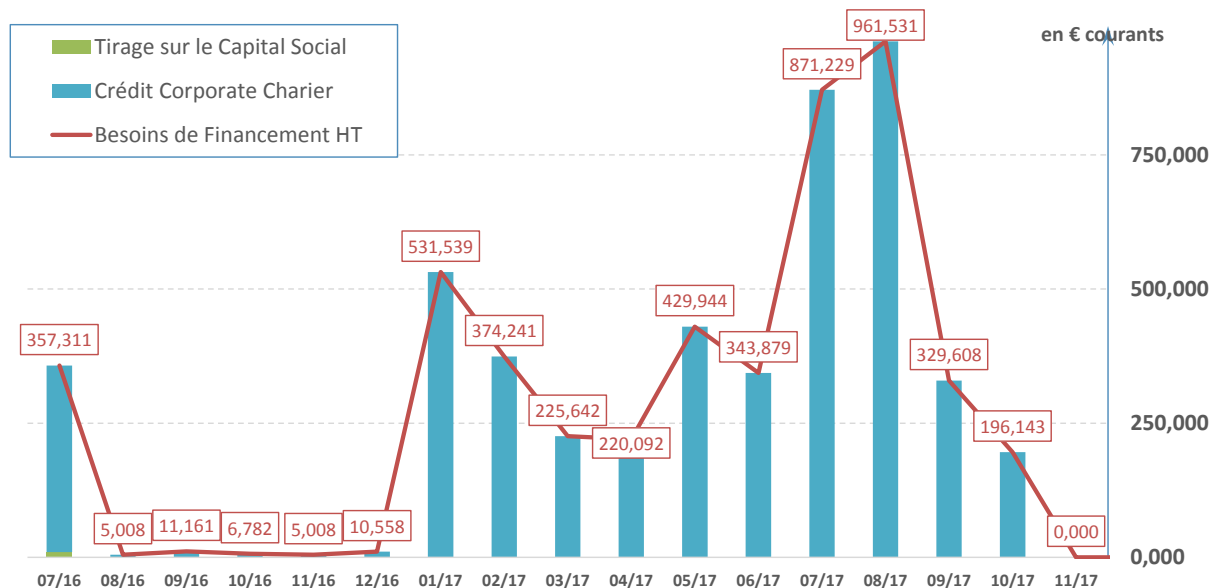
Figure 2 : Décomposition du Montant à Financer



1.4 - Echéanciers des dépenses

Le graphique ci-dessous présente le calendrier prévisionnel des dépenses en Phase de Construction ainsi que les avances en comptes courants de Charier SA.

Figure 3 : Echéancier des besoins de financement et des avances en comptes courants de Charier SA



2 - FINANCEMENT EN PHASE DE CONCEPTION-CONSTRUCTION

Le financement de la Phase de Construction sera assurée de la manière suivante :

- une injection de capital social lors de la constitution de la société de projet. Ce capital social sera rémunéré comme l'ensemble des fonds propres du Titulaire sur la base d'un TRI après impôts de 5% ;
- et une facilité de trésorerie apportée par Charier SA au Titulaire.

Durant la Phase de Construction, il n'est pas fait recours à un financement bancaire. Cette décision a été prise afin d'optimiser le coût financier du projet. Le poste frais financiers en Phase de Construction n'est cependant pas nul, dans la mesure où il est nécessaire de payer les commissions sur la dette Dailly (utilisée pour le financement en Phase d'Entretien Maintenance).

Le détail des sources de financement est disponible dans le tableau suivant :

Figure 4 : Ressources en Phase de Construction

Ressources	Montants (en € HT)
Capital social	10 000,00
Facilité de trésorerie – Charier SA	4 869 673,95
TOTAL - Ressources	4 879 673,95

3 - FINANCEMENT EN PHASE D'ENTRETIEN MAINTENANCE

3.1 - Détails des différentes ressources en Phase d'Entretien Maintenance

A la Date de Mise à Disposition Effective, la facilité de trésorerie apportée par Charier SA est refinancée par un Instrument de Dette - le Crédit Dailly (ou « Dette cédée et acceptée » dans la suite de la présente annexe), l'Avance sur Redevance de 1 M€ versée par la CAESE dans les conditions prévues à l'Annexe 16 et des instruments de fonds propres de manière à respecter les différents ratios suivants :

- La part de 80% de Redevances cédées ;
- Le ratio de gearing (dette/Montant à Financer) de 95% ;
- Le ratio de subgearing (Dette Subordonnée Actionnaires/total des instruments de fonds propres) de 80%.

Figure 5 : Répartition des tirages sur les Instruments de Financements

Ressources	Montants(en € HT)
Crédit Dailly – Dette cédée et acceptée	3 635 690,25
Dette Subordonnée Actionnaire	195 186,96
Capital Social	48 796,74
TOTAL - Instruments de Financement en phase d'Entretien Maintenance	3 879 673,95
Montant des Avances sur Redevance versées à la Mise à Disposition	1 000 000
TOTAL - Ressources	4 879 673,95

3.2 - Dette cédée et acceptée

3.2.1 - Dette cédée et acceptée

Pour mémoire le nominal de la Dette cédée acceptée représente 3 635 690,25 €.

Les intérêts sur cet instrument seront **calculés trimestriellement** à terme échu d'après le calendrier contractuel de décaissement et d'un taux d'intérêt selon la formule suivante :

$$\text{Intérêts} = \text{Nominal} \times \text{Taux} \times \frac{\text{Nombre de jours de la période}}{\text{Base}}$$

- Le Nominal correspond à l'encours de la dette en début de période ;
- Le Taux est détaillé dans le paragraphe ci-dessous ;
- La base utilisée est la base "30/360".

3.2.2 - Coût de financement de la Dette cédée et acceptée

Taux des intérêts

Le coût de financement de la Dette cédée et acceptée (« Taux » ci-dessus) peut être décomposé de la manière suivante :

- Le Taux de Référence est un taux de swap fixé au plus tard à la Date de Mise à Disposition Effective selon les modalités prévues à l'Annexe 10. Pour indication, conformément aux stipulations du guide de rédaction des offres finales, le taux estimé indicatif retenu à la Date d'Entrée en Vigueur est de 0,68% ;
- Une marge de crédit de 110 bps ;
- Une marge de swap nulle.

Soit un Taux retenu pour la modélisation égal à : 1,78%.

La maturité de la dette cédée et acceptée est de 20 ans, à compter de la date de disponibilité de cette ligne de crédit (i.e. la Date Effective de Mise à Disposition).

Commissions

Les commissions dues pour cette ligne de crédit sont les suivantes :

- Commission d'Arrangement : 100 bps du montant maximal disponible (3 700 000 €)
- Commission d'Engagement : 60 bps de la différence entre le montant maximal disponible et l'encours du crédit.

3.2.3 - Remboursement de la Dette cédée et acceptée

Le remboursement de la Dette cédée et acceptée s'effectuera selon un échéancier « sculpté » calculé de manière à optimiser le coût global de l'opération pour la CAESE. L'échéancier de remboursement du principal de la Dette Cédée et Acceptée correspond à l'échéancier de la Redevance R1.1.a, paragraphe 7 de l'Annexe 8.

3.2.4 - Sûretés associées à la Dette cédée et acceptée

L'intégralité de la Dette cédée et acceptée sera sécurisée par une cession de créance à titre d'escompte, dite cession « Dailly » prévue aux articles L. 313-23 à L. 313-29 du Code Monétaire et Financier.

Le détail de cette cession de créance est prévu à l'article 26 du Contrat.

3.2.5 - Conditions préalables aux tirages

Les conditions suspensives au tirage de la Dette cédée et acceptée comprennent notamment :

1. Réception par le Prêteur des preuves (i) de la publication dans le JOUE et le BOAMP de l'acte d'attribution indiquant la signature du Contrat, l'Acte d'Acceptation, la Convention tripartite et tout document relatif au Projet, et de tous les actes détachables, (ii) de la réalisation des mesures de publicité par la Personne Publique de ses décisions relatives aux documents mentionnés en (i) au vu de leur applicabilité et (iii) de la notification du Contrat à l'Emprunteur ;
2. Remise par le Titulaire au Prêteur d'une attestation de la CAESE confirmant l'expiration des délais de retrait et l'absence de recours et de retrait à l'expiration de ces délais contre le Contrat, la Convention Tripartite et l'Acte d'Acceptation, et leurs actes détachables ;

3. Obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du Projet, à savoir les Autorisations Administratives à la charge de la CAESE dont la liste exhaustive est la suivante :
 - Déclaration d'utilité publique au titre des articles R.11-14-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour d'Utilité Publique ;
 - Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme au titre des articles L.123-16 et R.123-23 du Code de l'Urbanisme ;
 - Autorisation au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement (« Loi sur l'eau ») ;
 - Enquête parcellaire ;
 - Procédure d'expropriation, conformément au Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique ;Et les Autorisations Administratives à la charge du Titulaire.
4. Entrée en vigueur des Documents de Financements et des Documents de Projet dont les garanties du Projet ;
5. Entrée en vigueur de façon irrévocable des engagements financiers des Associés prévus dans le Contrat d'Apports en Fonds Propres ;
6. Justification de l'obtention et utilisation de l'Avance sur Redevances à hauteur de 1.000.000 EUR HT devant financer partiellement le Projet à la Date Effective de Mise à Disposition des Ouvrages, dans les conditions prévues à l'Annexe 16 au Contrat de Partenariat ;
7. Mise en place des Sûretés et garanties prévues et signature des Documents de Financement, qui est valide et applicable ;
8. Remise d'une copie certifiée conforme du procès-verbal de Mise à Disposition aux termes duquel la CAESE a constaté que « les investissements ont été réalisés conformément aux prescriptions du Contrat » ;
9. Fonds Propres apportés aux termes des Documents de Financement ;
10. Transmission au Prêteur des copies des attestations d'assurances conformément au Programme d'Assurance ;
11. Fixation des échéanciers définitifs de versement faisant l'objet d'une cession au Prêteur et acceptation par la Personne Publique, cette fixation étant attestée par un

- document signé par la Personne Publique, et respect, à cette date, de la règle de plafonnement de 80% du Code monétaire et financier (R1) ;
12. Tous les frais et coûts dus au titre des Documents de Financement sont réglés ;
 13. Le Contrat, la Convention Tripartite, l'Acte d'Acceptation et leurs actes détachables sont entrés en vigueur et sont Purgés de tout recours et retrait ;
 14. Le Titulaire a émis une facture unique adressée à la CAESE appelant le paiement des loyers cédés et acceptés ;
 15. Aucun Effet Significatif Défavorable, Cas de Défaut ou Cas Potentiel de Défaut (tels que ces termes sont définis dans la Convention de Crédit) n'est en cours.

3.2.6 - Prêteur

La banque qui mettre à la disposition du Titulaire le Crédit Long Terme Dailly et au bénéfice de laquelle sera cédée la Redevance cédée est la suivante :

<p>NOM COMMERCIAL : BTP Banque RAISON SOCIALE : Banque du Bâtiment et des Travaux Publics Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 61 000 000 euros RCS PARIS B 339 182 784 - APE 6419 Z Mandataire d'intermédiaires d'assurance N° ORIAS : 07 034 315 Code SIRET : 339 182 784 00845 N° de TVA intra-communautaire : FR 31 339 182 784 SIEGE SOCIAL : 48 rue La Pérouse, CS 51686 - 75773 Paris Cedex 16 TELEPHONE : 01 47 24 80 00 COURRIEL : btp@btp-banque.fr</p>

3.2.7 - Date et Modalités de fixation des taux

Les modalités liées à la fixation des taux sont détaillées dans l'Annexe 10 du présent contrat.

3.3 - Capitaux propres

Les Fonds Propres représentent 5,00% du Montant à Financer. Le montant total des fonds propres utilisés dans le plan de financement à la date du 13/10/2017 représente donc 243 983,70 €.

Ces Fonds Propres se répartissent entre :

- Un apport en Capital Social à hauteur de 48 796,74 €. soit 20,00% du total des Fonds propres. Ce montant sera versé en totalité à la date de mise en service ;

- Une Dette Subordonnée Actionnaires pour le reste du montant à financer (195 186,96 K€).

Cette répartition 80%-20% pourrait toutefois être modifiée tout au long de la vie du Projet afin notamment de permettre à la Société de Projet de respecter les contraintes de non sous-capitalisation sans toutefois affecter le montant de la redevance R1.

Les dividendes pourront être distribués à compter de la mise à disposition de l'Ouvrage soit le 13/10/2017.

Le Taux de Rendement Interne (TRI) cible des Fonds Propres (Capital Social + Dette Subordonnée) est de 5,00% après Impôt sur les Sociétés sur la période d'engagement des Fonds Propres.

L'intérêt de souscrire à une Dette Subordonnée Actionnaires réside à la fois dans le fait qu'une partie des intérêts payés aux actionnaires par cette voie est déductible mais également dans le fait que le versement d'intérêts sur cet instrument n'est pas soumis à une contrainte de résultat positif.

4 - MODALITES DE REFINANCEMENT

Les modalités de Refinancement du Contrat sont détaillée à l'article 23.3 :

Le Titulaire soumet à la CAESE pour accord tout projet de Refinancement. Le Titulaire accompagne sa demande (i) d'une note justifiant que le Refinancement n'est pas de nature à compromettre la bonne exécution du Contrat, ainsi que (ii) du modèle financier mis à jour de la modification proposée.

La CAESE instruit cette demande dans un délai de deux (2) mois à compter de la réception d'un dossier complet. Elle peut, dans ce délai, s'opposer à toute modification envisagée qui serait de nature à compromettre l'exécution du Contrat, son silence valant décision de refus.

La CAESE pourra demander à son initiative un ou plusieurs Refinancements au Titulaire, qui aura alors l'obligation de l'assister dans cette démarche, dans la limite de deux (2) par an et quatre (4) sur la durée du Contrat.

Le Titulaire fournit, à ses frais, toute information demandée par la CAESE nécessaire à l'instruction de ladite demande, et notamment le cas échéant des tests de sensibilité ainsi qu'une attestation d'audit du nouveau modèle en cas de modification substantielle. Le modèle est accompagné d'une attestation des prêteurs certifiant l'usage de celui-ci pour le Refinancement, notamment pour le passage en comité de crédit.

Les Gains de Refinancement désignent la réduction de la Redevance financière R1 obtenue par la modification des conditions des Financements Privés Senior. Les Gains de Refinancement sont entendus nets de l'ensemble des frais dûment justifiés liés à la restructuration des financements, c'est-à-dire le coût des études liées au Refinancement, les commissions et indemnités dus aux banques (y compris les Créanciers Financiers) et les honoraires des conseils plafonnés à cent mille (100.000) euros.

Avant d'engager ces dépenses, le Titulaire s'engage à soumettre à la CAESE au minimum deux (2) devis préalables différents pour approbation. Le Titulaire s'engage à mettre en concurrence les différents intervenants afin de réduire ces coûts.

Les Gains de Refinancement provenant de modifications dans les conditions des Financements Privés Senior du Titulaire seront intégralement au bénéfice de la CAESE pour le premier Refinancement et seront ensuite partagés à hauteur de soixante-dix (70) % pour la CAESE et trente (30) % pour le Titulaire.

Les Gains de Refinancement revenant à la CAESE suite au Refinancement lui seront alloués par l'intermédiaire d'une diminution de la Redevance Financière (R1).

4.1 - Cas spécifique du Refinancement à la demande de la CAESE

A la demande de la CAESE, le Titulaire est tenu de renégocier les Financements Privés Senior et ce à tout moment du Contrat, dans la limite de quatre (4) Refinancements sur la durée du Contrat.

Préalablement à la renégociation des Financements Privés Senior, le Titulaire est tenu de présenter au minimum deux (2) devis à la CAESE et cette dernière peut, le cas échéant, présenter un devis.

Le Titulaire ne peut refuser d'examiner la demande de Refinancement qu'en cas d'absence justifiée de Gain de Refinancement. En cas de refus non justifié de la part du Titulaire, la CAESE peut résilier le Contrat pour faute du Titulaire selon les modalités de l'Article 38.

Si le Refinancement échoue, la CAESE s'acquitte des frais dûment justifiés.

5 - SYNTHÈSE DU PLAN DE FINANCEMENT – TABLEAUX EMPLOIS-RESSOURCES

Le tableau suivant indique la répartition des emplois et ressources à la veille de la date de Mise à Disposition (période allant de la Date d'Entrée en Vigueur au 13/10/2017).

Figure 6 : Tableau Emplois-Ressources synthétique à la veille de la Date de Mise à Disposition

Emplois	Montants (en € courants HT)
Coûts de Conception-Réalisation	4 242 166,57
Coûts de gestion pris en compte dans les Coûts d'Invest. Initiaux	191 368,13
Assurances & Garanties dans les Coûts d'Invest. Initiaux	30 710,92
Compte de Réserve pour Modifications	150 000,00
Provisions pour Conseils de la CAESE en phase d'offre	150 000,00
Frais de contrôle CAESE en période de conception-construction	50 000,00
Frais Financiers Intercalaires	65 428,33
TOTAL - Emplois	4 879 673,95

Ressources	Montants (en € HT)
Capital Social	10 000,00
Crédit construction Charier	4 869 673,95
TOTAL - Ressources	4 879 673,95

Le détail de la répartition de ressources peut être observé dans le tableau ci-dessous, représentant la répartition Emplois-Ressources à la Date de la Mise à Disposition (période allant du 13/10/2017 au 13/10/2037).

Figure 7 : Tableau Emplois-Ressources synthétique à la Date de Mise à Disposition

Emplois	Montants (en € courants HT)
Coûts de Conception-Réalisation	4 242 166,57
Coûts de gestion pris en compte dans les Coûts d'Invest. Initiaux	191 368,13
Assurances & Garanties dans les Coûts d'Invest. Initiaux	30 710,92
Compte de Réserve pour Modifications	150 000,00
Provisions pour Conseils de la CAESE en phase d'offre	150 000,00
Frais de contrôle CAESE en période de conception-construction	50 000,00
Frais Financiers Intercalaires	65 428,33
TOTAL - Emplois	4 879 673,95

Ressources	Montants (en € HT)
Capital social	3 635 690,25
Dette subordonnée	195 186,96
Dette cédée et acceptée	48 796,74
Surloyer	1 000 000
TOTAL - Ressources	4 879 673,95