



## **CAP EXCELLENCE**

# **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

### **Marché de partenariat**

**Portant sur la réalisation d'un nouveau bâtiment pour  
le Pôle technique de CAP Excellence**

### **Annexe 11 : Plan de Financement**

**Annexe 11 : Plan de Financement****Sommaire**

<b>1 -</b>	<b>MONTANT À FINANCER .....</b>	<b>4</b>
1.1	DÉCOMPOSITION DU MONTANT À FINANCER.....	4
1.2	DÉTAIL DES COÛTS DES INVESTISSEMENTS INITIAUX.....	4
1.2.1	<i>Coûts de Conception-Réalisation .....</i>	<i>5</i>
1.2.2	<i>Frais d'offre, de maîtrise d'ouvrage et de fonctionnement du Titulaire Phase de Conception- Construction .....</i>	<i>5</i>
1.2.3	<i>Compte de Réserve pour Modifications .....</i>	<i>6</i>
1.3	FRAIS FINANCIERS INTERCALAIRES .....	6
1.4	ESTIMATION DU MONTANT À FINANCER .....	7
<b>2 -</b>	<b>PLAN DE FINANCEMENT .....</b>	<b>8</b>
2.1	DESCRIPTION DU PLAN DE FINANCEMENT .....	8
2.1.1	<i>Structuration du financement.....</i>	<i>8</i>
2.1.2	<i>Emplois Ressources .....</i>	<i>9</i>

## Préambule

A titre liminaire, il a été retenu les usages suivants s'appliquent aux Annexes Financières du Marché de Partenariat :

- Les termes employés avec une majuscule ont la définition qui leur est donnée dans le Marché de Partenariat ou sont directement définis dans la présente pièce. En particulier :
  - Le terme « **Phase de Conception-Construction** » correspond à la période du Marché de Partenariat au cours de laquelle a lieu la réalisation des investissements relatifs aux Ouvrages débutant à la Date Effective d'Entrée en Vigueur du Contrat et se terminant à la Date Effective de Mise à Disposition ;
  - Le terme « **Phase d'Entretien-Maintenance** » correspond à la période du Marché de Partenariat débutant à la Date Effective de Mise à Disposition et se terminant au terme du Contrat ;
  - Le terme « **Levier Financier** » désigne le pourcentage défini comme le rapport  $A/(A+B)$  où (i) A représente l'encours du Crédit Construction et (ii) B représente le montant des apports en Fonds Propres. Le Levier Financier sera au maximum de 96% à la Date Effective de Mise à Disposition.
  
- Les hypothèses calendaires et de date de valeur retenues à la Date de Notification du Marché de Partenariat sont les suivantes :
  - La Date de Notification du Marché de Partenariat est par hypothèse le 5 mars 2026 ;
  - La Date Effective d'Entrée en Vigueur prévisionnelle est par hypothèse le 15 avril 2026 ;
  - Les coûts présentés en euros constants sont des coûts en valeur date de remise des Offres Finales, soit en valeur 16 décembre 2025.
  - Les coûts en euros courants sont les coûts en euros constants :
    - Auxquels ont été appliquées les formules de révision prévues à l'Annexe 16 Redevances ;
    - A compter de la date d'ancrage de l'indexation correspondant à la date de la remise de l'Offre Finale ;
    - Avec l'hypothèse d'évolution annuelle des indices suivante : 2% /an ;

**Annexe 11 : Plan de Financement**

Selon ces hypothèses prévisionnelles de Date de Notification du Marché de Partenariat et de Date Effective d'Entrée en Vigueur, les principales hypothèses prévisionnelles de calendrier sont résumées dans le tableau ci-dessous :

	<b>Hypothèses retenues</b>
Date Effective d'Entrée en Vigueur du Contrat :	15-avr.-26
Délai séparant la Date Effective d'Entrée en Vigueur de la date prévisionnelle d'obtention du Permis de Construire :	10 mois
Délai prévisionnel de purge de tous recours du Permis de Construire :	3 mois
Durée de la Phase de Conception-Construction	37 mois
Date Contractuelle de Mise à Disposition	30-avr.-29
Durée de la Phase d'Entretien-Maintenance	21 ans et 11 mois
Durée globale du Marché de Partenariat	25 ans
Date de fin du Marché de Partenariat :	14-avr.-51

Le calendrier prévisionnel ci-dessus sera remis à jour à la Date Effective d'Entrée en Vigueur effective du Marché de Partenariat en décalant les jalons en fonction du délai constaté entre la Date Effective d'Entrée en Vigueur effective et le 15 avril 2026.

- Les éléments chiffrés étant présentés en milliers d'euros, ils correspondent à des arrondis au millier d'euros. Ainsi la somme des éléments de certains tableaux peut être différente du montant indiqué.

# 1 - Montant à financer

## 1.1 Décomposition du Montant à Financer

L'onglet « Montant à Financer » des Cadres Financiers joints dans le Modèle Financier reprend de façon détaillée les éléments du Montant à Financer objets du présent paragraphe.

Le **Montant à Financer** est égal aux Coûts des Investissement Initiaux augmentés des Frais Financiers Intercalaires.

Ainsi le Montant à Financer à la Date Effective de Mise à Disposition est composé :

- D'éléments fermes :
  - Le montant des Coûts des Investissements Initiaux ;
  - Les marges des financements et les commissions des crédits telles que définies l'Annexe 12.
  
- D'une part variable fonction :
  - des taux d'intérêt en Phase de Conception-Construction et à la fixation des taux : Les Frais Financiers Intercalaires calculés sur la base des conditions applicables aux financements mobilisés par le Titulaire pendant cette phase (dont les conditions sont décrites à l'Annexe 12) en fonction du profil contractuel de décaissement des Coûts des Investissements Initiaux ;
  - et du profil effectif d'abondement et d'utilisation du Compte de Réserve pour Modifications.

## 1.2 Détail des Coûts des Investissements Initiaux

Les Coûts des Investissements Initiaux correspondent à la somme des éléments suivants :

- Des Coûts de Conception-Réalisation ;
- Des frais d'offre, de maîtrise d'ouvrage et de fonctionnement du Titulaire en Phase de Conception-Construction ;
- De l'abonnement du Compte de Réserve pour Modifications.

Les Coûts des Investissements Initiaux sont fermes et non-révisables.

**Annexe 11** : Plan de Financement

Les Coûts des Investissements Initiaux se décomposent comme suit dans les hypothèses de l'Offre Finale<sup>1</sup> :

En KE HT	Valeur Date Effective de Mise à Disposition
Coûts Conception-Réalisation	13 279
Frais d'offre, de maîtrise d'ouvrage et de fonctionnement du Titulaire en Phase de Conception-Construction	769
Abonnement du Compte de Réserve pour Modifications	500
<b>Coûts des Investissements Initiaux</b>	<b>14 548</b>

### 1.2.1 Coûts de Conception-Réalisation

Les Coûts de Conception-Réalisation s'élèvent à **13,3 M€ HT** en valeur ferme et non révisable et sont décomposés de la façon suivante :

En KE HT	Valeur Date Effective de Mise à Disposition
Coût des Travaux	11 553
Coûts de Conception	1 509
Assurances et Garanties du Constructeur	217
<b>Coûts de Conception-Construction</b>	<b>13 279</b>

### 1.2.2 Frais d'offre, de maîtrise d'ouvrage et de fonctionnement du Titulaire Phase de Conception-Construction

Les frais de la société de projet se composent : (i) de frais de développement (conseils, frais de mise en place), (ii) des frais de maîtrise d'ouvrage et de fonctionnement et (iii) de frais d'assurances. Les frais de la société de projet en Phase de Conception-Construction s'élèvent à **0,8 M€ HT**. Ces coûts sont en valeur ferme et non révisable.

En KE HT	Valeur Date Effective de Mise à Disposition
Frais de développement (frais de conseils et d'offres)	458
Frais de maîtrise d'ouvrage et de fonctionnement	309
Assurances à la charge du Titulaire	3
<b>Total Frais du Titulaire en Phase de Conception-Construction</b>	<b>769</b>

<sup>1</sup> A savoir : un taux de l'Euribor 1 Mois du 4 décembre 2025 , une fixation des taux à la Date Effective de Mise à Disposition.

### 1.2.3 Compte de Réserve pour Modifications

Le montant d'abondement du Compte de Réserve pour Modifications est de **500 K€**. Conformément aux stipulations du Guide de Rédaction des Offres Finales, il est retenu l'hypothèse que le Compte de Réserve pour Modifications est alimenté :

- Pour 50% au démarrage des travaux ;
- Et le solde 6 mois après cette date.

## 1.3 Frais Financiers Intercalaires

Les Frais Financiers Intercalaires couvrent :

- Les intérêts du Crédit Construction, du Crédit-Relais Fonds Propres et du Crédit-Relais TVA ;
- Les commissions d'arrangement et de non-utilisation dues au titre du Crédit Construction, du Crédit-Relais Fonds Propres et du Crédit-Relais TVA et le coût d'émission des garanties du Crédit-Relais Fonds Propres ;
- Les commissions d'agent et de teneur de comptes ;
- Le préfinancement du Compte de Réserve pour Service de la Dette (ci-après le « **CRSD** »)

Le dimensionnement des enveloppes de financements maximales (le « Montant Maximal ») a été défini sur la base des besoins à financer du cas de base de l'Offre Finale considérant les taux Euribor du 04/12/25 augmentés de 100 points de base.

Les Frais Financiers Intercalaires dépendent en particulier des éléments suivants :

- échéancier de décaissement des Coûts de Conception-Construction, d'abondement et d'utilisation du Compte de Réserve pour Modifications ;
- modalités de calcul des intérêts du Crédit Construction, du Crédit-Relais Fonds Propres et du Crédit-Relais TVA et notamment du taux de l'Euribor 1 mois.

Les principales modalités de calcul des Frais Financiers Intercalaires sont les suivantes :

- Les intérêts du Crédit Construction, du Crédit-Relais Fonds Propres et du Crédit-relais TVA ont été estimés au stade de l'Offre Finale sur la base du taux de l'Euribor 1 Mois du 04/12/25 et sur la base des marges de crédit présentées à l'Annexe 12 ;
- Les intérêts de ces trois crédits seront calculés mensuellement sur la base de l'encours du crédit effectivement tiré à la date de calcul et sur une base exact/360 ;
- Les commissions d'arrangement et de non-utilisation sur la base des hypothèses présentées à l'Annexe 12 :
  - Les commissions d'arrangement des crédits ont été calculées sur le Montant Maximal de chaque crédit ;

**Annexe 11** : Plan de Financement

- Les commissions de non-utilisation de ces crédits ont été calculées mensuellement sur la base de l'encours non utilisé du crédit au titre de la période concernée et sur une base exact/360 ;
- Il a été retenu pour le calcul des Coûts de Portage de la TVA un délai de récupération de cette dernière de 3 mois.

Le cumul des Coûts de Préfinancement à la Date Contractuelle de Mise à Disposition se décompose comme suit dans les hypothèses de l'Offre Finale :

En KE HT	Cumul à la Date Contractuelle de Mise à Disposition
Intérêts	627
Commissions d'arrangement et de non-utilisation	354
Commissions de garantie Crédit-Relais Fonds Propres	38
Commissions d'agent et de teneur de comptes	53
Compte de Réserve pour Service de la Dette	103
<b>Frais Financiers Intercalaires</b>	<b>1 176</b>

## 1.4 Estimation du Montant à Financer

Selon les conditions de l'Offre Finale<sup>2</sup>, le Montant à Financer se décompose comme suit :

En KE HT	Valeur Date Contractuelle de Mise à Disposition
Coût des Investissement Initiaux	14 548
Frais Financiers Intercalaires	1 176
<b>Total Montant à Financer</b>	<b>15 724</b>

Durant cette Phase de Conception-Construction les impôts et taxes liés aux Ouvrages seront acquittés par CAP Excellence dans les conditions de l'Article 25 du Marché de Partenariat.

<sup>2</sup> A savoir :

- un taux de l'Euribor 1 Mois du 04/12/25
- une fixation des taux à la Date Effective de Mise à Disposition, des taux de swap contre Euribor 3 Mois déterminés par les établissements bancaires sur la base du profil d'amortissement de la Dette Dailly et de la Dette Projet à partir de la courbe des taux connue au 04/12/25
- un dimensionnement des enveloppes de financements maximales permettant de couvrir une augmentation de 100 bps des taux de référence court terme

## 2 - Plan de financement

### 2.1 Description du plan de financement

#### 2.1.1 Structuration du financement

La structuration du financement et le schéma contractuel reposent sur des principes usuels du financement de projet. La société de projet Titulaire du Marché de Partenariat porte le financement de l'opération reposant sur :

- L'apport de Fonds Propres ;
- Le recours aux Instruments de Dette.

Ces ressources auront pour objet de couvrir le Montant à Financer.

Préalablement à la Date Effective de Mise à Disposition, le plan de financement se présentera de la façon suivante :

- **Un apport initial en Capital Social minimal initial** de 10 K€ est effectué à la constitution de la société de projet à la Date Effective d'Entrée en Vigueur du Marché de Partenariat ;
- **Un Crédit-Relais Fonds Propres préfinançant les apports en Fonds Propres** des actionnaires est tiré en priorité après l'apport initial en Capital Social minimal jusqu'à la complète consommation de l'enveloppe ;
- **Un Crédit Construction** est mobilisé, à partir de la complète consommation de l'enveloppe de Crédit-Relais Fonds Propres sous réserve de la levée des conditions suspensives afférentes, jusqu'à la Date Effective de Mise à Disposition à concurrence du Levier Financier, fixé à 96% en Phase de Conception-Construction conformément aux préconisations de notre partenaire financier.

Les préfinancements sont mobilisés au fur et à mesure de la réalisation des dépenses d'investissement.

Par ailleurs, un Crédit-Relais TVA, destiné au paiement de la TVA en attente de son remboursement par l'Administration Fiscale (estimé à 3 mois) est mobilisé en phase de construction jusqu'à la Date Effective de Mise à Disposition.

**Annexe 11** : Plan de Financement**A la Date Effective de Mise à Disposition :**

- Le Crédit-Relais Fonds Propres est remboursé :
  - Par un dernier tirage sur le Crédit Construction de façon à respecter un Levier Financier de 96% à cette date ;
  - Le solde **par les apports en Fonds Propres** des actionnaires (sous forme de Capital Social et de Dette Subordonnée Actionnaires).
- Le Crédit Construction est remboursé par tirages sur la **Dette Dailly et la Dette Projet**.

**2.1.2 Emplois Ressources**

Un instant de raison avant la Date Effective de Mise à Disposition (lors du dernier tirage sur le Crédit Construction et avant l'apport des financements long terme), le plan de financement déterminé cumulé pour l'ensemble des Ouvrages et dans les conditions de l'Offre Finale, se présente de la façon suivante :

<b>Emplois</b>		<b>Ressources</b>	
Coût des Investissements Initiaux	14 548	Capital social	10
Frais Financiers Intercalaires	1 176	Crédit Relais Fonds Propres	619
		Crédit Construction	15 095
<b>Total (Montant à Financer)</b>	<b>15 724</b>	<b>Total</b>	<b>15 724</b>

A la Date Effective de Mise à Disposition, le financement à long terme est mobilisé. Les crédits à court terme sont remboursés par les injections des Fonds Propres, de la Dette Dailly et de la Dette Projet.

A la Date Effective de Mise à Disposition, le plan de financement déterminé dans les conditions de l'Offre Finale<sup>3</sup>, se présente de la façon suivante (en milliers d'euros HT) :

<b>Emplois</b>		<b>Ressources</b>	
Coût des Investissements Initiaux	14 548	Capital social	63
Frais Financiers Intercalaires	1 176	Dette Subordonnée Actionnaires	566
		Dette Dailly	12 482
		Dette Projet	2 613
<b>Total (Montant à Financer)</b>	<b>15 724</b>	<b>Total</b>	<b>15 724</b>

<sup>3</sup>**A savoir** : un taux de l'Euribor 1 Mois du 04/12/25 concernant le CRFP, le CRTVA et le Crédit Construction, une fixation des taux à la Date Effective de Mise à Disposition, et des taux de swap contre Euribor 3 Mois déterminés par les établissements financiers sur la base du profil d'amortissement de la Dette Dailly et de la Dette Projet à partir de la courbe des taux connue au 04/12/25.