



## **CAP EXCELLENCE**

# **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

### **Marché de partenariat**

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

**Annexe 12 : Principales caractéristiques des  
financements à mettre en place pour l'exécution du  
Marché**

## Annexe 12 : Principales caractéristiques des financements à mettre en place pour l'exécution du Marché

### Sommaire

<b>1 - FONDS PROPRES .....</b>	<b>2</b>
1.1 CAPITAL SOCIAL .....	3
1.2 DETTE SUBORDONNÉE ACTIONNAIRES .....	3
<b>2 - INSTRUMENTS DE DETTE .....</b>	<b>4</b>
2.1 DETTES PRÉALABLEMENT À LA DATE EFFECTIVE DE MISE À DISPOSITION.....	4
2.2 DETTES À PARTIR DE LA DATE EFFECTIVE DE MISE À DISPOSITION .....	6
<b>3 - INSTRUMENTS DE COUVERTURE.....</b>	<b>9</b>

## Annexe 12 : Principales caractéristiques des financements à mettre en place pour l'exécution du Marché

Conformément à l'Article 39 du Marché, la présente Annexe 12 relatives aux caractéristiques des financements est réputée divisible des autres stipulations du Marché, conformément aux dispositions de l'article L. 2235-3 du code de la commande publique.

### 1 - Fonds Propres

Les Fonds Propres seront apportés par les actionnaires de la société Titulaire. Les Fonds Propres sont apportés par Groupe Jacques GADDARKHAN FONCIERE à hauteur de 100%.

Les Fonds Propres apportés en Phase de Conception-Construction (sous forme de Crédit-Relais Fonds Propres et du Capital Social minimal initial) sont dimensionnés à 4% du Montant à Financer défini dans le cas de dimensionnement des enveloppes maximales de financement.

Les Fonds Propres comprennent les capitaux propres et les quasi-fonds propres selon la répartition suivante à la Date Effective de Mise à Disposition :

- Capital social : 10% ;
- Dette Subordonnée Actionnaires : 90%.

Les Fonds Propres seront apportés au Titulaire :

- Dans un premier temps à la Date Effective d'Entrée en Vigueur du Marché de Partenariat sous forme de Capital Social minimal initial à hauteur de 10 K€ ;
- Et, dans un second temps à la Date Effective de Mise à Disposition pour un montant complémentaire en remboursement d'une partie du Crédit-Relais Fonds Propres et permettant de respecter le Levier Financier, soit un montant de Fonds Propres permettant de couvrir 4% du Montant à Financer à cette date.

Les Fonds Propres (hors Capital Social minimal initial) seront préfinancés jusqu' à la Date Effective de Mise à Disposition par un Crédit-Relais Fonds Propres.

L'objectif de taux de rendement interne (TRI) des Fonds Propres est de 10%. Le TRI sera utilisé pour le calcul de la Redevance Financière R1 définitive à la Date Effective de Mise à Disposition. Ce taux s'applique globalement au Capital social et à la Dette Subordonnée Actionnaires. Par convention, le TRI est calculé en considérant :

- En flux négatifs :
  - Le versement du Capital Social minimal initial de 10 K€ à la Date Effective d'Entrée en Vigueur du Marché de Partenariat ;
  - Le versement du solde des Fonds Propres à la Date Effective de Mise à Disposition.
- En flux positifs constituant le TRI :
  - Le service de la Dette Subordonnée Actionnaires à compter de la Date Effective de Mise à Disposition ;
  - La distribution de dividendes et le remboursement de Capital Social à la fin du Marché.

## Annexe 12 : Principales caractéristiques des financements à mettre en place pour l'exécution du Marché

### 1.1 Capital social

Le Capital Social représente 10% des Fonds Propres. Il est apporté à hauteur de 10 K€ à la Date Effective d'Entrée en Vigueur du Marché (le Capital Social minimal initial) et le solde est apporté à la Date Effective de Mise à Disposition.

Il est remboursé au terme du Marché de Partenariat.

La politique de distribution des dividendes est définie notamment en fonction des contraintes suivantes :

- (1) le montant distribué ne pourra excéder le montant du report à nouveau après affectation de la réserve légale et sera limité à la trésorerie disponible ;
- (2) les ratios de couverture minimaux pour effectuer une distribution de dividendes devront être respectés ;
- (3) le compte de réserve pour Service de la Dette est provisionné au minimum requis (6 mois de service de la Dette Projet).

### 1.2 Dette Subordonnée Actionnaires

La Dette Subordonnée Actionnaires représente 90% des Fonds Propres. Elle est tirée à la Date Effective de Mise à Disposition.

Le taux d'intérêt de la Dette Subordonnée Actionnaires sera de 10% annuel calculé sur une base trimestrielle, en base 30/360, sur le solde de capital restant dû en début de période.

Cette rémunération est déductible fiscalement. Pour les actionnaires minoritaires, la déductibilité s'exerce dans la limite du taux d'intérêt maximal déductible fixé trimestriellement par décret par les dispositions de l'article 39-1-3 du CGI et à un taux de marché pour l'actionnaire majoritaire. Le Titulaire a retenu un taux annuel de 5%.

Les paiements au titre de la Dette Subordonnée Actionnaires se font :

- A partir de la Date Effective de Mise à Disposition, le service de la Dette Subordonnée sera effectué selon un profil d'échéances sculpté ;
- En fonction de la trésorerie disponible après service des crédits long terme. Il est, par ailleurs, prévu qu'il pourra être procédé à un remboursement complémentaire en fonction de l'excédent de trésorerie après distribution des dividendes ;
- A condition de respecter les contraintes de distribution imposées par les établissements financiers à savoir notamment les contraintes prévues pour la distribution de dividendes aux points (2) et (3) ci-dessus au 1.1 du présent document.

En cas de non-paiement d'une échéance de la Dette Subordonnée Actionnaires, les intérêts seront capitalisés.

## Annexe 12 : Principales caractéristiques des financements à mettre en place pour l'exécution du Marché

### 2 - Instruments de dette

#### 2.1 Dettes préalablement à la Date Effective de Mise à Disposition

Jusqu'à la Date Effective de Mise à Disposition, la dette est constituée des crédits suivants :

- Le Crédit-Relais Fonds Propres ;
- Le Crédit Construction ;
- Le Crédit-Relais TVA

Les principales caractéristiques des crédits figurent dans le tableau ci-dessous. Elles correspondent aux conditions engageantes des partenaires bancaires du Candidat sur le Projet dont la durée de validité est de 6 mois à partir de la date de remise de l'Offre Finale et qui feront l'objet d'une validation ou d'une mise à jour à la Date Effective d'Entrée en Vigueur dans le respect des dispositions prévues à l'article 23.5 du Marché de Partenariat :

	<b>Crédit Relais Fonds Propres</b>	<b>Crédit Construction</b>	<b>Crédit-Relais TVA</b>
<b>Type</b>	Crédit remboursable in fine	Crédit remboursable in fine	Crédit revolving
<b>Modalités de tirage</b>	En fonction des besoins mensuels	Financement du Montant à Financer après tirage de la totalité du Crédit Relais Fonds Propres	En fonction du BFR de TVA
<b>Montant Maximal K€ (*)</b>	627	15 280	156
<b>Maturité Maximum</b>	Durée contractuelle de la Phase de Conception-Construction initialement fixée à la Date Effective d'Entrée en Vigueur du Marché de Partenariat augmentée de 12 mois au titre des retards dont 6 mois pour retards fautifs	Durée contractuelle de la Phase de Conception-Construction initialement fixée à la Date Effective d'Entrée en Vigueur du Marché de Partenariat augmentée de 12 mois au titre des retards dont 6 mois pour retards fautifs	Durée contractuelle de la Phase de Conception-Construction initialement fixée à la Date Effective d'Entrée en Vigueur du Marché de Partenariat augmentée de 12 mois au titre des retards dont 6 mois pour retards fautifs et d'un délai supplémentaire de 3 mois
<b>Remboursement</b>	In fine, au plus tard à la Date Effective de Mise à Disposition dans la limite de la Maturité Maximum, en partie par l'apport de Fonds Propres (à concurrence de % du Montant à Financer), et le solde par les Instruments de Dette	In fine, au plus tard à la Date Effective de Mise à Disposition dans la limite de la Maturité Maximum	Au fur et à mesure des remboursements des crédits de TVA par le Trésor Public  Les remboursements reconstituent le droit à tirage.
<b>Taux de base</b>	Taux révisable : Euribor 1 mois  Etant entendu que le taux applicable est tel que la somme de l'Euribor et de la marge du Crédit concerné ne saurait être inférieure à zéro	Taux révisable : Euribor 1 mois  Etant entendu que le taux applicable est tel que la somme de l'Euribor et de la marge du Crédit concerné ne saurait être inférieure à zéro	Taux révisable : Euribor 1 mois  Etant entendu que le taux applicable est tel que la somme de l'Euribor et de la marge du Crédit concerné ne saurait être inférieure à zéro

## Annexe 12 : Principales caractéristiques des financements à mettre en place pour l'exécution du Marché

	Crédit Relais Fonds Propres	Crédit Construction	Crédit-Relais TVA
<b>Taux de base retenu pour l'Offre Finale</b> <i>(taux du 04/12/25)</i>	<b>1,912%</b>		
<b>Base de calcul</b>	exact/ 360 non ajustée		
<b>Marge Applicable</b>	<b>160 bps</b>	<b>160 bps</b>	<b>150 bps</b>
<b>Commission de non-utilisation</b>	<b>35% de la marge</b> calculée sur une base exact/360	<b>35% de la marge</b> calculée sur une base exact/360	<b>35% de la marge</b> calculée sur une base exact/360
<b>Commission d'arrangement</b>	<b>110 bps</b> 100% payables à la date de signature de la documentation de financement	<b>110 bps</b> 100% payables à la date de signature de la documentation de financement	<b>110 bps</b> 100% payables à la date de signature de la documentation de financement
<b>Commission de garantie</b>	<b>2,0%</b>		
<b>Commission d'agent et de teneur de compte</b>	<p>En Phase de Conception-Construction : <b>13 K€ / an</b> fermes, payables annuellement à chaque date anniversaire de la Date Effective d'Entrée en Vigueur du Marché de Partenariat jusqu'à la Date Effective de Mise à Disposition.</p> <p>Cette commission est :</p> <p>(i) Incluse dans les Coûts de Préfinancement jusqu'à la Date Effective de Mise à Disposition.</p> <p>(ii) Couverte par la Redevance R4 à compter de la Date Effective de Mise à Disposition : <b>10 K€ / an</b> fermes à partir de cette date.</p> <p>Cette commission est révisable selon la formule applicable à a R4</p>		
<b>Principales conditions préalables au premier tirage</b>	<p>Les principales conditions préalables au premier tirage sont notamment les suivantes :</p> <p>Signature et entrée en vigueur de l'ensemble de la documentation du projet et des sûretés relatives au Crédit-Relais Fonds Propres.</p>	<p>Les principales conditions préalables au premier tirage sont notamment les suivantes :</p> <p>Remise par le Titulaire à l'agent des prêteurs de la copie de l'avis de publication au JOUE de l'avis d'attribution du Marché de Partenariat ;</p> <p>Obtention du permis de construire pour la part du crédit destiné à couvrir les travaux ;</p> <p>Tirage en totalité du Crédit-relais Fonds Propres ;</p> <p>Signature et justification de l'entrée en vigueur des Documents de Financement, des Documents de Projet, des sûretés et garanties (à l'exception de l'Acte d'Acceptation).</p>	<p>Les principales conditions préalables au premier tirage sont notamment les suivantes (en cours de discussion avec les prêteurs) :</p> <p>Signature et entrée en vigueur de l'ensemble de la documentation du projet et des sûretés relatives au Crédit-Relais TVA.</p>

## Annexe 12 : Principales caractéristiques des financements à mettre en place pour l'exécution du Marché

	Crédit Relais Fonds Propres	Crédit Construction	Crédit-Relais TVA
<b>Principaux cas de Défaut</b>	Notamment : Non survenance de la Date Effective de Mise à Disposition au terme de la Maturité Maximale (période de Disponibilité Maximale)		

(\*) Le montant des crédits a été déterminé comme étant égal à l'enveloppe permettant de couvrir une hausse de 100 bps des taux de référence court terme.

Ces conditions de financement ainsi que les échéanciers de tirage sur les dettes sont reprises de manière synthétique dans l'onglet « Conditions financières » des Cadres Financiers.

### 2.2 Dettes à partir de la Date Effective de Mise à Disposition

A compter de la Date Effective de Mise à Disposition, la dette sera constituée d'une Dette Dailly et d'une Dette Projet.

La Dette Dailly correspond à la partie du financement bancaire bénéficiant à titre de garantie d'une cession de créances acceptée par CAP Excellence portant sur les créances de Redevance Financière R1.1 et ce, pour un montant maximum de 80 % de la Redevance Financière R1 (hors R1.is et hors la quote-part non utilisée du Compte de réserve pour Modifications) conformément aux stipulations de l'article 24 du Marché. Son montant sera déterminé à la Date Effective de Mise à Disposition de telle sorte qu'il soit égal à l'encours de Dette Dailly nécessaire de telle façon à ce que le service de cette dette soit globalement sur la durée du Marché égal au maximum à 80% de la somme de R1.1 et R1.2 diminuée du solde non utilisé du Compte de Réserve pour Modifications.

**Service de la Dette Dailly ( $\sum R1.a$ ) = 80% \*  $\sum [R1$  (hors R1is et solde non utilisé du Compte de Réserve pour Modifications)]**

Les principales caractéristiques des crédits figurent dans le tableau ci-dessous. Elles correspondent aux conditions engageantes des partenaires bancaires du Candidat sur le Projet dont la durée de validité est de 6 mois à partir de la date de remise de l'Offre Finale et qui feront l'objet d'une validation ou d'une mise à jour à la Date Effective d'Entrée en Vigueur dans le respect des dispositions prévues à l'Article 23.5 du Marché de Partenariat :

	Dette Dailly	Dette Projet
<b>Type et objet</b>	Dette Dailly sous forme de crédit amortissable destiné, avec la Dette Projet, au financement de 96% du Montant à Financer à la Date Effective de Mise à Disposition	Crédit amortissable destiné, avec la Dette Dailly, au financement de 96% du Montant à Financer à la Date Effective de Mise à Disposition
<b>Montant Maximal K€ (*)</b>	12 634	2 646
<b>Maturité</b>	Durée du Marché de Partenariat	23 ans

## Annexe 12 : Principales caractéristiques des financements à mettre en place pour l'exécution du Marché

	<b>Dette Dailly</b>	<b>Dette Projet</b>
<b>Date Limite de Disponibilité</b>	Au terme de la durée contractuelle de la Phase de Conception-Construction augmentée de 12 mois au titre des retards dont 6 mois pour retards fautifs	Au terme de la durée contractuelle de la Phase de Conception-Construction augmentée de 12 mois au titre des retards dont 6 mois pour retards fautifs
<b>Profil d'amortissement</b>	Amortissement sculpté de façon à respecter un ratio de calculé de telle sorte que la maturité de la dette corresponde à la fin du Marché de Partenariat.	Amortissement sculpté en fonction du cash-flow disponible de façon à obtenir un ratio de couverture constant sur la durée de remboursement du prêt
<b>Date de paiement des échéances</b>	Trimestriellement à terme échu selon des trimestres civils à l'exception de la dernière échéance qui correspond à la date de fin du Marché.	Trimestriellement à terme échu selon des trimestres civils
<b>Taux de l'Instrument de Dette</b>	Taux variable Euribor 3 mois Etant entendu que le taux applicable est tel que la somme de l'Euribor et de la marge du Crédit concerné ne saurait être inférieure à zéro	Taux variable Euribor 3 mois Etant entendu que le taux applicable est tel que la somme de l'Euribor et de la marge du Crédit concerné ne saurait être inférieure à zéro
<b>Taux après fixation</b>	Taux fixe défini en référence au marché des swaps taux fixe contre Euribor 3 mois.	Taux fixe défini en référence au marché des swaps taux fixe contre Euribor 3 mois.
<b>Taux de base retenu pour l'Offre Finale (Hypothèses du 04/12/25(**))</b>	2,868%	2,811%
<b>Base de calcul</b>	Exact/360 non ajustée	Exact/360 non ajustée
<b>Marge Applicable</b>	<b>150 bps</b>	<b>180 bps</b>
<b>Marge de Swap</b>	<b>15 bps</b>	<b>15 bps</b>
<b>Commission d'agent</b>	<b>10 K€/an</b> (montant indexé) couvert par la Redevance R4 et révisé dans les mêmes conditions	
<b>Principales conditions préalables au tirage</b>	<p>Les principales conditions préalables au premier tirage sont notamment les suivantes :</p> <p>Réalisation de la Date Effective de Mise à Disposition ;</p> <p>Entrée en vigueur de l'Acte d'Acceptation ;</p> <p>Remise d'une attestation de la Collectivité confirmant l'expiration des délais de retrait et de recours de tiers et l'absence de recours (y compris administratifs) et de retrait à l'expiration de ces délais contre l'Acte d'Acceptation et ses actes détachables ;</p> <p>Respect du plafond de 80% de R1.1 ;</p>	<p>Les principales conditions préalables au premier tirage sont les suivantes :</p> <p>Réalisation des conditions préalables aux tirages sur la Dette Dailly ;</p> <p>Respect des ratios de couverture minimaux ;</p> <p>Mise en place des Instruments de Couverture ;</p> <p>Entrée en vigueur des sûretés relatives à la Dette Projet ;</p> <p>Injection des Fonds Propres et respect du Levier Financier ;</p>

## Annexe 12 : Principales caractéristiques des financements à mettre en place pour l'exécution du Marché

	<b>Dettes Dailly</b>	<b>Dettes Projet</b>
	<p>Entrée en vigueur des sûretés relatives à la Dette Dailly ;</p> <p>Absence de Cas d'Inefficacité relatifs à l'Acte d'Acceptation</p> <p>Injection des Fonds Propres et respect du Levier Financier.</p>	Constitution du Compte de Réserve de la Dette
<b>Principales sûretés</b>	Cession Dailly à titre d'escompte de R1.1 et de l'indemnité de résiliation correspondante.	CRSD égal à 6 mois du service de la Dette Projet
<b>Ratio cas de base / ratio de tirage</b>	Sans objet	ADSCR minimal sur la durée du Marché de Partenariat : en fonction du cas de base
<b>Ratio de distribution actionnaires</b>		ADSCR minimal sur la durée du Marché de Partenariat : [1,10]x
<b>Ratio de défauts</b>		ADSCR minimal sur la durée du Marché de Partenariat : [1,05]x

(\*) Le montant des crédits a été déterminé comme étant égal à l'enveloppe permettant de couvrir une hausse de 100 bps des taux de référence court terme

(\*\*) Calculés par les banques de couverture des Prêteurs sur la base des taux de swap observés sur la courbe du 04/12/25.

Les taux de référence applicables seront des taux fixes définis en référence aux swaps taux fixes contre Euribor 3 mois.

## Annexe 12 : Principales caractéristiques des financements à mettre en place pour l'exécution du Marché

### 3 - Instruments de couverture

Afin de couvrir le risque d'évolution du taux d'intérêt afférent à la Dette Projet et à la Dette Dailly, le Titulaire conclura avec une ou plusieurs de banques de couverture, une ou plusieurs opérations de couverture sous forme d'opération d'échange de conditions d'intérêts (swap) Euribor 3 mois contre le taux fixe correspondant (étant précisé que le taux fixe proposé sera égal au taux offert majoré de la Marge de Swap) conformément à la procédure décrite en Annexe 17.1.

Les opérations de couverture de taux afférentes à la Dette Projet et à la Dette Dailly seront régies par une (ou plusieurs) convention cadre FBF relative aux opérations sur instruments financiers à terme, version 2013, telle que publiée par la Fédération Bancaire Française en juin 2013, conclues entre le Titulaire et la (les) banque(s) de couverture.

Le montant de l'éventuelle Soutle des Instruments de Couverture est défini selon les modalités prévues à l'article 8 de la convention cadre FBF relative aux opérations sur instruments financiers à terme, version 2013, telle que publiée par la Fédération Bancaire Française en juin 2013 (et en ce inclus ses annexes).