

Optimisation du financement des contrats de partenariat et autres montages contractuels complexes

Éléments de contexte

- Dans le contexte actuel de marché, les banques ont des difficultés à apporter des concours bancaires à long terme ce qui a entraîné une forte hausse des marges bancaires.
- Une augmentation de 1% de la marge bancaire pour la dette sécurisée (80% de la redevance d'investissement) se traduit par une hausse de 5 à 10% de la redevance annuelle due au titre de l'investissement initial.

Utiliser les nouvelles dispositions législatives pour diversifier les sources de financement :

Les caractéristiques de sécurité et de transparence de la dette issue des montages contractuels complexes intéressent les **investisseurs institutionnels** qui pourraient venir compléter les financements bancaires. A titre d'exemple les assureurs vie gèrent 1,200Mds€ d'actif dont environ 70Mds€ de titres de créance ayant une maturité supérieure à 15 ans.

La **diversification des sources de financement** permettra de sécuriser les montages financiers et de réduire les marges de financement pour la dette sécurisée. Les nouvelles dispositions de la **Loi Plan de Relance** de février 2009 permettent d'organiser une compétition financière séparée pour une partie du financement.

Le cabinet Infra Finances peut vous aider à identifier de nouvelles sources de financement et peut analyser avec vous les moyens de faire financer une partie de vos projets d'investissement par des investisseurs institutionnels en complément des prêteurs traditionnels.

Informations à communiquer dans l'avis d'appel public à la concurrence pour diversifier les sources de financement:

- Rédaction des clauses faisant obligation pour les candidats classés après l'attributaire pressenti de **délier leurs établissements financiers** de toute contrainte d'exclusivité souscrite dans le cadre du projet pendant le délai imparti à l'attributaire pour affermir son offre financière.
- **Rédaction des clauses de financement ajustable** (au stade de la remise des offres finales et avant le bouclage financier) : l'avis d'appel public à concurrence devra définir un montant minimal d'engagement financier des candidats en phase de construction et d'exploitation.
A titre d'exemple au stade du bouclage financier du projet les candidats devront s'engager sur un financement à hauteur de :
 - 100% du financement en phase de construction ;
 - 100% de la dette projet en phase d'exploitation ;
 - 50% (à titre d'exemple) de la dette sécurisée par la cession de créance à titre irrévocable en phase d'exploitation.

Sélection de l'attributaire du contrat

Pour chacun des candidats la redevance liée à l'investissement initial est calculée en utilisant :

- Pour leur engagement financier au stade du bouclage financier: leurs propres variables financières (répartition dette/capitaux propres) et frais financiers intercalaires ;
- Pour la partie de la dette sécurisée qui ne donne pas lieu à une offre financière ferme : une **variable financière commune** sera communiquée à l'ensemble des candidats par le pouvoir adjudicateur aux candidats au stade de la demande de remise des offres finales: (taux de financement et annuité de remboursement de la tranche de dette sécurisée qui ne fait pas partie de l'offre financière initiale).