



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DES TRANSPORTS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction interdépartementale
des routes Ouest**

**CONCESSION DE L'AIRE DE SERVICES DE
BROCELIANDE NORD (56)
SUR LA RN24 AU PR 18+800D**

**ANNEXE 2 AU REGLEMENT DE LA
CONSULTATION :**

**GUIDE DE RÉDACTION DES
CADRES FINANCIERS**

Guide de rédaction des cadres financiers

Les cadres financiers ont été établis pour doter les DIR de cadres de réponse financiers uniformes à communiquer aux candidats pour la passation des concessions d'aires de service du RRN-NC, afin d'objectiver et de simplifier l'analyse des offres.

Les cadres sont destinés à être partie intégrante du DCE publié par les DIR à l'attention des futurs candidats pour les concessions d'aires du RRN-NC.

Ils visent à permettre d'analyser, sur une base uniforme, les offres des candidats au regard des éléments suivants :

- le compte d'exploitation (CEP), le tableau de flux de trésorerie (TFT) et le bilan prévisionnel ;
- les montants des investissements prévus par le candidat ;
- le plan de financement de ces investissements ;
- le calendrier de décaissement des travaux prévus ;
- l'amortissement des investissements ;
- le plan de gros-entretien-renouvellement (GER) ;
- les instruments de financement et leurs échéanciers ;
- la redevance proposée par le candidat à l'autorité concédante.

Propos généraux

Les candidats devront remettre les cadres de réponses joints au DCE et des pièces écrites dont la teneur est décrite ci-dessous.

Ces cadres devront être remplis à l'aide d'un modèle financier dont la présentation est laissée libre aux candidats ; le document devant cependant être au format Excel (extensions .xls ou .xlsx). Le Concédant n'étudiera pas d'offre assise sur des cadres financiers présentés sans formule de calcul et liens entre les cadres et un éventuel modèle financier permettant de comprendre la constitution de l'offre.

Les candidats devront par ailleurs remplir l'ensemble des cadres Excel proposés en annexe 5 de la convention de ce document. La présentation et l'ordre des tableaux doivent être respectés. Ces cadres seront remis sur format informatique.

Les documents demandés ci-dessous (Pièces et cadres) ont vocation à être intégrés à la convention de concession finale lors de la phase de mise au point. Il est donc primordial que ces cadres soient remplis de la manière la plus exhaustive possible.

Le Concédant précise que les candidats devront veiller à la très grande cohérence qui devra exister entre l'ensemble des pièces de l'offre, et notamment entre le document textuel et les cadres financiers. L'ensemble de ces documents et leur contenu doit pouvoir donner lieu aux annexes contractuelles.

L'ensemble des cadres est à remplir par les candidats en € constants, la valeur à retenir étant celle de la date de remise de l'offre.

Ils ne doivent donc pas tenir compte de l'inflation prévisionnelle pour les recettes et les charges.

Il reste néanmoins possible pour les candidats de prévoir une évolution des chiffres année par année, en fonction des hypothèses économiques sous-jacentes (montée en charge, augmentation de la performance commerciale, etc.) justifiant les variations.

Contenu des cadres financiers

Onglet 1. Compte d'exploitation prévisionnel (CEP)

Les candidats sont invités à présenter les équilibres de l'exploitation de la future concession.

Il est précisé que ces données sont intangibles, pour les candidats.

Les candidats sont invités à compléter le CEP. Ils détaillent ainsi :

- Dans un premier tableau, les hypothèses de volume (carburant et électricité), de la fréquentation et du prix de vente estimatif (carburant et électricité) qui sous-tendent la construction du compte d'exploitation prévisionnel ;
- Dans un second tableau, le compte d'exploitation prévisionnel lui-même (produits, charges, résultat).

Le poste « **Total – Produits** » doit faire état de l'ensemble des recettes constituant le chiffre d'affaires prévisionnel de la concession.

Le poste « **Total – Charges** » retrace les charges d'exploitation, d'amortissement et de frais financiers.

L'attention des DIR est attirée sur les points suivants qui doivent être vérifiés pour s'assurer de la cohérence du CEP remis :

- Les candidats doivent amortir sur la durée du convention tous les investissements qu'ils réalisent. De ce fait, la somme des montants indiqués à la ligne « Dotation aux amortissements » doit être égale au coût total hors taxe des opérations chiffrées à l'onglet « 2. Investissements », c'est-à-dire au total des investissements.

NB : Le montant total des investissements doit également pouvoir être retrouvé à l'onglet « 3. Financement » (somme des emplois hors impôts), à l'onglet « 4. Calendrier trésorerie travaux » (total des décaissements) et à l'onglet « 5. Amortissement » (somme du total des amortissements annuels).

- Si le candidat reçoit une subvention d'investissement d'un tiers (ex : ADEME, ...), il doit la prendre en compte dans son CEP. Ces subventions doivent figurer dans un poste de produits (Poste « Reprise comptable de subventions »). Les subventions versées pour les investissements sont en général reprises sur la durée d'amortissement de l'équipement subventionné. Ainsi, la somme des reprises de subvention doit être égale à la somme des montants des subventions indiquées à l'onglet « 3. Financement ».

- Par exemple, un candidat prévoit une subvention de 100 000 € et le convention durera 16 ans. Bien que cette subvention soit versée en année 1, il fera apparaître au CEP, chaque année, une recette de 6.250 € à la ligne « Reprises comptables de subventions » (Autres produits).

- La redevance versée à l'autorité concédante doit correspondre à la proposition du candidat de l'onglet « 6. Redevances ».

Onglet 2. Tableau de flux de trésorerie prévisionnel (TFT)

Les candidats sont invités à compléter le TFT. Ils détaillent ainsi :

- Les augmentations de capital que ce soit en fonds propres ou en comptes courants d'associés en détaillant le calendrier des encaissements ;

- Les dividendes versés au concessionnaire ainsi que le détail des intérêts et du remboursement des comptes courants d'associés.

- Les émissions d'emprunts nécessaires au financement ainsi que le paiement des intérêts et le remboursement du principal.

Le total des différents instruments de financement du TFT doit être équivalent au montant indiqué dans le plan de financement (onglet 5).

Onglet 3. Bilan

Les candidats sont invités à compléter le bilan prévisionnel. Ils détaillent ainsi :

- Les immobilisations correspondant à l'investissement initial duquel est retiré les dotations aux amortissements ;
- Les stocks et créances, ainsi que le compte de réserve de service de la dette (calculé selon un ratio de service de la dette annuel)
- Les capitaux propres injectés dans la société (capital social, comptes courants d'associés), ainsi que le report à nouveau, le résultat de l'exercice et les réserves légales
- Les provisions pour GER et pour risques et charges
- Les dettes financières et les dettes d'exploitation (dettes fournisseurs et dettes fiscales et sociales)

Le total des différents instruments de financement du TFT doit être équivalent au montant indiqué dans le plan de financement (onglet 5).

Onglet 4. Investissements

Cet onglet vise à donner une vision synthétique des investissements selon les différents postes (travaux et installations, honoraires, études et installations, assurances, frais financiers intercalaires)

La « date de mise à disposition » et la « date de début des travaux » doivent être précisées.

Pour chaque typologie d'investissement, les candidats doivent préciser chaque poste de travaux/prestations en spécifiant la nature des réalisations à effectuer, ainsi que le montant total en €HT de chaque poste de dépense.

Le total des investissements doit être équivalent au total des décaissements en phase de travaux (onglet 6. Calendrier trésorerie travaux »).

Onglet 5. Plan de Financement

Cet onglet vise à donner une vision synthétique du mode de financement des opérations d'investissements (onglet « 4. Investissements ») sous la forme emplois-ressources.

Les « emplois » correspondent aux décaissements travaux, donc aux montants renseignés à l'onglet « 4. Investissements ».

Les « ressources » correspondent aux moyens de financer ces travaux : autofinancement, emprunt auprès d'une filiale financière du groupe, emprunt auprès d'une banque, subventions renseignés à l'onglet « 9. Instruments de financement ».

Le total des emplois doit être équivalent au total des ressources.

Onglet 6. Calendrier trésorerie travaux

Cet onglet vise à comprendre les flux de trésorerie prévisionnels supportés par le candidat dans le financement des travaux prévus à l'onglet « 4. Investissements ».

La présentation est à ajuster en fonction du nombre d'opérations (des lignes peuvent être ajoutées) et du calendrier exact (des colonnes peuvent être ajoutées).

Onglet 7. Amortissements

Ce cadre permet de détailler la valeur nette comptable des nouvelles installations au long du convention et permet également de fournir une base de calcul au montant des dotations aux amortissements telles que renseignées à l'onglet « 1. Compte d'Exploitation prévisionnel ».

La somme des amortissements doit être égale à la somme des investissements (amortissement des biens de retour sur la durée du convention).

Onglet 8. Plan de GER

Cet onglet vise à détailler l'ensemble des dépenses nécessaires au gros-entretien-renouvellement pour chaque poste d'investissement (cf. onglet « 4. Investissements »).

Les provisions de GER sont calculés en provisionnant chaque dépense sur la durée du convention.

Onglet 9. Instruments de financement

Cet onglet vise à détailler les caractéristiques de chaque instrument de financement.

Le montant total de chaque instrument doit être complété par les candidats.

Pour les comptes courants d'associés et l'emprunt bancaire, la caractéristique de l'instrument de financement doit être précisée, à savoir :

- L'indice de référence retenu pour le calcul du taux de financement sachant que les taux de références court et long terme utilisés seront ceux relevés 10 jours ouvrés avant la date de remise de l'offre à 11h00 ; heure de Paris. Les candidats fourniront les éléments utiles à la vérification de ces relevés et / ou au calcul de ces taux de financement (SWAP amortissable, taux fixe,...) ;
- La marge appliquée en distinguant une éventuelle marge sur le convention d'échange de taux (swap) ;
- La chronique de remboursement de chacun des instruments de financement sur toute la durée du convention. Les caractéristiques des instruments de financement complémentaires de ceux qui sont proposés dans les cadres doivent être détaillées dans la partie textuelle de la réponse des candidats ;

- Les modalités de rémunération des éventuels fonds propres apportés exprimés en TRI avant impôt en distinguant les différentes catégories de fonds propres proposées par les candidats ;

Onglet 10. Échéanciers des instruments de financement

Cet onglet vise à détailler les flux liés aux différents instruments financiers (emprunt bancaire, comptes courants d'associés).

Le calcul des différents échéanciers de chaque instrument de financement est automatique et prend en compte les caractéristiques de financement entré par les candidats (onglet « 9. Instruments de financement »).

Onglet 11. Redevances

Cet onglet permet de détailler le calcul des redevances qui seront versées à l'autorité concédante dans le cadre de la future convention.