

Annexe 1.Participation Initiale

Le plan de financement du projet comprend le versement d'une Participation de 20 MEUR HT par la Personne Publique augmentée des montants relatifs aux coûts de construction prévus aux avenants 1 et 2 au contrat.

Les montants et dates de versement de la participation sont détaillés dans le tableau ci-dessous ; les montants et dates de versement prévus à l'avenant 2 n'étant pas définitivement arrêtés à date :

Montant	% acompte	Acompte	Date émission
21 069 674,35			
800 000,00	4% Entrée en vigueur du contrat	DSP STADE NAUTIQUE MERIGNAC - Versement 1	09/04/2020
800 000,00	4% Dépôt de la demande de permis de construire	DSP STADE NAUTIQUE MERIGNAC - Versement 2	24/04/2020
400 000,00	2% Entrée en vigueur du contrat + 2 mois	DSP STADE NAUTIQUE MERIGNAC - Versement 3	20/05/2020
200 000,00	1% Entrée en vigueur du contrat + 3 mois	DSP STADE NAUTIQUE MERIGNAC - Versement 4	24/06/2020
4 000 000,00	20% Démarrage des travaux (DOC)	DSP STADE NAUTIQUE MERIGNAC - Versement 5	19/10/2020
9 800 000,00	49% Mise hors d'eau hors d'air	DSP STADE NAUTIQUE MERIGNAC - Versement 6	14/03/2022
4 000 000,00	20% Arrêté d'ouverture au public	DSP STADE NAUTIQUE MERIGNAC - Versement solde 20 M€	25/01/2023
298 512,08	Part construction avenant n°1	DSP STADE NAUTIQUE MERIGNAC - Versement avenant n°1	25/01/2023
771 162,27	Part construction avenant n°2 (montant prévisionnel)		à intervenir

A ces sommes, s'ajoute l'indemnisation, prévue par l'avenant 2 selon la répartition détaillée en annexe 3, de l'exploitant pour tenir compte du report des travaux de finitions et d'une ouverture partielle de l'équipement au public le 20 février 2023. Cette somme est estimée à 438 072,52 euros.

Annexe 2. Contribution Forfaitaire d'Investissement – CFI

La Contribution Forfaitaire d'Investissement permet de couvrir le Montant Net à Financer et le coût de financement de l'investissement à compter de la Date Effective de Mise en Service (en ce compris, le service de la dette subordonnée [paiement des intérêts et remboursement du principal], le remboursement du capital social, la constitution des réserves légales et des autres réserves).

Le tableau ci-dessous présente le montant de la Contribution Forfaitaire d'Investissement déterminée suite à la Fixation Définitive des Taux intervenue le 3 février 2023 et matérialisée par la signature du Procès-Verbal de Fixation Définitive :

Contribution Forfaitaire d'Investissement (en € HT valeur 03 février 2023)	
Montant Annuel (sur une année pleine d'exploitation)	1 846 420
Montant total	36 559 109

Le tableau ci-après présente la participation de la ville de Mérignac au financement de cette contribution :

Période d'exploitation	CFI (acceptée et non acceptée)	Quote-part Ville de Mérignac
30/06/2023	753 954,68 €	324 200,51 €
30/09/2023	461 604,91 €	198 490,11 €
30/12/2023	461 604,91 €	198 490,11 €
31/03/2024	461 604,91 €	198 490,11 €
30/06/2024	461 604,91 €	198 490,11 €
30/09/2024	461 604,91 €	198 490,11 €
31/12/2024	461 604,91 €	198 490,11 €
31/03/2025	461 604,91 €	198 490,11 €
30/06/2025	461 604,91 €	198 490,11 €
30/09/2025	461 604,91 €	198 490,11 €
31/12/2025	461 604,91 €	198 490,11 €
31/03/2026	461 604,91 €	198 490,11 €
30/06/2026	461 604,91 €	198 490,11 €
30/09/2026	461 604,91 €	198 490,11 €
31/12/2026	461 604,91 €	198 490,11 €
'''		
31/03/2040	461 604,91 €	198 490,11 €
30/06/2040	461 604,91 €	198 490,11 €
30/09/2040	461 604,91 €	198 490,11 €
31/12/2040	461 604,91 €	198 490,11 €
31/03/2041	461 604,91 €	198 490,11 €
30/06/2041	461 604,91 €	198 490,11 €
30/09/2041	461 604,91 €	198 490,11 €
31/12/2041	461 604,91 €	198 490,11 €
31/03/2042	461 604,91 €	198 490,11 €
30/06/2042	461 604,91 €	198 490,11 €
30/09/2042	461 604,91 €	198 490,11 €
21/11/2042	261 576,12 €	112 477,73 €
Participation totale		15 720 416,81 €

Annexe 3. Contribution Forfaitaire d'Exploitation 1 – CFE1 et Contribution d'Exploitation « tarifs »

La Contribution Forfaitaire d'Exploitation 1 – CFE1 – pour contrainte de service public permet de couvrir les différents postes suivants :

- Compensation versée à l'Exploitant commercial ;
- Les frais de gestion de la Société de Projet ;
- Les impôts et taxes (y compris l'impôt sur les sociétés et taxes assimilées).

Son évaluation sur la durée du contrat intègre notamment les modifications apportées par l'avenant 1 notamment dans son article 3.4 portant sur les tarifs effectifs du réseau de chaleur (+2 355 957,46 € HT) et dans l'article 3.3 portant sur les incidences des modifications de l'équipement (-72 100 €).

Contribution Forfaitaire d'Exploitation CFE1 – Contraintes de service public (en € HT valeur 3 février 2023)	
	CFE1
Montant Annuel (sur une année pleine d'exploitation)	1 536 077
Montant total	30 414 325

Cette contribution n'est pas soumise à TVA.

Le montant annuel de la Contribution Forfaitaire d'Exploitation 1 est établi, à la Date de Fixation Définitive des Taux, à 1 536 077,04 Euros.

La Contribution Forfaitaire d'Exploitation 1 est indexée annuellement selon les modalités mentionnées à l'Article 33.2 du Contrat.

La Contribution d'Exploitation « tarifs » est prévue par l'article 33.3 du contrat dans le paragraphe 3) Modification concernant la grille tarifaire à l'initiative de la Personne Publique créé par l'article 7.2 de l'avenant n°1. Cette contribution est mise en place par période de validité des grilles tarifaires pour compenser le déficit d'exploitation pour l'année considérée généré par ces modifications.

Cette contribution n'est pas soumise à TVA et ne fait l'objet d'aucune indexation.

Son paiement est effectué concomitamment avec les échéances de la CFE1.

A ces Contributions, s'ajoute la Contribution Forfaitaire d'Exploitation Exceptionnelle prévue à l'article 3.2 de l'avenant 2.

Annexe 4. Contribution Forfaitaire d'Exploitation 2 – CFE2

La Contribution Forfaitaire d'Exploitation 2 - CFE2 - couvre les mises à disposition pour les groupes scolaires, les clubs, les associations et les Collectivités concédantes pour l'organisation de manifestations.

La Contribution Forfaitaire d'Exploitation CFE 2 au titre des mises à disposition imposées sera versée à la Société de Projet, qui la reversera à l'Exploitant, comme présenté dans le tableau ci-dessous :

Contribution Forfaitaire d'Exploitation CFE2 - Mises à disposition (en € HT valeur 3 février 2023)

Montant Annuel (sur une année pleine d'exploitation)	201 370
Montant total	3 977 058

Le Concessionnaire doit en application du Contrat mettre à la disposition des scolaires ou des clubs et associations une partie de l'équipement sur certains créneaux horaires.

En contrepartie de ces mises à disposition imposées par la Personne Publique et qui constituent des contraintes institutionnelles, cette dernière s'engage à verser annuellement au Concessionnaire une Contribution Forfaitaire d'Exploitation 2 (CFE 2).

Cette contribution forfaitaire est fixée au Contrat. Elle peut être complétée chaque année sur la base des tarifs indiqués dans la grille tarifaire, chapitre « Institutionnels », en fonction des besoins supplémentaires de la personne publique.

Cette contribution n'est pas assujettie à TVA et sera indexée selon les modalités mentionnées à l'article 33.2 du contrat.

Sur la base des hypothèses du Compte d'exploitation Prévisionnel et du planning d'occupation envisagés à la Date de Fixation Définitive des Taux, le montant de la part de la Contribution CFE 2 est fixé à 201 370 Euros HT par an.

Le montant total de la Contribution CFE 2 qui sera facturée à la Personne Publique au titre de l'exercice n pris en compte sera déterminé :

- pour les scolaires, sur la base du nombre de séances et de classes demandées avec ou sans surveillance, prévus en début d'exercice selon les modalités du Contrat;
- pour les clubs et associations, sur la base du nombre d'unités d'œuvres consommées (ligne d'eau : heure, bassin/heure, nombre de demi-journées de mise à disposition pour les besoins des compétitions ou manifestations organisées par les clubs et associations) prévues en début d'exercice selon les modalités du Contrat.

Ce montant ne pourra être inférieur au montant prévu au cinquième alinéa.

Par ailleurs, en sus de la Contribution CFE 2, dans le cas où la Personne publique demanderait à ce que la totalité ou la moitié de l'Ouvrage soit mis à sa disposition sur une demi-journée ou une journée, dans le but d'y faire se dérouler une manifestation ou une compétition qu'elle organiserait ou y ferait organiser, le Concessionnaire lui facturera cette mise à disposition au tarif mentionné dans la grille tarifaire. La demande de réservation se fera suffisamment à l'avance pour ne pas nuire à l'organisation du fonctionnement du stade nautique. Dans ce cas spécifique de mise à disposition de l'Ouvrage à la Personne Publique, la facturation de cette prestation sera soumise à TVA.

Annexe 5.RODP

En contrepartie de la mise à disposition des terrains, le Concessionnaire verse, à compter de la Date Effective de Mise en Service ainsi qu'à chaque date anniversaire suivant cette date, une redevance d'un montant fixe annuel de 70 000 €.

Son montant sera indexé au 1er septembre de chaque Année Civile selon la formule suivante :

$$\text{RODP}_n = \text{RODP}_0 \times (10\% + 90\% \text{ ILC}_n / \text{ILC}_0)$$

Avec :

$$\text{RODP}_0 = 70\ 000$$

RODP_n : montant annuel de la redevance pour l'année n

ILC_n : dernière valeur connue au 1er janvier de l'année n de l'Indice des loyers commerciaux publiée par l'INSEE

ILC₀ : dernière valeur connue à la date de remise des offres finales dans le cadre de la procédure d'attribution du Contrat, de l'Indice des loyers commerciaux publiée par l'INSEE

Le montant de la redevance d'occupation sera soumis à TVA au taux normal.

Le montant de la redevance d'occupation dans sa partie fixe sera soumis à TVA au taux normal.

L'année de la Date Effective de Mise en Service le montant de la redevance est calculé au prorata du nombre de jours compris entre la Date Effective de Mise en Service et le 31 décembre. Elle est versée dans les quinze jours suivant la Date Effective de Mise en Service.

Les années suivantes la redevance est versée au plus tard le 15 janvier de l'année.

Annexe 6. Intéressement au bénéfice de la Personne Publique

Dans l'hypothèse où les Excédents Bruts d'Exploitation effectivement dégagés par l'exécution du Contrat seraient supérieurs aux prévisions telles qu'apparaissant dans le compte d'exploitation prévisionnel en euros courants joint en Annexe XV.i (et qui correspond au « CEP global » SPV + exploitant), le Concessionnaire verserait à la Personne Publique un intéressement calculé comme suit :

Cas et définition des Tranches	Intéressement de la personne publique
Lorsque l'Excédent Brut d'Exploitation effectivement réalisé (après retraitement des frais de siège) est supérieur de moins de 5% à l'Excédent Brut d'Exploitation indiqué pour l'année considérée dans le Compte d'Exploitation Prévisionnel (annexe XV.i) en euros courants	Aucun reversement à la personne publique
Lorsque l'Excédent Brut d'Exploitation effectivement réalisé (après retraitement des frais de siège) est supérieur de plus de 5% mais de moins de 10% à l'Excédent Brut d'Exploitation indiqué pour l'année considérée dans le Compte d'Exploitation Prévisionnel (annexe XV.i) en euros courants	Reversement à la Personne Publique de [30%] de la différence, sur la Tranche considérée
Lorsque l'Excédent Brut d'Exploitation effectivement réalisé (après retraitement des frais de siège) est supérieur de plus de 10% mais de moins de 15% à l'Excédent Brut d'Exploitation indiqué pour l'année considérée dans le Compte d'Exploitation Prévisionnel (annexe XV.i) en euros courants	Reversement à la Personne Publique de [40%] de la différence, sur la Tranche considérée
Lorsque l'Excédent Brut d'Exploitation effectivement réalisé (après retraitement des frais de siège) est supérieur de plus de 15% mais de moins de 20% à l'Excédent Brut d'Exploitation indiqué pour l'année considérée dans le Compte d'Exploitation Prévisionnel (annexe XV.i) en euros courants	Reversement à la Personne Publique de [50%] de la différence, sur la Tranche considérée
Lorsque l'Excédent Brut d'Exploitation effectivement réalisé (après retraitement des frais de siège) est supérieur de plus de 20% mais de moins de 25% à l'Excédent Brut d'Exploitation indiqué pour l'année considérée dans le Compte d'Exploitation Prévisionnel (annexe XV.i) en euros courants	Reversement à la Personne Publique de [60%] de la différence, sur la Tranche considérée
Lorsque l'Excédent Brut d'Exploitation effectivement réalisé (après retraitement des frais de siège) est supérieur de plus de 25% à l'Excédent Brut d'Exploitation indiqué pour l'année considérée dans le Compte d'Exploitation Prévisionnel (annexe XV.i) en euros courants	Reversement à la Personne Publique de [70%] de la différence, sur la Tranche considérée

Le calcul de l'intéressement est réalisé par tranche. Il convient de noter que dans le cadre de l'article 3.2 de l'avenant n°2 au contrat, une clause d'intéressement dérogatoire à celle prévue par l'article 35 du contrat s'appliquera à toute la période d'ouverture partielle de l'équipement, avec un reversement à la Personne publique de 60% pour une tranche « supérieur à 5% mais moins de 25% de l'Excédent Brut d'Exploitation effectivement réalisé »

L'indicateur « EBE » figure explicitement sur une ligne du Compte d'Exploitation Prévisionnel en euros courants joint en Annexe XV.i (« CEP global » SPV + exploitant).

Il est à noter que lors de la liquidation de l'intéressement à la Personne publique l'année suivante, la charge ainsi constatée dans les comptes du concessionnaire ne devra pas être incluse dans le calcul de l'EBE.

Il est également précisé que l'EBE tiendra compte des transferts de charges qui seront affectés par nature de charges (exemple : remboursements de frais de formation en atténuation des charges de personnel ; remboursements d'assurances en moins des charges externes...).

L'intéressement est versé par le Concessionnaire à la Personne Publique au plus tard le 30 juillet de l'année N pour l'exercice de l'année N-1, et pour la dernière année d'exécution de la convention dans les 2 mois qui suivent son échéance, quelle que soit la cause de cette échéance.

Pour faciliter l'application du présent article, et le contrôle du dispositif, le Concessionnaire remet chaque année à la Personne Publique un tableau de suivi faisant notamment apparaître l'EBE réel de l'exercice n considéré comparé à l'EBE prévisionnel en euros courants.