

SAEML Montélimar Agglomération Développement

Scénario Financier
(en date du 01/06/2022)

1. CONTEXTE

Contexte (1/3) : le marché résidentiel

Envoyé en préfecture le 12/07/2022
Reçu en préfecture le 12/07/2022
Affiché le 
ID : 026-200040459-20220628-2022_08_28_303-DE



> Le territoire de Montélimar Agglomération est marqué par une **forte dynamique démographique**



> Cependant le développement des programmes neufs de maisons individuelles ou collectifs en périphérie de la ville centre ont nuit à l'attractivité du centre ville, marqué par une **vacance importance (10% du parc)** et une certaine **paupérisation** (revenus moyens inférieurs au reste des communes).



> Les objectifs du projet de PLH 2021-2027 visent à réduire fortement la consommation foncière en axant sur une plus forte densité et la résorption de la vacance avec **un objectif de 35 logements /an** dont un peu plus de **23 logements/an** sur la ville de Montélimar. L'étude de gisement portée par EPORA a permis d'identifier **12 500 m² à restructurer** dont 3 430 m² à 4-5 ans dans le cœur de ville de Montélimar.



> Les orientations programmatiques portent sur une offre à développer de **petits logements en périphérie** pour accueillir plus de jeunes actifs et **de grands logements sur Montélimar centre** pour attirer plus de familles. En lien avec le développement de l'offre de formation, le PLH pointe également la nécessité de créer plus de **logements spécifiques pour les étudiants**.




> Les valeurs locatives sont élevées sur la ville centre (9,8 €/m²/mois, voir 10 €/m²/mois) et en inadéquation avec la capacité des ménages et le niveau d'attractivité du centre ville. Acheter en neuf une maison revient moins cher qu'un appartement, même sur la ville centre. > il conviendra de réfléchir aux moyens de **retrouver une meilleure adéquation prix**, notamment vis-à-vis des niveaux de prix observés en périphérie (9,6 €/m² en moyenne). Une cible à 9,13 €/m² correspondant au plafond PLS semblerait approprié compte tenu du marché et des plafonds à respecter pour bénéficier des subventions.

Orientations pour la SAEML

Créer en centre ville des logements adaptés à une taille de ménage plus réduite et à une population jeune (étudiants, jeunes actifs)

Adapter les loyers des logements en centre ville au niveau de revenu des publics en place avec des prix plus abordables

Contexte (2/3) : le marché économique

Envoyé en préfecture le 12/07/2022
Reçu en préfecture le 12/07/2022
Affiché le 
ID : 026-200040459-20220628-2022_08_28_303-DE



> Le territoire est marqué par une concentration des emplois sur la ville centre de Montélimar et un dynamisme des entreprises avec une moyenne de **164 nouveaux emplois salariés/an** de nature à générer un besoin immobilier.

> Une croissance des emplois boostée par les **activités de commerces, la construction et le transport**.



■ Les demandes de locaux commerciaux en centre ville trouve généralement facilement une offre en adéquation avec les besoins, y compris en terme de prix. La commercialisation semble être aisée. En revanche, les demandes portant sur des grandes surfaces en périphérie sont plus compliquées à satisfaire. La difficulté consiste à répondre aux besoins des grandes enseignes en grandes surfaces, tout en se prémunissant des implantations de petits commerces en périphérie de façon à privilégier le centre ville. Les valeurs locatives premium dans le neuf ou restructuré de locaux commerciaux en centre ville sur des emplacements premium semble s'établir autour de 180 € HTHC/m²/an.



■ Le marché des locaux d'activités, notamment pour les artisans, semblent en tension du fait d'une insuffisance de l'offre face à une demande constante et récurrente. Il semblerait intéressant de réfléchir à la création d'une offre de type hôtel d'entreprise permettant la mutualisation d'espace de stationnement et de services.



■ Le marché des bureaux semblent relativement détendu (peu de demande, offre restreinte). Le marché s'exprime peu. La mise sur le marché prochaine d'une opération de bureaux sur Maubec devrait permettre d'observer la durée d'écoulement du bien sur le marché pour mieux apprécier la dynamique de la demande.



> L'offre foncière nécessaire pour permettre le développement des entreprises locales et l'implantation de projets exogènes semble réellement faire défaut. Cette situation de carence devrait faire l'objet d'action de densification et de réhabilitation de friches (recensement en cours), en sus du projet d'extension du parc d'activités Fortuneau.

Orientations pour la SAEM

Poursuivre la restructuration des immeubles vétustes avec RDC commerciaux en CV sur les secteurs stratégiques

Répondre aux besoins des artisans en locaux d'activités

Rester vigilant sur les éventuels besoins de bureaux, notamment pour renforcer les emplois tertiaire en centre ville

Accompagner la reprise des friches et délaissés pour offrir un palliatif à la carence de foncier

Contexte (3/3) : synthèse et perspectives

Les principales lignes de produit émergeantes pour la SAEML



**Restructuration d'îlots/
d'immeubles urbains en Cœur
de Ville et centres bourgs
(logement/commerce)**



- ✓ Objectif de **35 logements/an** dont 23 sur Montélimar
- ✓ 12 500 m² identifiés à 10 ans sur le centre ancien de Montélimar
- ✓ Des gisements dans les centres bourgs identifiés par EPORA notamment à Cléon d'Andran et Châteauneuf-du-Rhône



**Contribuer à une plus grande
cohésion sociale de l'offre de
logement à l'échelle de
l'agglomération**



Porter des projets locatifs dans le sens suivant :

- Enrichir l'offre de CV avec des grands logements pour attirer plus de familles
- Logement étudiant à proximité des centres de formation
- Plus de petits logements notamment dans les centres bourgs pour accompagner la baisse de la taille des ménages
- Des logements qualitatifs avec des services, notamment pour les seniors
- Hôtellerie pour densifier l'offre touristique




**Enrichir l'offre en immobilier
d'entreprises**



- ✓ Hôtel d'entreprises artisanales
- ✓ Pôle entrepreneurial
- ✓ Reconversion des friches économiques / remise sur le marché
- ✓ Clé en main locatif

Le périmètre d'intervention et les opérations cibles

Envoyé en préfecture le 12/07/2022
 Reçu en préfecture le 12/07/2022
 Affiché le 
 ID : 026-200040459-20220628-2022_08_28_303-DE


Périmètre : Agglomération et ville de Montélimar

Opérations : des projets s'inscrivant dans les orientations de l'agglomération

	LOGEMENTS	COMMERCES	LOCAUX ACTIVITE ET TERTIAIRE	TOURISME Et ENR
Où ?	Périmètre Agglomération Agglomération et Ville de Montélimar ⇒ Etages d'immeubles à acquérir	Zone d'intervention commerciale Agglomération et Ville de Montélimar ⇒ RdC commerciaux à acquérir (seuls ou dans le cadre de l'acquisition d'immeubles entiers)	Périmètre Agglomération Agglomération et Ville de Montélimar ⇒ Locaux d'activité, bureaux, tertiaire, tiers lieux	Périmètre Agglomération Agglomération et Ville de Montélimar • Actifs immobiliers (activités et touristiques) et aires de camping • Projets ENR
Pour qui ?	Familles, jeunes ménages 34 gisements fonciers selon étude EPORA Premiers projets : 9 rue Daujat, Rue Pierre Julien ...	Commerces absents ou insuffisamment présents dans cœur de ville / centre ville ⇒ Loyers majoritairement au prix du marché ⇒ Possibilité de loyers inférieurs au prix du marché en fonction des commerces et des projets (boutique éphémère par exemple)	Toutes entreprises ⇒ Loyers au niveau du marché	Aux conditions de marché
Comment ?	<ul style="list-style-type: none"> Acquisition / réhabilitation d'immeubles entiers Limitation des copropriétés* ? Possibilité de partenariats (co investissement ou co promotion) 	<ul style="list-style-type: none"> Acquisition / réhabilitation Portage en propre par la foncière 	<ul style="list-style-type: none"> Acquisition / réhabilitation Portage en propre par la foncière 	<ul style="list-style-type: none"> Enr en partenariat Actifs touristique : portage en propre avec possibilité de partenariat

2. HYPOTHESES

Les hypothèses locatives

Envoyé en préfecture le 12/07/2022
Reçu en préfecture le 12/07/2022
Affiché le 
ID : 026-200040459-20220628-2022_08_28_303-DE

COMMERCES

LOGEMENTS

TERTIAIRES

Hypothèses locatives	Taux de remplissage année 1	50%	50%	50%
	Taux de remplissage année 2	100%	85%	85%
	Taux de remplissage années suivantes	100%	96%	100%
	Année de rotation	8 ans	-	8 ans
	Taux de remplissage année de rotation	50%	-	50%
	Loyer annuel en € HT / m²	132	110	[120 - 200]
	Taux évolution des loyers	1,25%	1,25%	1,25%
	Risques locatifs (% des loyers + charges locatives)	2,0%	2,0%	2,0%
	Taux indexation charges	1,6%	1,6%	1,6%
	Taux Provisions pour Gros Travaux (à partir de la 6 ^{ème} année d'exploitation)	0,6%	0,6%	0,6%
	Honoraires de commercialisation en année 1 (% loyers théoriques)	15,0%	5,0%	15,0%
	Honoraires de commercialisation l'année de rotation (% loyers théoriques)	20%	-	20%
	Honoraires de gestion locative et technique (% loyers théoriques)	6%	6%	6%
	Dépôt de garantie (% loyers théoriques)	20%	20%	20%

Frais Divers de Gestion	Maintenance courante (€/m²)	[4,00 - 8,00]	[4,00 - 8,00]	[4,00 - 8,00]
	Assurance bât. (€/m²)	1,30 €	1,30 €	1,30 €
	Impôts fonciers (€/m²)	20,00 €	12,50 €	20,00 €
	CET (% des loyers)	0,30%	0,00%	0,30%

Refacturation de charges	Maintenance courante	100%	100%	100%
	Impôts fonciers	100%	10% * Au titre	100%

de la TEOM

Durée moyenne d'amortissement technique des actifs	20 ans	35 ans	20 ans
--	--------	--------	--------

Les loyers de référence :

- Pour les commerces : loyer annuel constaté sur le territoire (120 €/m²) avec l'ajout de 10% lié à la performance énergétique des futurs locaux.

- Pour les logements : loyer plafond PLS (condition pour bénéficier des subventions ANAH et ACTION LOGEMENT, et par ailleurs cohérent avec étude marché)

HYPOTHESES D'ACTION LOGEMENT		
Gros entretien	0,50%	des travaux
Différé GE-GR	6	années
TFPB	520 €	€/logement/an
Charges non récupérables	10%	% du loyer brut
Taux de vacance et Impayés	6%	% du loyer brut
Taux indexation loyers	1,25%	/an
Taux indexation charges	1,50%	/an
Taux actualisation immeuble	1,00%	/an

Remarque : Des hypothèses prises dans la modélisation sur les logements subventionnables par Action Logement proches voire équivalentes aux paramètres d'exploitation utilisées par l'organisme.

Les hypothèses de charges de structure

1

Les charges fixes de la structure
(Honoraires d'expert comptable / CAC ; autres charges)
45 k€ par an

2

Les charges de personnel
Etudes de faisabilité (commercialité, ...), suivi des opérations
Les équipes réalisent des études et des missions d'AMO, ces dépenses sont incorporées dans le prix de revient des immeubles

3

Les études pré opérationnelles externalisées
(programme, esquisse, commercialisation...)

Incorporées dans le prix de revient des immeubles

4

Les charges de gestion locative et technique
Incluses dans les charges de l'exploitation patrimoniale des actifs

	2022	2023	2024	2025	2026
Quote-part direction	20%	50%	50%	50%	50%
Quote-part assistant	20%	50%	50%	50%	50%
Quote-part Responsable administratif et financier	10%	50%	50%	50%	50%
Quote-part chef de projet 1	20%	50%	75%	100%	100%
Quote-part chef de projet 2	20%	50%	75%	100%	100%
Quote-part alternant	10%	100%	100%	100%	100%
	75 610 €	227 352 €	264 852 €	302 352 €	302 352 €

	2022	2023	2024	2025	2026
EC et CAC	15 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €
Autres charges de structure (informatique, formation, greffe,)	5 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €
Masse salariale	75 610 €	227 352 €	264 852 €	302 352 €	302 352 €
Frais d'études abandonnées	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €
Coût de création de la structure	30 000 €				
TOTAL	150 610 €	297 352 €	334 852 €	372 352 €	372 352 €

Etudes et AMO imputés dans les projets
Moyenne annuelle
Retenu

	1 582 921 €
	368 121 €
92 057 €	276 807 €
322 464 €	368 121 €
368 121 €	


Charges de structures nettes des études imputées	58 553 €	20 545 €	12 788 €	4 437 €	4 508 €
---	-----------------	-----------------	-----------------	----------------	----------------

Précision 1 : il est imputé dans les projets des dépenses d'AMO retenues en moyenne à 3,5% des investissements. Ces « prestations » internes d'AMO constituent des produits pour la structure (production immobilisée ou production stockée), qui dans le modèle économique est netté des frais de structure, pour aboutir aux frais de structure nets.

Précision 2 : la moyenne annuelle correspond à la moyenne sur 4 ans et 1 trimestre du potentiel de production immobilisée. Elle est ensuite pondérée en fonction de l'intensité des moyens sur l'année concernée afin d'avoir une approche cohérente entre les moyens de production et la production immobilisée.

Précision 3 : les quotes-parts des ETP de la SEM ont été réévalués à la baisse à partir de 2028 afin de tenir compte du ralentissement de l'activité suite à la livraison de la quasi-totalité des opérations (identifiées à date).

Les hypothèses de financement et de cession

Envoyé en préfecture le 12/07/2022
Reçu en préfecture le 12/07/2022
Affiché le 
ID : 026-200040459-20220628-2022_08_28_303-DE

Fonds propres

Des fonds propres à mobiliser pour rendre l'opération soutenable et couvrir une partie des risques

Quotité :
20% à 30% de
l'investissement

Subvention

Subventions mobilisées :

Action Logement
ANAH
ANCT
Autres

Quotité :
5% à 27% de
l'investissement

Emprunt

	Durée	Taux
Commerces	20	2%
Logements	30	2,5%
Tertiaire	20	2%
<i>Action Logement</i>	<i>20</i>	<i>0,25%</i>

Prêts négociés pour supprimer ou limiter les indemnités de remboursement anticipé (IRA) en cas de cession avant la fin du prêt.

Quotité :
35% à 75% de
l'investissement

Cession

Un prix de sortie déterminé :
- Pour les logement subventionnables par Action Logement, en fonction du taux d'actualisation du prix de revient de l'actif (ici 1%/an)
- Pour les autres biens, en fonction d'un rendement locatif (RLB) cible de l'investisseur

Cessions théoriques découpées
en **4 phases** :
9 / 14 / 19 / 24 ans

Vocation à **financer une partie de l'investissement** et rassurer les banquiers

Vocation à **soutenir les investissements**


Vocation à **financer la majorité de l'investissement**

Vocation à **regénérer des fonds propres au profit de nouvelles opérations**

3. PLAN MOYEN TERME (PMT)

Dimensionnement des fonds propres

Le dimensionnement des fonds propres

Envoyé en préfecture le 12/07/2022
Reçu en préfecture le 12/07/2022
Affiché le 
ID : 026-200040459-20220628-2022_08_28_303-DE

1

Les frais de démarrage et fonds d'études

Frais de création de la structure + fonds d'études

0,2 M€

2

Le financement d'actifs

Financement en fonds propres des commerces de centre ville et des bâtiments économiques détenus en patrimonial

9,7 M€

3

Le fonds de roulement projets

Il permet à l'entreprise de disposer d'une capacité d'action pour acquérir des actifs stratégiques et les porter sur quelques années avant la réalisation d'une opération patrimoniale. Un fonds de roulement de 0,5 M€ donne une capacité d'action de 1,5 M€*

0,5 M€

4

Le fonds de roulement activité patrimoniale

Il permet de faire face aux décalages de trésorerie. Il correspond à 4 mois de chiffre d'affaires


0,5 M€

Un capital social de 10,9 M€

* Des prêts de portage foncier peuvent être mobilisés et compléter le financement. On retient une structure financière moyenne d'un tiers fonds propres et deux tiers prêts.

Dimensionnement des fonds propres

Le capital social de la SAEML

Envoyé en préfecture le 12/07/2022
Reçu en préfecture le 12/07/2022
Affiché le 
ID : 026-200040459-20220628-2022_08_28_303-DE



Dimensionnement du capital social

10,9 M€ de fonds propres à apporter

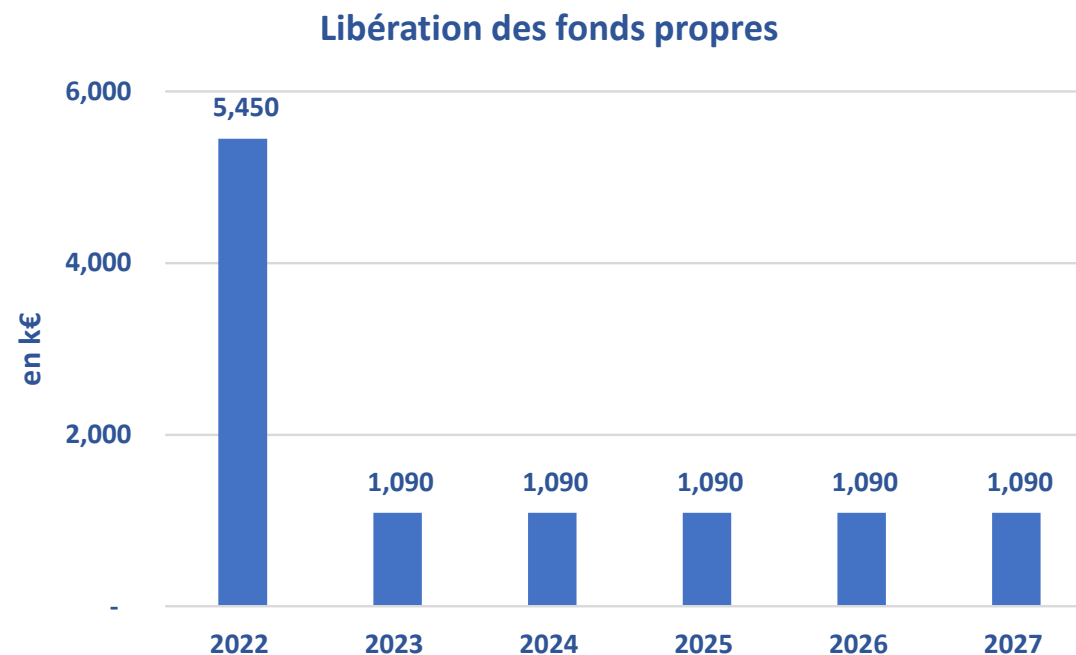
Libération de 50% à la souscription, soit **5,4 M€***, le reste sur 5 ans en fonction des besoins de fonds propres sur les projets (cf. ci-contre)

Pour les actionnaires qui souscrivent, l'apport en capital est une **dépense d'investissement** (compte 261)

** 5,4 M€ permettent de financer le fonds de roulement ainsi que la première série de projets*



Libération des fonds propres souscrits / Première approche

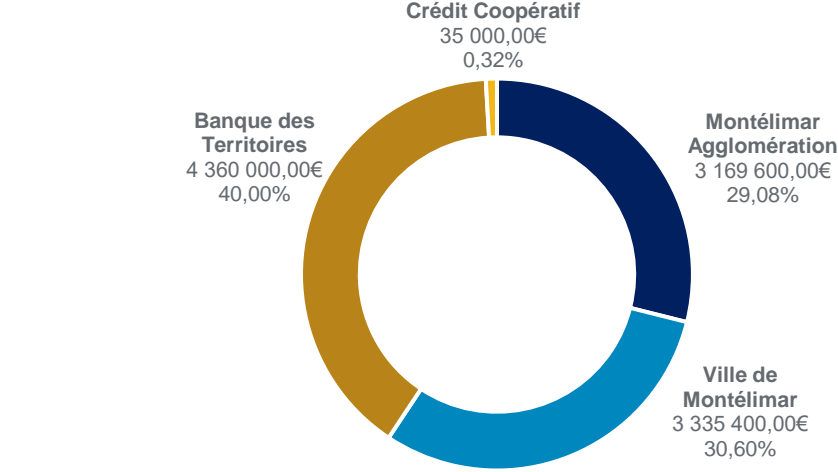


Dimensionnement des fonds propres

Répartition des apports en capital social

Ville de Montélimar	Montélimar Agglomération	Banque des Territoires	Autres actionnaires
3 335,40 K€ Apports en numéraire	3 169,60 K€ Apports en numéraire	4 360,00 K€ Apports en numéraire	35,00 K€ Apports en numéraire
10 900 K€ de fonds propres apportés			

Répartition du capital social



Un capital social de 10,90 M€
59,68% détenu par collectivités locales
40,00% détenu par Banque des Territoires
0,32% détenu par des partenaires privés ⁽¹⁾

Libération des fonds souscrits

Actionnaires SEM	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Numéraire	Numéraire	Numéraire	Numéraire	Numéraire	Numéraire
Montélimar Agglomération	1,584,800.00 €	316,960.00 €	316,960.00 €	316,960.00 €	316,960.00 €	316,960.00 €
Ville de Montélimar	1,667,700.00 €	333,540.00 €	333,540.00 €	333,540.00 €	333,540.00 €	333,540.00 €
Banque des Territoires	2,180,000.00 €	436,000.00 €	436,000.00 €	436,000.00 €	436,000.00 €	436,000.00 €
Crédit Coopératif	17,500.00 €	3,500.00 €	3,500.00 €	3,500.00 €	3,500.00 €	3,500.00 €
Total	5,450,000.00 €	1,090,000.00 €	1,090,000.00 €	1,090,000.00 €	1,090,000.00 €	1,090,000.00 €

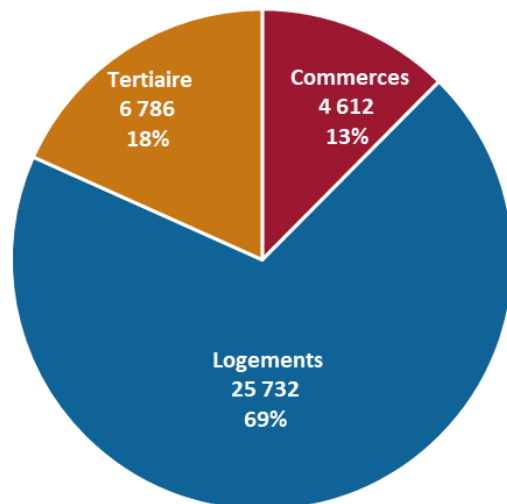
⁽¹⁾ des discussions sont en cours pour une prise de participation de nouveaux partenaires privés institutionnels après la création de la SEM

Présentation des investissements réalisés

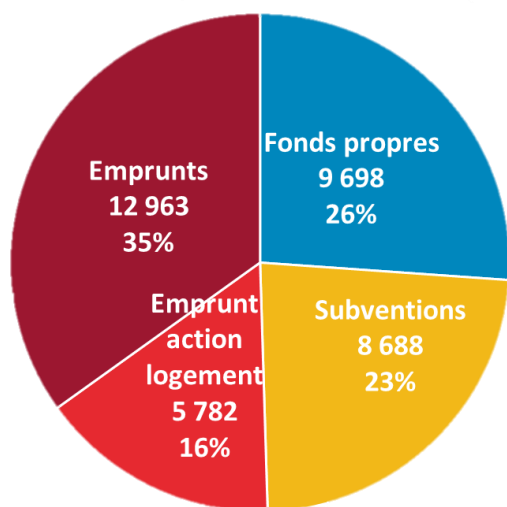
Montant total d'investissement de 37 m€ avec près de 13 000 m² de surfaces louées

Envoyé en préfecture le 12/07/2022
Reçu en préfecture le 12/07/2022
Affiché le
ID : 026-200040459-20220628-2022_08_28_303-DE

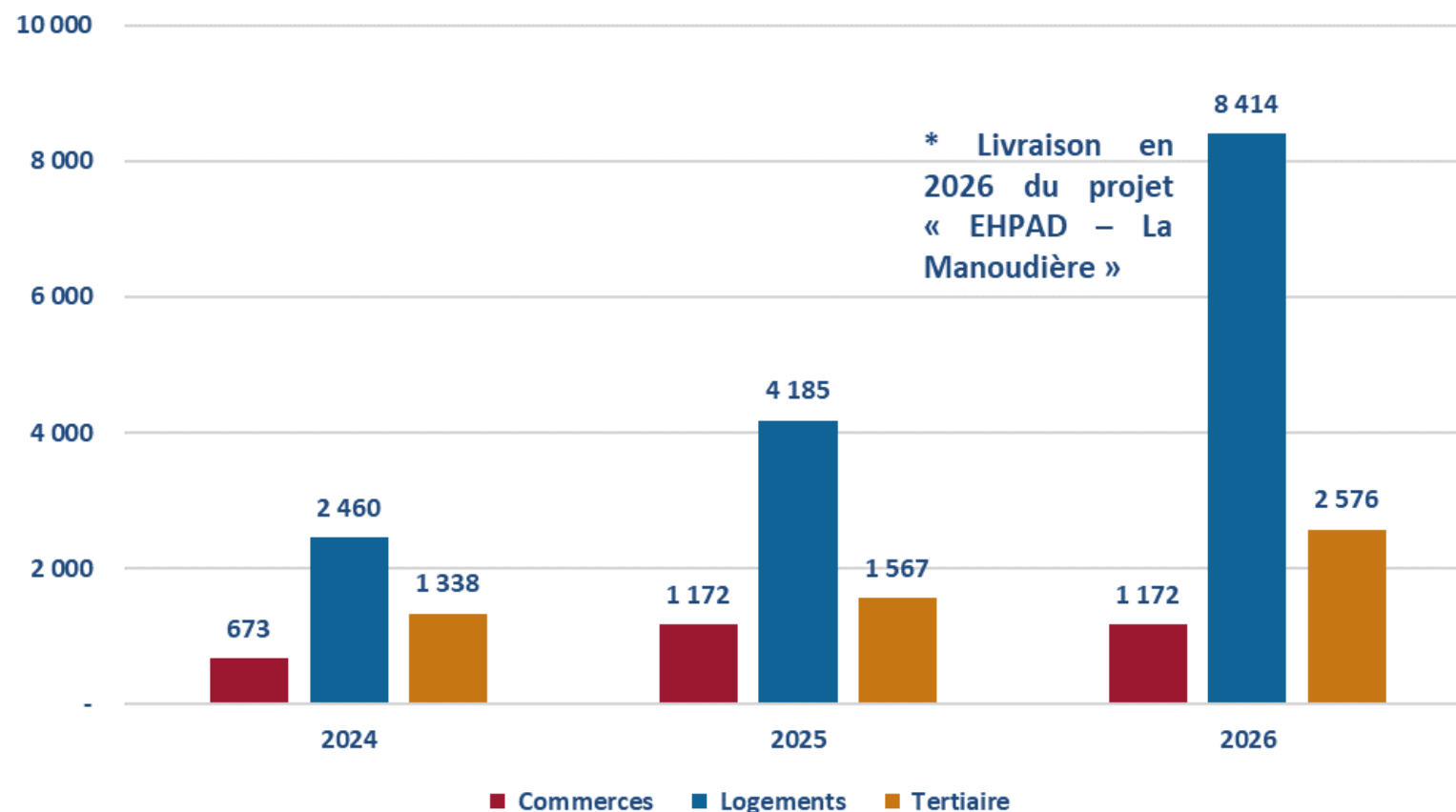
Nature des investissements (en k€)




Plan de financement (en k€)



Evolution des m² commercialisés (en cumulé)



Vision d'ensemble des projets (à horizon 2034)

Envoyé en préfecture le 12/07/2022
 Reçu en préfecture le 12/07/2022
 Affiché le 
 ID : 026-200040459-20220628-2022_08_28_303-DE



Le parc

2024

6 actifs

4 471 m²
Superficie

*Commerces : 673 m²
Logements : 1 450 m²
Bureaux / Autres : 1 338 m²*

28 m€
Valeur immobilisée

276 k€*
Loyers annuels

2026

12 actifs

12 161 m²
Superficie

*Commerces : 1 172 m²
Logements : 8 414 m²
Bureaux / Autres : 2 576 m²*

33 m€
Valeur immobilisée

953 k€*
Loyers annuels

2030

20 actifs

13 022 m²
Superficie

*Commerces : 1 687 m²
Logements : 8 759 m²
Bureaux / Autres : 2 576 m²*

35 m€
Valeur immobilisée

1 388 k€*
Loyers annuels

2034

14 actifs

12 403 m²
Superficie

*Commerces : 1 341 m²
Logements : 8 485 m²
Bureaux / Autres : 2 576 m²*

31 m€
Valeur immobilisée

1 137 k€*
Loyers annuels

Baisse de la valeur immobilisée et des loyers suite à la première phase de cession d'actifs (à partir de 2032)

* Loyers uniquement, hors charges récupérées.



Les équilibres financiers

9,8 m€
Fonds propres investis

1,4 m€
Trésorerie cumulée

10,6 m€
Fonds propres investis

1,4 m€
Trésorerie cumulée

10,9 m€
Fonds propres investis

2,2 m€
Trésorerie cumulée


10,9 m€
Fonds propres investis

4,7 m€
Trésorerie cumulée

5,6%
TRI fonds propres

4. IMPACTS FINANCIERS

Le compte de résultat

Envoyé en préfecture le 12/07/2022
Reçu en préfecture le 12/07/2022
Affiché le 
ID : 026-200040459-20220628-2022_08_28_303-DE

> Comme cela est souvent relevé pour les structures patrimonial, la **SEM présente des pertes d'activité les premières années en lien avec :**

- Les frais de démarrage,
- L'occupation progressive des locaux,
- Le plein effet des amortissements et frais financiers.

> A partir de l'année 6, la société présente des **résultats équilibrés. En année 8, les résultats en cumulé sont positifs.**

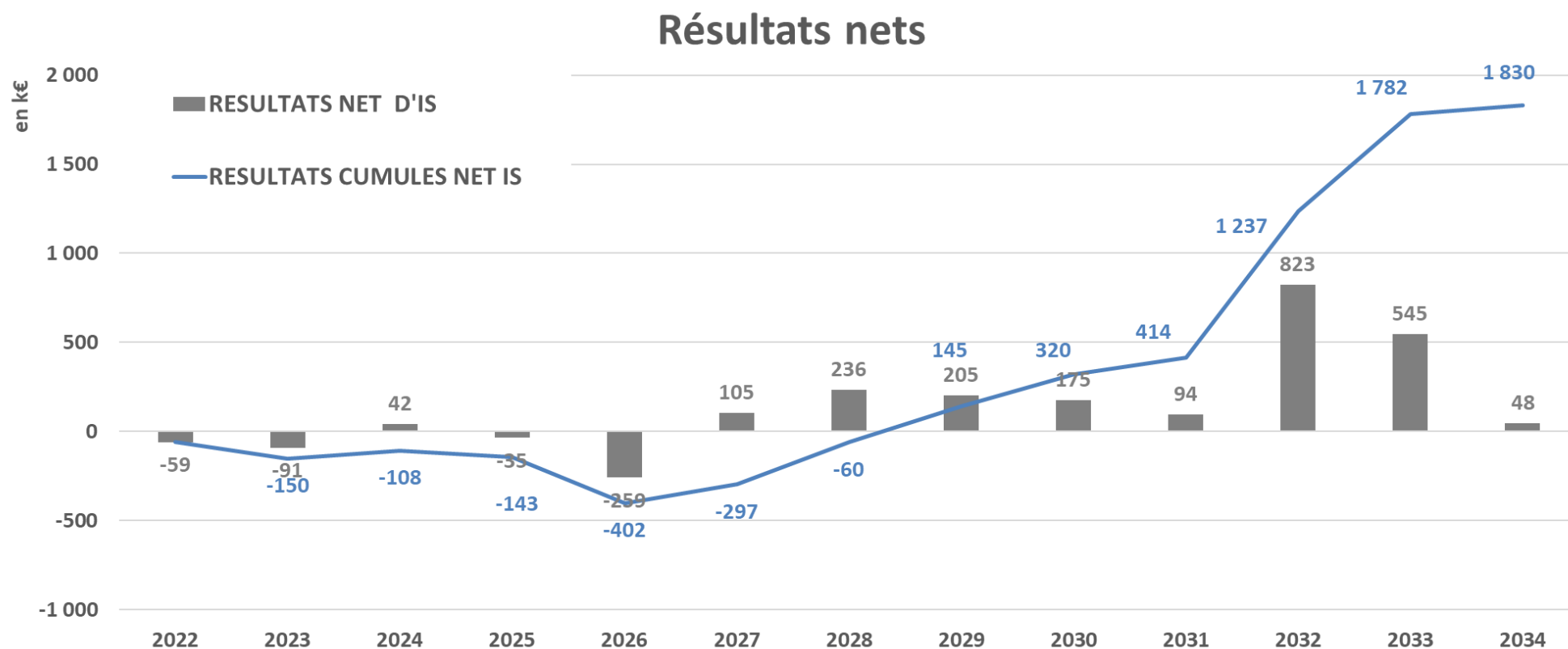
COMPTE DE RESULTAT

(en € HT)

ANNEES	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Loyers	0	65 944	276 454	473 809	952 920	1 273 867	1 407 645	1 425 240	1 443 056	1 388 260	1 418 008	1 313 297	1 137 279
Refacturation de charges	0	28 756	65 864	85 412	158 184	171 649	189 320	192 349	195 426	180 596	183 775	160 386	120 022
Risques locatifs	0	-1 894	-6 846	-11 184	-22 222	-28 910	-31 939	-32 352	-32 770	-31 377	-32 036	-29 474	-25 146
Autres produits (dont remontés dividendes)	0	0	0	0	0	8 227	22 823	23 977	26 943	24 012	24 721	26 038	26 719
Cession de l'immeuble	0	0	2 392 500	0	0	0	0	0	0	0	2 106 981	1 942 750	210 230
TOTAL PRODUITS	0	92 806	2 727 972	548 037	1 088 882	1 424 832	1 587 848	1 609 214	1 632 655	1 561 490	3 701 449	3 412 997	1 469 104
Honoraires de commercialisation	0	20 030	91 402	9 863	54 542	2 664	2 707	0	0	30 323	25 542	8 537	41 733
Honoraires de gestion locative et technique	0	8 012	27 640	33 664	83 352	86 084	88 881	90 303	91 748	93 216	94 707	85 842	80 002
Gros entretien	0	0	1 444	367	4 472	6 058	7 694	16 479	60 345	69 398	163 456	155 842	146 608
Entretien courant	0	5 752	19 996	23 328	56 992	57 903	58 830	59 771	63 394	64 408	65 439	59 744	56 364
Assurances	0	1 682	6 320	7 501	18 683	19 226	19 784	20 100	20 422	20 749	21 081	19 284	18 118
Taxe foncière	0	25 880	81 198	96 009	217 835	224 522	231 380	235 082	238 843	242 665	246 547	217 668	200 174
CET et Autres impôts	0	401	751	876	1 441	1 464	1 487	1 511	1 535	1 560	1 585	1 141	901
Autres taxes	0	0	88 883	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres frais (intérêts sur CCA)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts sur prêt	0	28 565	118 867	102 982	236 875	234 897	232 534	229 778	220 176	210 380	200 385	174 495	154 491
Dotation aux amortissements	0	72 181	251 187	302 623	667 927	681 136	694 345	694 345	694 345	694 345	694 345	612 526	538 394
Valeur nette comptable des lots cédés	0	0	1 984 291	0	0	0	0	0	0	0	1 082 714	1 341 860	159 363
Frais de structure (nets de de la production immobilisée)	58 851	21 440	13 864	5 686	5 777	5 869	13 803	8 437	8 572	8 709	8 848	8 848	8 990
TOTAL CHARGES	58 851	183 944	2 685 844	582 897	1 347 896	1 319 823	1 351 445	1 355 806	1 399 380	1 435 752	2 604 648	2 685 788	1 405 137
RESULTAT AVANT IMPOTS	-58 851	-91 138	42 129	-34 860	-259 014	105 009	236 403	253 408	233 275	125 738	1 096 801	727 210	63 966
RESULTATS NET CUMULES	-58 851	-149 988	-107 860	-142 720	-401 733	-296 724	-60 322	193 086	426 361	552 099	1 648 900	2 376 110	2 440 076
IS	0	0	0	0	0	0	0	48 271	58 319	31 434	274 200	181 802	15 992
RESULTATS NET D'IS	-58 851	-91 138	42 129	-34 860	-259 014	105 009	236 403	205 136	174 956	94 303	822 601	545 407	47 975
RESULTATS CUMULES NET IS	-58 851	-149 988	-107 860	-142 720	-401 733	-296 724	-60 322	144 814	319 771	414 074	1 236 675	1 782 082	1 830 057

Le compte de résultat

- Comme explicité précédemment, la structure enregistre **un résultat net annuel (avant versement de dividendes) positif à partir de 2027**, avec à la fois la **mise en service de l'ensemble des actifs identifiés** et des **taux d'occupation proches des cibles**.




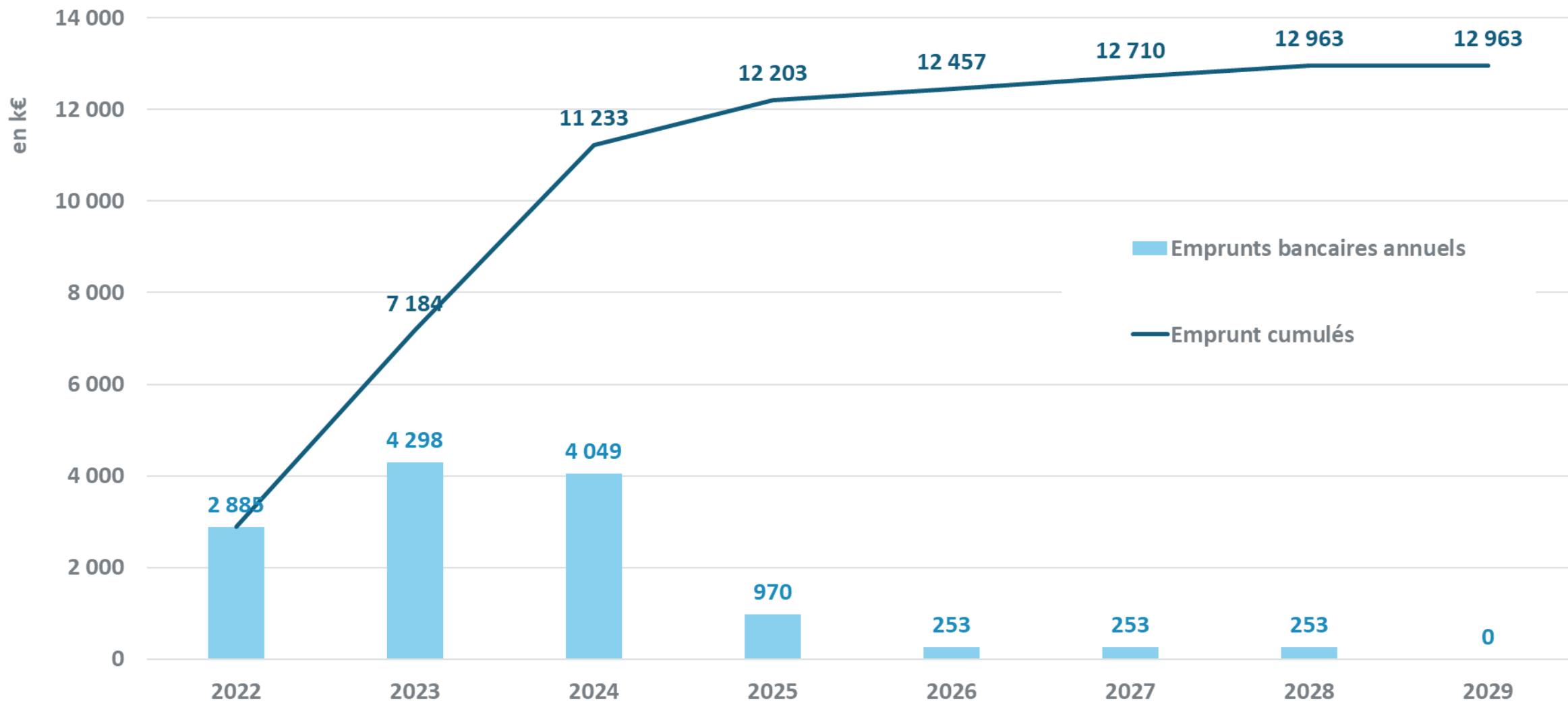
La trésorerie

- > La **trajectoire de la trésorerie** de la foncière reste positive en permanence.
- > Le projet est financièrement soutenable. La trésorerie qui se situe en moyenne entre 1 et 1,4 m€ correspond au fonds de roulement de la société et lui donne à la fois la possibilité de gérer des décalages de trésorerie et des capacités d’actions sur des projets



Recours annuel à l'emprunt

Envoyé en préfecture le 12/07/2022
Reçu en préfecture le 12/07/2022
Affiché le 
ID : 026-200040459-20220628-2022_08_28_303-DE



Simulations financières à long terme basées sur les hypothèses communément admises

Apports en **fonds propres** des actionnaires estimés à **10,9 m€**

Taux de rentabilité estimé :

TRI net d'IS de 4,3%

(mesure de la rentabilité intrinsèque de l'activité)

TRIFP de 5,6 %

(mesure de la rentabilité intrinsèque des fonds propres investis)

> Des taux de rentabilité proches des taux cibles moyens attendus pour des foncières de redynamisation

ANNEXES

La ville / L'agglomération

- La commune sur laquelle se situe l'investissement sera partie prenante du comité d'engagement préalable à chaque opération. **Le comité d'engagement valide l'acquisition de l'actif** (en s'appuyant si nécessaire sur la base des études de faisabilité réalisées par la foncière).
- Si la foncière rencontre des difficultés dans l'acquisition des biens, **la ville peut les préempter** en concertation avec la foncière*.

La SEAML

- **La foncière réalise des études de faisabilité** au regard des opportunités identifiées en amont ou au fil de l'eau.
- **Dans la mesure du possible la foncière achète directement le bien identifié ou rachète un bien préempté** par la Ville*.
- Elle assure la **maîtrise d'ouvrage des travaux**
- **Elle porte l'actif immobilier** sur des durées plus ou moins longues en fonction de l'opportunité de le conserver en portefeuille.
- **Elle cède une partie des actifs remis en valeur :**
 - À d'autres investisseurs (logements et actifs dont la détention n'est pas stratégique),
 - A des porteurs de projet.

Les autres investisseurs

- **L'investisseur rachète l'actif** remis en valeur par la foncière et le porte.
- Cette cession permet à la foncière de **régénérer des fonds propres pour engager de nouveaux projets**.**

* La ville pouvant substituer la SAEML lors de l'acquisition ou revendre à la SAEML

** Certains actifs peuvent être détenus très longtemps par la foncière

1

Etudes amont

En amont de l'acquisition, il est nécessaire que la foncière réalise ou fasse réaliser des études, notamment techniques pour sécuriser la faisabilité de l'opération et établir sa stratégie quant à l'actif (commerce et loyers cibles, travaux, durée de portage,...)

Cette étude de faisabilité servira de base au comité d'engagement

2

Acquisition

L'acquisition se fait directement lorsque cela est possible ou via la Ville lorsque nécessaire, via son droit de préemption.

3

Travaux et amélioration

La foncière réalisera le pilotage et le suivi des travaux en interne (AMO, mandat de travaux,...)

4

Exploitation

La foncière portera à la fois des actifs à moyen et à long terme (des actifs à très court terme également dans certaines exceptions).


5

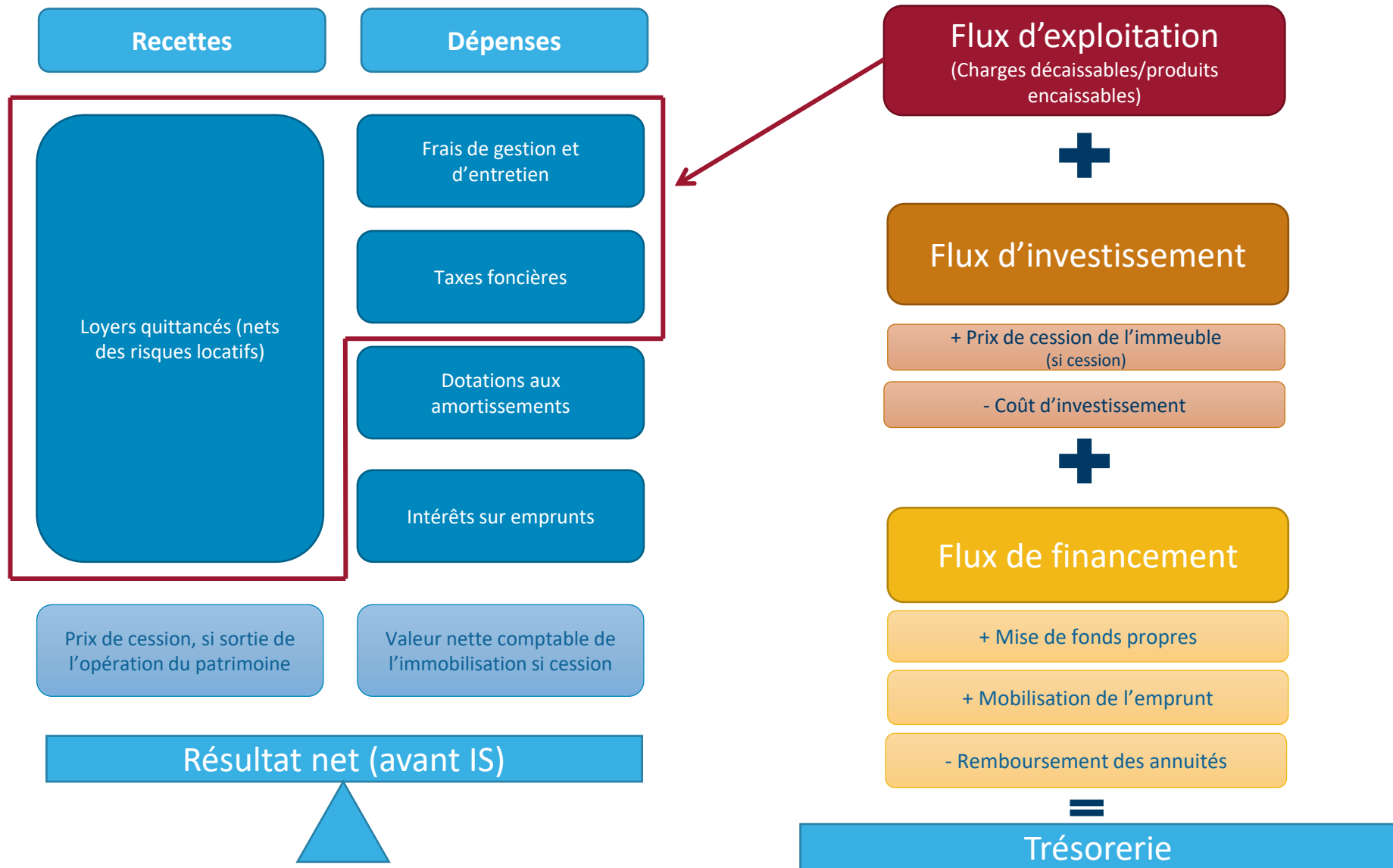
Cession

La cession permet de générer un effet revolving des fonds propres et retrouver des fonds pour engager de nouveaux projets.


Ce turn-over des actifs dépendra des objectifs d'intervention fixés à la foncière et de ses opérations en portefeuille.

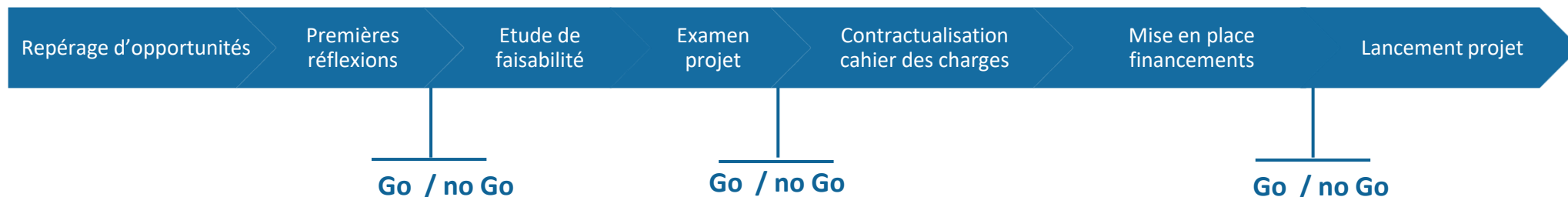
Le modèle économique d'une opération

Envoyé en préfecture le 12/07/2022
Reçu en préfecture le 12/07/2022
Affiché le 
ID : 026-200040459-20220628-2022_08_28_303-DE



Le comité d'engagement au cœur de la démarche

Envoyé en préfecture le 12/07/2022
Reçu en préfecture le 12/07/2022
Affiché le 
ID : 026-200040459-20220628-2022_08_28_303-DE




- Le processus avance avec une décision de **go/no go** à la fin de chaque phase par le comité d'engagement, dont l'objet est de fournir un avis technique au conseil d'administration
- L'économie (comptabilité) du projet avec les règles et les critères que s'est donné le comité (et qui peuvent être inscrites dans un pacte d'associés) est à prendre en compte à chaque point de décision
- Il y aura nécessairement des projets abandonnés avec un coût dont il sera tenu compte dans le modèle économique de la SAEML

Critères à apprécier :

- Intérêt stratégique
- Demande des collectivités
- Mobilisation de fonds propres
- Partenariats possibles
- Le plan de financement et les éventuelles subventions à obtenir
- La trajectoire de trésorerie et de résultats des projets à court et long terme
- Le TRI du projet en lien avec les règles prudentielles

Pour chaque actif, l'**examen du projet** impliquera que soit défini la date de démarrage de l'exploitation, le niveau des charges d'exploitation, les hypothèses de location (surface, loyer au m², taux d'occupation, taux d'impayés, taux de rotation des locataires), les hypothèses de cession (vente en N+..., avec taux de capitalisation de ...), étude juridique succincte (situation hypothécaire, servitudes, règlement de copropriété).

Règles prudentielles (1/3) : hypothèses générales

Envoyé en préfecture le 12/07/2022
Reçu en préfecture le 12/07/2022
Affiché le 
ID : 026-200040459-20220628-2022_08_28_303-DE

01 La rentabilité locative brute

A déterminer en fonction d'une appréciation multicritère (cf. pages suivantes)

Les opérations présentant un rendement locatif brut prévisionnel inférieur pourront néanmoins être étudiées par le conseil d'administration dès lors que ce rendement dégradé sera motivé par des conditions objectives.

02 La soutenabilité financière

EBE > 100 % échéances d'emprunts

*Les projets doivent être en capacité de faire face à l'endettement adossé.
La trésorerie cumulée doit être positive sur la durée du projet.*

03 TRI Fonds Propres (FP) cible

3%

04 Mobilisation de FP

Poids d'un projet < 25% des FP

FP investis par projet : Cible 20 à 30%

A ajuster en fonction de la capacité à se financer

Leviers possibles par des avances en compte courant et garantie collectivité


05 Pré-commercialisation et stock de cellules en cours de commercialisation

Compte tenu de la spécificité des opérations menées (redynamisation de centre ville), les locataires ou porteurs de projets ne s'engagent souvent qu'en cours voire à la fin des travaux. Il est également essentiel d'avoir des cellules sur étagère pour répondre aux demandes des porteurs de projets dans un délai raisonnable.

Règle 1 : rechercher une pré commercialisation quand cela est possible et souhaitable (exemple : hôtel d'entreprise multi preneur ou encore actif dédié)

Règle 2 : disposer d'un fonds de roulement suffisant pour pouvoir financer sur fonds propres les stocks d'actifs en cours de rénovation qui n'ont pas encore de contrat de location signé.

Règles prudentielles (2/3) : le marché économique

Envoyé en préfecture le 12/07/2022
 Reçu en préfecture le 12/07/2022
 Affiché le 
 ID : 026-200040459-20220628-2022_08_28_303-DE

**RLB moyen
(moyenne sectorielle) : 6%**

Critères applicables

Qualité de l'emplacement

Age / état de l'immeuble
(indirectement ampleur des travaux)

Prix d'acquisition

Risque travaux / budget travaux

Pré-commercialisation

Durée résiduelle du bail
(et connexion à l'emprunt)

Qualité des preneurs

Nombre des preneurs

Ampleur de l'investissement pour l'EPL

Modularité de l'actif et liquidité
(ie capacité à retrouver un preneur sans travaux lourds, ou un nouvel acquéreur)

Critères minorant le risque 5% < RLB < 6%

Bien localisé, facilement accessible, situé sur une zone attractive avec un marché dynamique

Récent

Simple remise aux normes

Inférieur au prix du marché

Sécurisation du prix et des délais

> 50 % des surfaces totales

Bail 6 ans fermes

Fonds de commerce solide

Preneur solvable, avec engagement de rachat avant la fin du bail

Mono-preneur

10%

Modularité forte, bien neuf et standard, adéquation avec les besoins du marché local

Critères majorant le risque 6% < RLB < 9%

Secteur éloigné des axes routiers, isolé, etc. pari sur le site / la ville

Ancien / très ancien

Restructuration lourde

Supérieur au prix du marché

Risques élevés sur le prix et délais

Opération en blanc

Bail précaire, très inférieur à la durée de l'emprunt


Probabilité de défaillance élevée, une durée de bail ferme

> 2

Représente plus de 20% des investissements de l'outil

Modularité faible, très spécifique, à très faible qualité environnementale, pas en adéquation avec les besoins locaux

Règles prudentielles (3/3) : le marché résidentiel

Envoyé en préfecture le 12/07/2022
 Reçu en préfecture le 12/07/2022
 Affiché le 
 ID : 026-200040459-20220628-2022_08_28_303-DE

**RLB moyen
(moyenne sectorielle) : 5%**

Critères d'évolution

Qualité de l'emplacement

Age / état de l'immeuble

(indirectement ampleur des travaux)

Performance énergétique (DPE)

Accès au logement

Parties communes

Stationnement

Prix d'acquisition

Risque travaux / budget travaux

Etat du marché immobilier

Situation des locataires

Ampleur de l'investissement pour l'EPL

Modularité de l'actif et liquidité

(ie capacité à retrouver un preneur sans travaux lourds, ou un nouvel acquéreur)

Critères minorant le risque 3,5% < RLB < 5%

Bien localisé, desserte en transports optimale, environnement commercial et de loisirs diversifié et à proximité immédiate

Récent

Simple remise aux normes

DPE A / B / C

Ascenseur, présence d'une rampe d'accès, cage d'escalier large

Présence d'un local dédié aux vélos et aux poussettes

Stationnement privatif avec le logement

Inférieur au prix du marché

Sécurisation du prix et des délais

Tendu

Ménages aisés

10%

Modularité forte, bien neuf et standard, adéquation avec les besoins du marché local

Critères majorant le risque 5% < RLB < 7%

Secteur éloigné des axes routiers, isolé, environnement commercial et de loisirs insuffisante et / ou éloigné

Ancien / très ancien

Restructuration lourde

DPE F / G

Pas d'ascenseur, accès aux étages difficile

Absence de local dédié aux vélos et aux poussettes

Absence de stationnement à proximité

Supérieur au prix du marché

Risques élevés sur le prix et délais

Détendu

Ménages précaires

Risque d'impayés

> 20% des investissements de l'outil

Modularité faible, très spécifique, à très faible qualité environnementale, pas en adéquation avec les besoins locaux