

OPH HABITAT DU LITTORAL - URBAVILEO

APPUI À LA FORMALISATION DU PMT DE LA SEM (ACTIVITÉS LOGEMENT ET ACTIVITÉS DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE)

COPIL 03/09/2021

Synthese

SÉMAPHORES Expertise

Bureau : 28 place de la gare - BP 30161 - 59016 LILLE CEDEX Tél • 33 (0)3 20 43 70 56
Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'Ordre Lille / Nord-Pas-de-Calais

Siège social : 20/24 rue Martin Bernard • 75013 Paris • TÉL +33 (0)1 53 62 70 00 • FAX +33 (0)1 53 62 70 62
SA au capital de 1.784.415 € • 388 269 045 RCS Paris • Numéro d'identification intracommunautaire FR 10 388 269 045

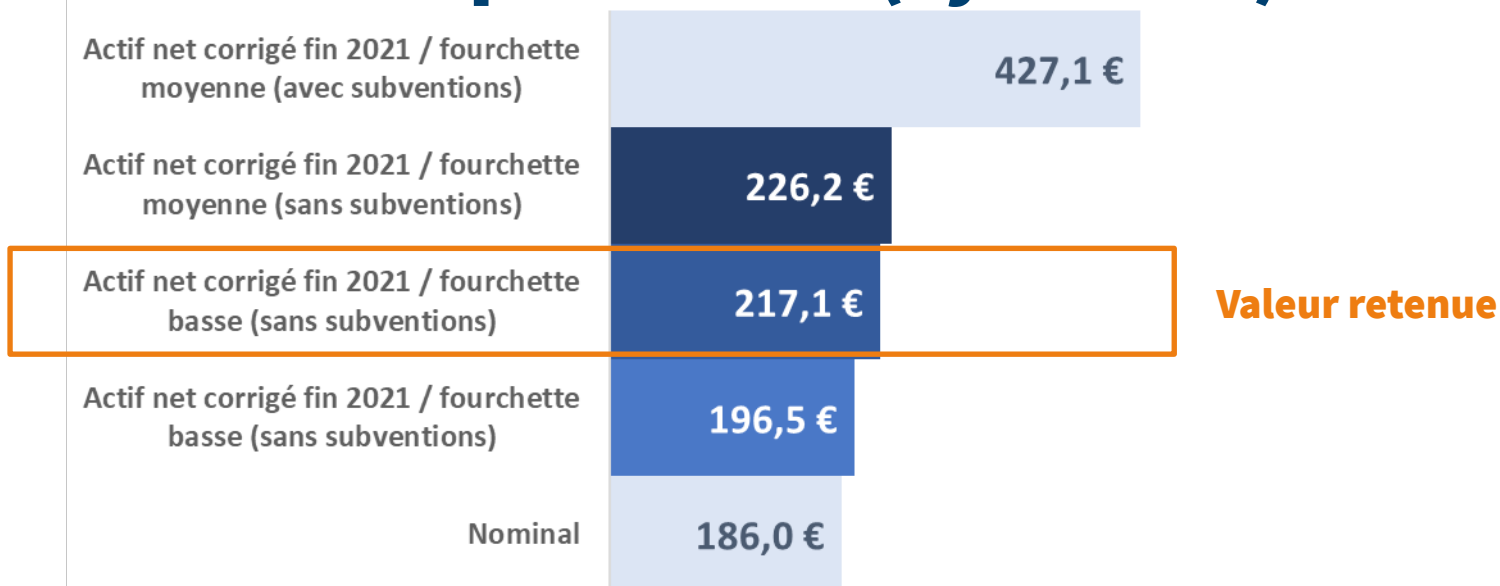
0

1

*Modélisation de
l'augmentation de
capital*

La valeur par action (synthèse)

• actualisé



- ✦ La valeur nominale est une valeur plancher
- ✦ La valeur avec les subventions est très difficile à soutenir
 - sans les subventions, le modèle de financement des actifs dans le logement social n'est généralement pas soutenable et la rentabilité des opérations dégradée.
- ✦ **l'actif net corrigé fin 2021 (sans subventions) par action**, constitue la valeur la plus pertinente
 - Elle prend en compte l'ensemble des résultats et plus values latentes des biens destinés à la vente ou des actifs non conventionnés avant l'entrée des nouveaux **actionnaires**
 - **Les 3 Fourchettes de valeur qui ont été modélisées vont** de 197 à 226 € l'action (soit un intervalle de 15%)
 - **il a été retenu une valeur d'action de 217 €**

La modélisation de l'augmentation de capital

• actualisé

Scenario retenu
valeur action **217,00 €**



	<i>Apport total</i>	<i>pourcentage détenu après aug. capital</i>
Banque des Territoires	1 700 000 €	8,8%
CDC Habitat	6 500 000 €	14,7%
Autres*	2 000 000 €	4,5%
Ville de Boulogne-sur-mer		6,0%
Comm d'Agglo du Boulonnais		66,0%
<i>QP détenu par collectivités locales</i>		72,0%
Total apports	10 200 000 €	

dont nominal

8 742 930 €

dont prime d'émission

1 457 070 €

Libération minimale à souscription

3 642 803 €

0

1

*Actualisation du
Plan moyen terme -
activités logements
(périmètre Habitat
du Littoral)*

Plan moyen terme - activités logements (périmètre Habitat du Littoral – TP inclus)

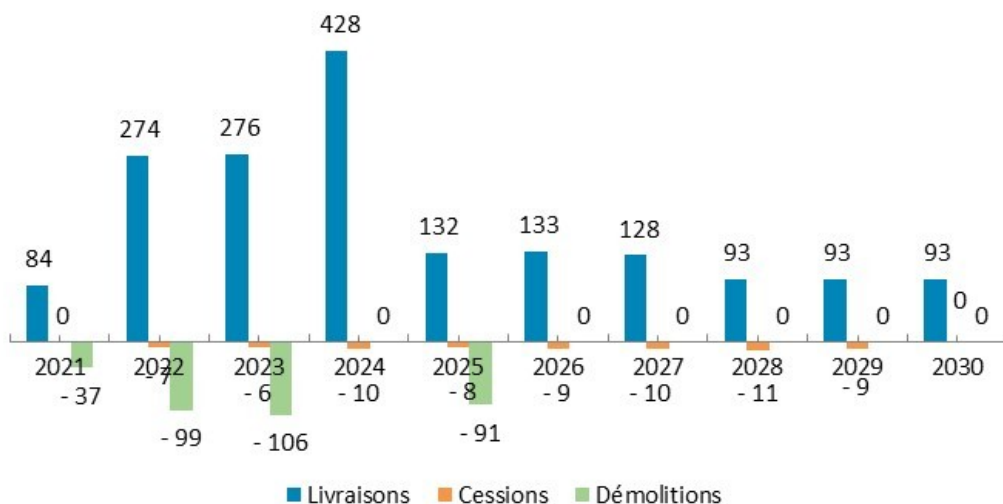
• actualisé

Hypothèses – synthèse des actions sur le patrimoine

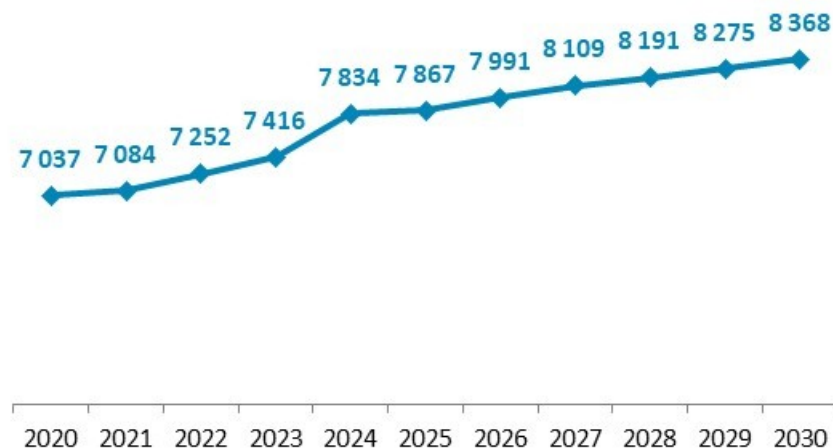
- **Le plan de développement reste ambitieux,**
 - **1.734 livraisons** prévues sur la période, dont 1.062 entre 2021 et 2024 puis un rythme de **112 livraisons/an** en moyenne partir de 2025
 - Par ailleurs, le plan prévoit également
 - 333 démolitions, toutes réalisées entre 2021 et 2025
 - 70 cessions, soit 9 logements par an à partir de 2023
- > augmentation du parc de +1.331 logements en 10 ans soit +19%.

Commentaires (variations vs version copil 25/06) : Objectif inchangé de 8.368 logements en fin de période, avec les mêmes volumes de livraisons, démolitions et cessions.

Actions sur le patrimoine (en nb de logts) - vdef



Nb logements total 31/12 - vdef



Plan moyen terme - activités logements (périmètre Habitat du Littoral - TP inclus)

• actualisé

✦ Trajectoires prévisionnelles d'autofinancement :

- L'autofinancement est devenu positif en 2019 et atteint 2,1M€ en 2020 soit 7,5% des loyers.
- Cette amélioration, qui intervient dans un contexte beaucoup plus contraint par la RLS (Réduction Loyers solidarité) reflète essentiellement une action forte sur la vacance et la diminution du service de la dette suite à une action de restructuration de la dette.
- Le niveau d'autofinancement atteint en 2020 est supérieur à celui prévu dans le protocole CGLLS et il en serait de même pour les exercices suivants, les prévisions tablant en effet sur la poursuite de l'amélioration de l'autofinancement.

-> **La viabilité du modèle économique est confirmée.**

Projection autofinancement (en M€) - vdef



Autofinancement courant en % des loyers - vdef

