

BILAN PREVISIONNEL CONSOLIDE DE LA FONCIERE DE REVITALISATION

Rapport de synthèse

LAVAJ **MAYENNE**
aménagement



BANQUE des
TERRITOIRES



Caisse
des Dépôts
GROUPE



1 – Présentation de la mission d'étude financière

PRESENTATION DE LA MISSION

Le présent rapport présente notre mission de réalisation de la **consolidation du bilan prévisionnel de la foncière de revitalisation** sur la période 2024 à 2026. Il s'agit d'une mise en perspective du Plan d'affaires financier élaboré, conjointement, avec les services internes du **groupement LAVAL MAYENNE AMENAGEMENTS**.

Notre mission consiste à apporter une traduction financière du plan d'affaires « opérationnel » élaboré par les services du groupement. Nous précisons que cette mission d'analyse n'a pas pour vocation d'auditer les comptes de la société.

Notre mission comprend une analyse objective des données du Plan à moyen terme et la modélisation du plan financier à 3 ans comprenant une objectivation des données projetées dans chaque projet.

Pour exécuter ces travaux, nous avons notamment utilisé :

- Le rapport de SEMAPHORE sur l'évaluation du modèle économique ;
- Les données prévisionnelles en matière de besoins et charges valorisées conjointement avec la société ;
- Les comptes d'exploitation des biens immobiliers portés et leurs mises en perspective ;

Nous attirons votre attention sur la confidentialité des informations contenues dans le présent rapport. Nous vous remercions de votre confiance et nous tenons à votre disposition pour vous apporter toutes explications complémentaires, ou pour approfondir avec vous les réflexions que vous estimeriez nécessaires à l'appréciation de nos conclusions.

Sébastien FRANCHI
Expert comptable associé



2 - Plan d'affaires financier

Analyse des projets identifiés

Consolidation du bilan et compte de résultat

Compte de résultat consolidé sur 3 ans.

La projection des résultats des comptes d'exploitation des projets identifiés ou à venir aboutissent aux résultats suivants :

en K€

Résultat	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Bonchamp Cap Commerce	0	-1	0	0	0	25				
Changé Technopole Bat C	-2	0	1	2	3	50				
Ernée 19 rue Nationale		-2	-1	-1	-1	-1	0	0	0	45
Laval 12 rue Val de Mayenne	-4	-4	-4	-3	-3	38				
Commerce - Le Bourny		-15	-15	-14	-13	-13	-12	-11	-10	-9
Mayenne 17 rue Aristide Briand	-1	-11	-8	-8	-7	-7	-6	-6	-5	-5
Projet A		-4	-5	-5	-5	-4	-4	-4	-3	-3
Projet B			-4	-4	-3	-3	-2	-2	-1	-1
Projet C			-2	-1	0	1	1	2	3	2
Résultat sur Projets	-7	-36	-38	-33	-29	87	-23	-20	-17	29
Activation des charges - Production immobilisée	0	33	0	0	0	0	0	0	0	0
Activation des charges - Transfert de charges	2	7	10	11	11	11	8	8	8	9
Total résultat et produits consolidés	-5	4	-29	-22	-18	98	-15	-12	-8	38
Achats et charges externes	21	59	30	31	32	33	30	31	32	33
Impôts et taxes	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Dotations aux amortissements	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
Total charges société	24	62	32	34	34	34	31	32	33	34
Résultat avant IS	-28	-57	-61	-56	-52	64	-46	-44	-41	4
Résultat consolidé actualisé	-28	-57	-61	-56	-52	64	-46	-44	-41	4

Principales informations et projections importantes :

- 6 projets identifiés et 3 non connus à ce jour
- Sur la période considérée, il est envisagé 3 cessions en 2029, 1 en 2033
- Taux normatifs appliqués :
 - Taux d'indexation des loyers : 1 %
 - Taux d'impayés : 5 %
 - Taux de vacances : 5 %
 - Honoraires de gestion : 5 %
 - Honoraires de conduites d'opérations forfaitisés
 - Pas d'honoraires de commercialisation (à charge du preneur à bail)
 - Rémunération des comptes courants : 4,5 %

Bilan prévisionnel consolidé

ACTIF

en K€	2024			2025			2026		
	Montant Brut	Amort	Montant Net	Montant Brut	Amort	Montant Net	Montant Brut	Amort	Montant Net
Capital souscrit non appelé (I)			1 000						
Immobilisations incorporelles	6	1	5	6	2	4	6	4	2
Immobilisations corporelles	960	17	943	2 575	96	2 479	3 275	207	3 068
ACTIF IMMOBILISE (II)	966	18	948	2 581	99	2 482	3 281	211	3 070
Disponibilités			463			641			370
ACTIF CIRCULANT (III)			463			641			370
TOTAL GENERAL (I + II + III)			2 411			3 123			3 440

PASSIF

en K€	2024			2025			2026		
	Montant Brut	Remb	Montant Net	Montant Brut	Remb	Montant Net	Montant Brut	Remb	Montant Net
Capital Social			2 000			2 000			2 000
Report à nouveau						-28			-86
RESULTAT DE L'EXERCICE			-28			-57			-61
CAPITAUX PROPRES			1 972			1 914			1 854
Etab. Crédit	450	-11	439	975	-56	919	1 325	-118	1 207
Apport en compte courant						290			380
DETTES			439			1 209			1 587
TOTAL GENERAL			2 411			3 123			3 440



3 – Hypothèse d’origine : absence de remboursement des comptes courant d’associé.

TRI opérationnel

TRI investisseur

Evolution de la trésorerie sur 18 ans

TRI (Prix de cession = Loyer / (RLB + 1%))

En K€	Bonchamp Cap Commerce	Changé Technopole Bat C	Ernée 19 rue Nationale	Laval 12 rue Val de Mayenne	Commerce - Le Bourny	Mayenne 17 rue Aristide Briand	Projet A	Projet B	Projet C	CUMULE
Investissement	-185	-370	-165	-405	-700	-500	-250	-300	-400	-3 275
Flux d'exploitation (hors int. Emprunt)	60	124	68	91	433	355	177	250	382	1 941
Vente immobilière	172	343	156	365	672	342	254	314	410	3 028
FLUX OPERATIONNEL	47	97	59	51	405	198	180	264	392	1 694
TRI OPERATIONNEL	5,36%	5,49%	4,70%	2,65%	3,78%	2,88%	4,50%	5,99%	6,55%	4,45%

En K€	Bonchamp Cap Commerce	Changé Technopole Bat C	Ernée 19 rue Nationale	Laval 12 rue Val de Mayenne	Commerce - Le Bourny	Mayenne 17 rue Aristide Briand	Projet A	Projet B	Projet C	CUMULE
Achat immobilier *	-75	-170	-100	-265	-490	-350	-150	-150	-200	-1 950
Mensualité de prêt	-56	-102	-54	-72	-293	-210	-140	-210	-279	-1 416
Flux d'exploitation (hors int. Emprunt)	60	124	68	91	433	355	177	250	382	1 941
Remboursement anticipé banque	-77	-140	-31	-98						-347
Remboursement Compte Courant d'Associé										
Vente immobilière	172	343	156	365	672	342	254	314	410	3 028
FLUX INVESTISSEUR	24	55	38	21	322	138	140	205	313	1 256
TRI INVESTISSEUR	5,82%	5,99%	4,39%	1,60%	3,49%	2,38%	4,39%	6,29%	7,73%	4,24%

* L'achat immobilier n'est pas un décaissement total pour l'investisseur puisqu'il est financé en partie par la banque

Principales informations :

- Prix de cession estimé selon un Objectif RLB vente : Loyer / (RLB + 1%) (cf. rapport SEMAPHORE) ;
- TRI investisseur → la ligne « Achat immobilier » correspond à la mise de fonds propres.

TRI (Prix de cession = Coût d'acquisition au minimum)

En K€	Bonchamp Cap Commerce	Changé Technopole Bat C	Ernée 19 rue Nationale	Laval 12 rue Val de Mayenne	Commerce - Le Bourny	Mayenne 17 rue Aristide Briand	Projet A	Projet B	Projet C	CUMULE
Investissement	-185	-370	-165	-405	-700	-500	-250	-300	-400	-3 275
Flux d'exploitation (hors int. Emprunt)	60	124	68	91	433	355	177	250	382	1 941
Vente immobilière	185	370	165	405	700	500	254	314	410	3 302
FLUX OPERATIONNEL	60	124	68	91	433	355	180	264	392	1 969
TRI OPERATIONNEL	6,62%	6,80%	5,30%	4,54%	3,97%	4,47%	4,50%	5,99%	6,55%	5,03%

En K€	Bonchamp Cap Commerce	Changé Technopole Bat C	Ernée 19 rue Nationale	Laval 12 rue Val de Mayenne	Commerce - Le Bourny	Mayenne 17 rue Aristide Briand	Projet A	Projet B	Projet C	CUMULE
Achat immobilier *	-75	-170	-100	-265	-490	-350	-150	-150	-200	-1 950
Mensualité de prêt	-56	-102	-54	-72	-293	-210	-140	-210	-279	-1 416
Flux d'exploitation (hors int. Emprunt)	60	124	68	91	433	355	177	250	382	1 941
Remboursement anticipé banque	-77	-140	-31	-98						-347
Remboursement Compte Courant d'Associé										
Vente immobilière	185	370	165	405	700	500	254	314	410	3 302
FLUX INVESTISSEUR	37	81	48	61	350	296	140	205	313	1 531
TRI INVESTISSEUR	8,43%	8,45%	5,25%	4,35%	3,73%	4,32%	4,39%	6,29%	7,33%	5,02%

* L'achat immobilier n'est pas un décaissement total pour l'investisseur puisqu'il est financé en partie par la banque

Principales informations :

- Prix de cession ajusté au minimum au montant de l'investissement ;
- TRI investisseur → la ligne « Achat immobilier » correspond à la mise de fonds propres.

Evolution de la trésorerie sur 18 ans



LAVAJ MAYENNE
aménagement



**4 – Hypothèse bis : remboursement des
comptes courant d'associé à 7 ans.
TRI opérationnel
TRI investisseur
Evolution de la trésorerie sur 18 ans**

TRI (Prix de cession = Loyer / (RLB + 1%))

En K€	Bonchamp Cap Commerce	Changé Technopole Bat C	Ernée 19 rue Nationale	Laval 12 rue Val de Mayenne	Commerce - Le Bourny	Mayenne 17 rue Aristide Briand	Projet A	Projet B	Projet C	CUMULE
Investissement	-185	-370	-165	-405	-700	-500	-250	-300	-400	-3 275
Flux d'exploitation (hors int. Emprunt)	60	124	68	91	433	355	177	250	382	1 941
Vente immobilière	172	343	156	365	672	342	254	314	410	3 028
FLUX OPERATIONNEL	47	97	59	51	405	198	180	264	392	1 694
TRI OPERATIONNEL	5,36%	5,49%	4,70%	2,65%	3,78%	2,88%	4,50%	5,99%	6,55%	4,45%

En K€	Bonchamp Cap Commerce	Changé Technopole Bat C	Ernée 19 rue Nationale	Laval 12 rue Val de Mayenne	Commerce - Le Bourny	Mayenne 17 rue Aristide Briand	Projet A	Projet B	Projet C	CUMULE
Achat immobilier *	-75	-170	-100	-265	-490	-350	-150	-150	-200	-1 950
Mensualité de prêt	-56	-102	-54	-72	-293	-210	-140	-210	-279	-1 416
Flux d'exploitation (hors int. Emprunt)	60	124	68	91	433	355	177	250	382	1 941
Remboursement anticipé emprunt	-77	-140	-31	-98						-347
Remboursement Compte Courant d'Associé					140	100	50	50	40	380
Vente immobilière	172	343	156	365	672	342	254	314	410	3 028
FLUX INVESTISSEUR	24	55	38	21	462	238	190	255	353	1 636
TRI INVESTISSEUR	5,82%	5,99%	4,39%	1,60%	5,21%	4,26%	6,23%	8,28%	8,54%	5,66%

* L'achat immobilier n'est pas un décaissement total pour l'investisseur puisqu'il est financé en partie par la banque

Principales informations :

- Prix de cession estimé selon un Objectif RLB vente : Loyer / (RLB + 1%) (cf. rapport SEMAPHORE) ;
- TRI investisseur → la ligne « Achat immobilier » correspond à la mise de fonds propres.

TRI (Prix de cession = Coût d'acquisition au minimum)

En K€	Bonchamp Cap Commerce	Changé Technopole Bat C	Ernée 19 rue Nationale	Laval 12 rue Val de Mayenne	Commerce - Le Bourny	Mayenne 17 rue Aristide Briand	Projet A	Projet B	Projet C	CUMULE
Investissement	-185	-370	-165	-405	-700	-500	-250	-300	-400	-3 275
Flux d'exploitation (hors int. Emprunt)	60	124	68	91	433	355	177	250	382	1 941
Vente immobilière	185	370	165	405	700	500	254	314	410	3 302
FLUX OPERATIONNEL	60	124	68	91	433	355	180	264	392	1 969
TRI OPERATIONNEL	6,62%	6,80%	5,30%	4,54%	3,97%	4,47%	4,50%	5,99%	6,55%	5,03%

En K€	Bonchamp Cap Commerce	Changé Technopole Bat C	Ernée 19 rue Nationale	Laval 12 rue Val de Mayenne	Commerce - Le Bourny	Mayenne 17 rue Aristide Briand	Projet A	Projet B	Projet C	CUMULE
Achat immobilier *	-75	-170	-100	-265	-490	-250	-150	-150	-200	-1 850
Mensualité de prêt	-56	-102	-54	-72	-293	-210	-140	-210	-279	-1 416
Flux d'exploitation (hors int. Emprunt)	60	124	68	91	433	355	177	250	382	1 941
Remboursement anticipé emprunt	-77	-140	-31	-98						-347
Remboursement Compte Courant d'Associé					140	100	50	50	40	380
Vente immobilière	185	370	165	405	700	500	254	314	410	3 302
FLUX INVESTISSEUR	37	81	48	61	490	496	190	255	353	2 011
TRI INVESTISSEUR	8,43%	8,45%	5,25%	4,35%	5,43%	7,53%	7,90%	8,28%	8,54%	6,90%

* L'achat immobilier n'est pas un décaissement total pour l'investisseur puisqu'il est financé en partie par la banque

Principales informations :

- Prix de cession ajusté au minimum au montant de l'investissement ;
- TRI investisseur → la ligne « Achat immobilier » correspond à la mise de fonds propres.

Evolution de la trésorerie sur 18 ans (hypothèse bis)

