



PROJET DE CENTER PARC SUR LA COMMUNE DU ROUSSET
LES ÉLÉMENTS ESSENTIELS DU MONTAGE JURIDIQUE ET
FINANCIER POUR LES COLLECTIVITÉS

SOMMAIRE

Les étapes déjà lancées



Les étapes à venir



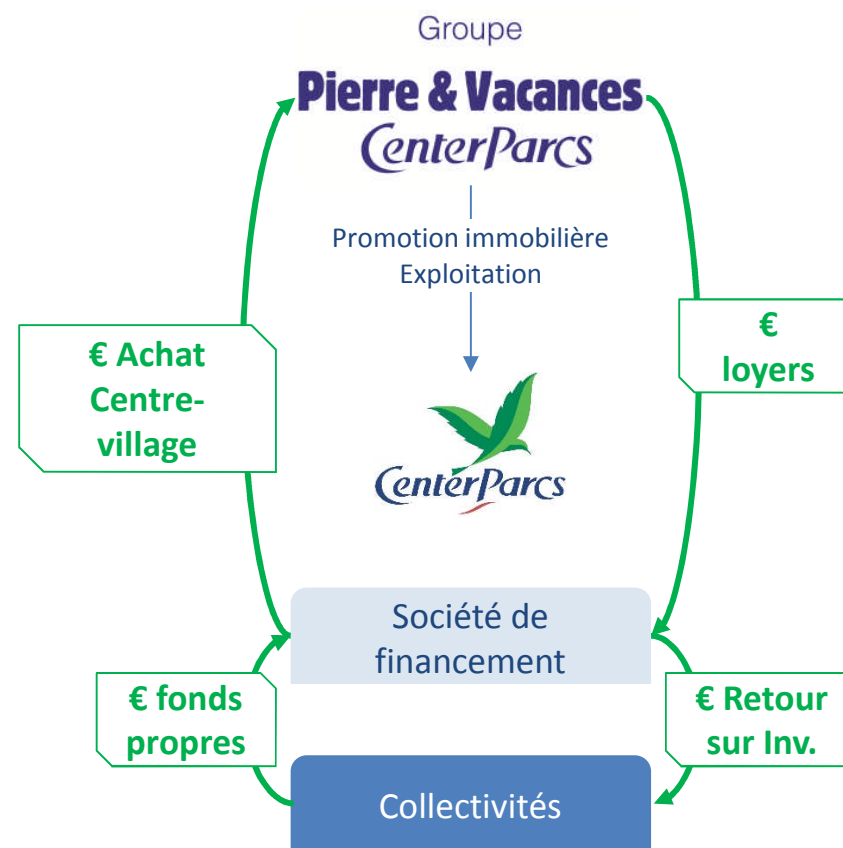


Deux types d'implications possibles des collectivités

Montage subvention



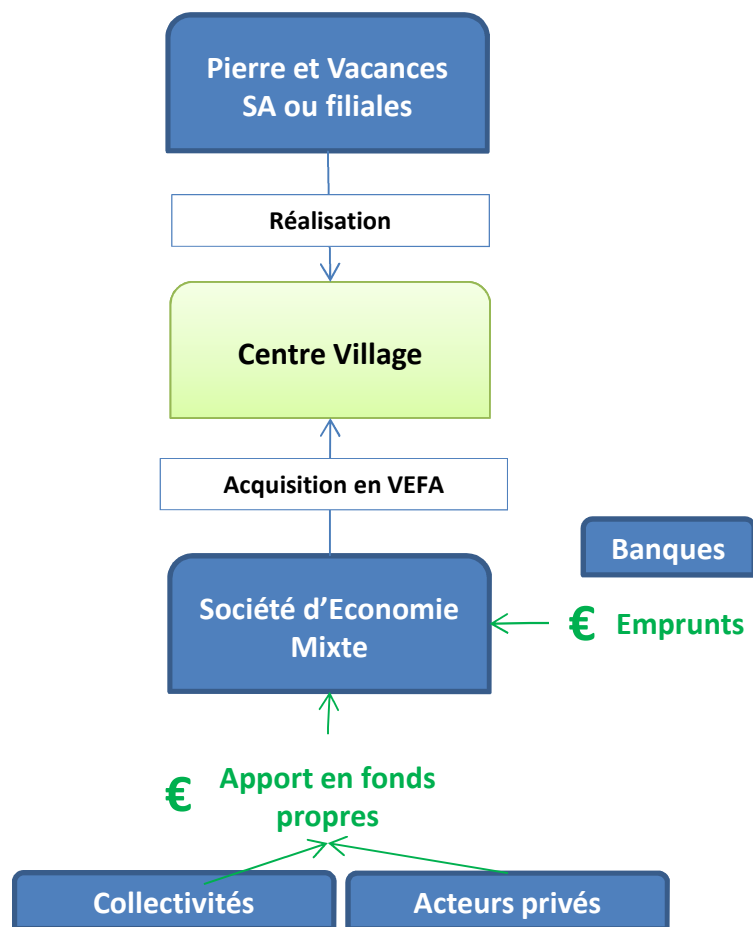
Montage investisseur



Les étapes déjà lancées



Phase de réalisation du site



Phase d'exploitation du site



Les étapes déjà lancées



1^{ère} approche des ressources / emplois

EMPLOIS

Valeur VEFA	66 M €
Frais annexes (notaire, indexation)	2 M €

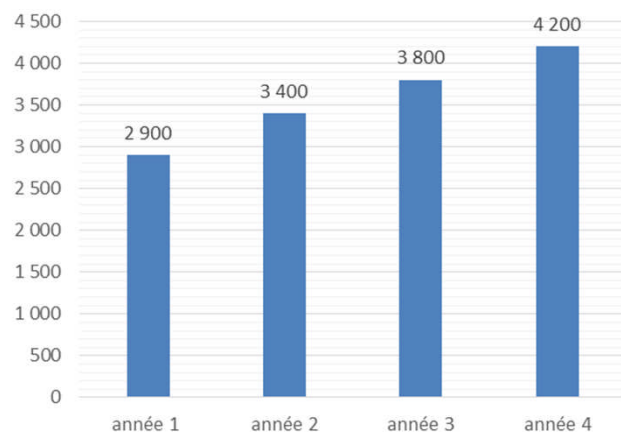
TOTAL	68 M €
--------------	---------------

RESSOURCE

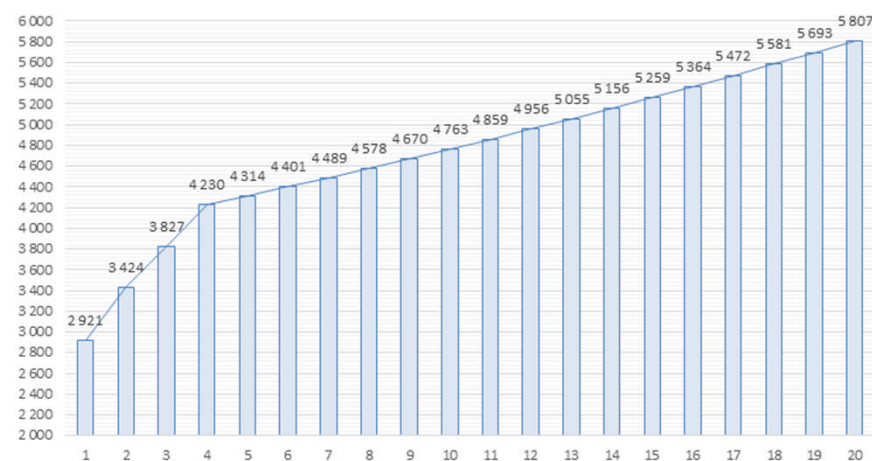
Capitaux propres	apports publics	15 M €
	apports privés	3 M €
Emprunts	emprunts bancaires	34 M €
	emprunts obligataires	16 M €

TOTAL	68 M €
--------------	---------------

Les loyers prévisionnels



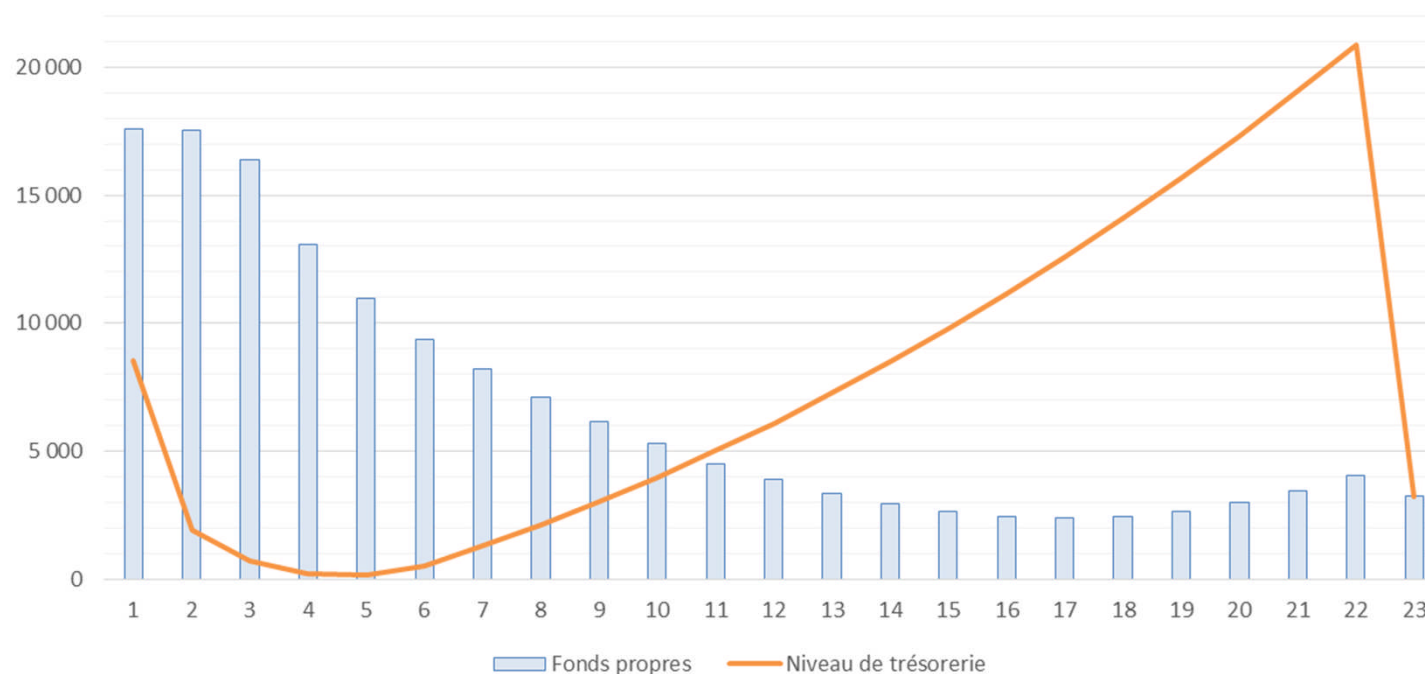
Evolution des loyers avec indexation (k€)



Les étapes déjà lancées



Les principaux équilibres de bilan et de liquidité sont atteints



Hypothèses de financement :

- Taux bancaire : 2,8%
- Taux moyen de retour investisseurs privés : 5%
- Durée de financement : 20 ans (durée d'amortissement de l'actif)
- Indice de révision annuelle des loyers : 1,2%

Les étapes déjà lancées



Pré-modéliser l'équilibre économique de la SEM : le compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT (M€)	phase réalisation			phase exploitation							
	Année -3	Année -2	Année -1	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 12	Année 20	
Loyers				2,9	3,4	3,8	4,2	4,3		4,8	5,4
Chiffre d'affaires	0	0	0	2,9	3,4	3,8	4,2	4,3		4,8	5,4
Frais de gestion de la société	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05		-0,06	-0,07
Excédent brut d'exploitation	-0,1	-0,1	-0,1	2,9	3,4	3,8	4,2	4,2		4,7	5,3
Amortissement				-3,4	-3,4	-3,4	-3,4	-3,4		-3,4	-3,4
Résultat d'exploitation	-0,1	-0,1	-0,1	-0,5	0,0	0,4	0,8	0,9		1,3	1,9
Charges financières			-1,1	-2,8	-2,1	-2,0	-2,0	-1,9		-1,6	-0,1
Résultat net avant IS	-0,1	-0,1	-1,2	-3,3	-2,1	-1,6	-1,2	-1,1		-0,3	1,9
<i>IS</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
Résultat net	-0,1	-0,1	-1,2	-3,3	-2,1	-1,6	-1,2	-1,1		-0,3	1,9

Les étapes déjà lancées



Pré-modéliser l'équilibre économique de la SEM : le compte de trésorerie

COMPTE DE TRESORERIE (M€)	phase réalisation			phase exploitation							
	Année -3	Année -2	Année -1	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 12	Année 20	
Entrées	19,7	26,6	20,0	40,9	3,4	3,8	4,2	4,3		4,8	5,4
Loyers				2,9	3,4	3,8	4,2	4,3		4,8	5,4
Financement invest.	17,7	26,6	20,0	38,0						0,0	0,0
Avance CCA	2,0									0,0	0,0
Sorties	-11,1	-33,3	-21,1	-41,4	-3,5	-3,5	-3,5	-3,5		-3,5	-23,0
Dépenses d'investissements	-11,1	-33,2	-20,0	-3,3							
Remboursement emprunt				-35,2	-1,4	-1,4	-1,4	-1,5		-1,8	-2,2
Intérêts emprunt				-1,7	-0,9	-0,9	-0,9	-0,8		-0,5	-0,1
Rmbt capital obligation											-16,0
Intérêts obligation			-1,1	-1,1	-1,1	-1,1	-1,1	-1,1		-1,1	
Frais de gestion	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05		-0,06	-0,07
Impôts sur les sociétés											
Récupération FP privés et CCA											-4,7
Solde	8,5	-6,643	-1,2	-0,5	-0,033	0,368	0,8	0,8		1,3	-17,6
Position de trésorerie début de période	0,0	8,5	1,9	0,7	0,2	0,2	0,5	1,3		8,5	20,9
Position de trésorerie fin de période	8,5	1,9	0,7	0,2	0,2	0,5	1,3	2,1		9,8	3,2

Les étapes déjà lancées



Pré-modéliser l'équilibre économique de la SEM : le bilan

BILAN (M€)	<i>phase réalisation</i>			<i>phase exploitation</i>						
	Année -3	Année -2	Année -1	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 12	Année 20
Actif										
Immobilisation brute	11,1	44,3	64,2	67,6	67,6	67,6	67,6	67,6	67,6	67,6
<i>Amortissement</i>				3,4	6,8	10,1	13,5	16,9	40,5	67,6
Trésorerie	8,5	1,9	0,7	0,2	0,2	0,5	1,3	2,1	9,8	3,2
TOTAL	20 M€	46 M€	65 M€	64 M€	61 M€	58 M€	55 M€	53 M€	37 M€	3 M€
Passif										
Capitaux propres	17,6	17,6	16,4	13,1	11,0	9,4	8,2	7,1	2,6	3,2
Avance actionnaires	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	0,0
Emprunts obligataires	0,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	0,0
Emprunts bancaires	0,0	10,6	30,6	33,3	32,0	30,6	29,2	27,7	16,2	0,0
TOTAL	20 M€	46 M€	65 M€	64 M€	61 M€	58 M€	55 M€	53 M€	37 M€	3 M€



GARANTIES SUR LE RISQUE FINANCIER

- Plafonnement de l'apport public : 15 M€ max.
- Engagement amont sur le montant de la VEFA : 66 M€

GARANTIES SUR LE RISQUE « LOYERS »

- Engagement groupe P&V sur une durée de 20 ans.
- Dépôt de garantie sur les loyers de 250 000 euros.
- Caution solidaire du Groupe Pierre & Vacances

GARANTIES SUR LE RISQUE « COMMERCIAL »

- Engagement groupe P&V : montant des loyers et formule d'indexation
- Risque d'occupation des cottages : P&V
- Intéressement de la SEM au CA du Parc + éventuels développements immobiliers

GARANTIES SUR LE RISQUE « IMMOBILIER ET INDUSTRIEL »

- Loyer « triple-net » : garanties P&V sur les charges de renouvellement et d'entretien.
- Fin de période de bail : biens remis en bon état de propreté, de fonctionnement et de sécurité.

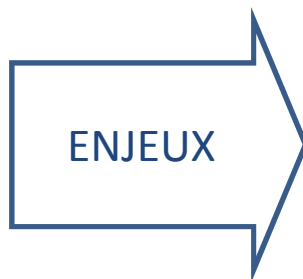


Aspects administratif

- Délibérations des collectivités
- Statuts de la société et cadre de gouvernance
- Pacte d'actionnaires

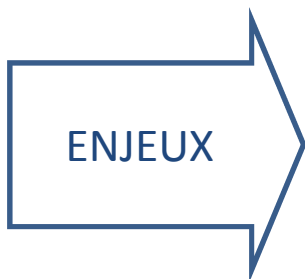
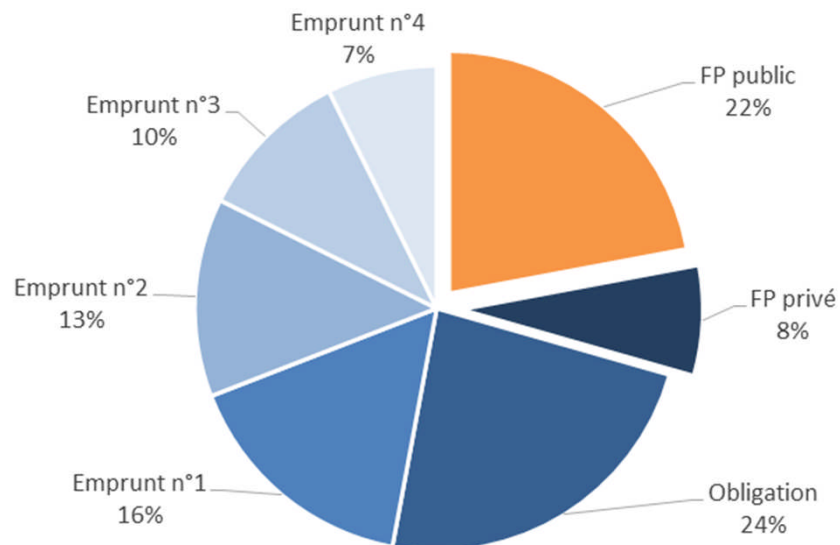
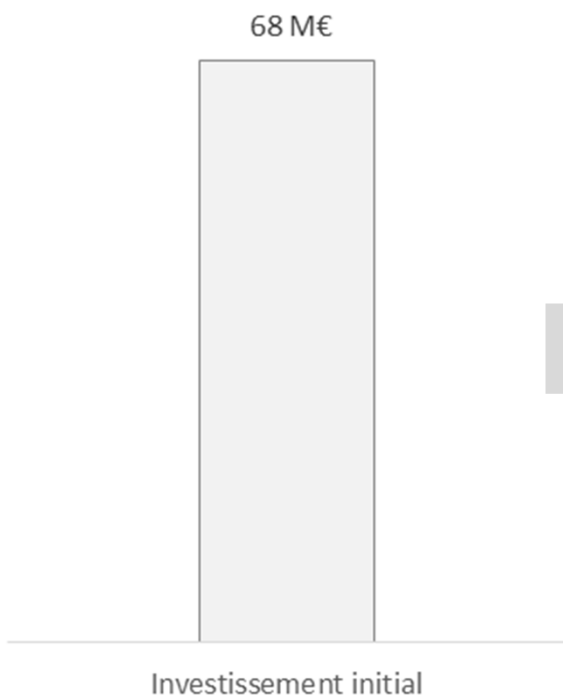
Aspects financiers

- Répartition du capital social
- Calcul des modalités de retour sur investissement



Maximiser la part de capital social détenu par les investisseurs privés pour baisser la part public et/ou l'endettement

Les étapes a venir



Boucler le tour de table investisseurs et Financer le projet aux meilleures conditions (taux, durée ...etc.)



CONTRÔLER LE PRIX ET LA MARGE SUR LA VEFA

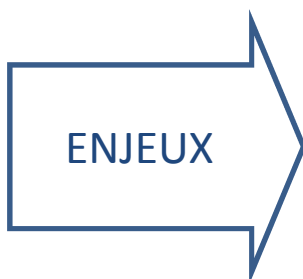
- **Avant la signature de la VEFA** : chiffrage indépendant du projet par la SEM sur la base dossier de consultation et APD P&V
- **Après la livraison de la VEFA** : contrôle a posteriori et clauses de partage du bénéfice éventuel

SÉCURISER LES LOYERS

- Renforcer la **garantie groupe P&V**
- Rédactions **clauses d'intéressement** sur CA et développement immobilier

ASSURER LE MAINTIEN DU PATRIMOINE

- **Droit de contrôle** de la part du propriétaire
- Possibilité de faire réaliser des travaux à la charge du locataire



Garantir la transparence et le bon usage des deniers publics



ANNEXES

Décaissement cumulé VEFA (en %)

