

Pilotage d'entreprise en période inflationniste et de remontée des taux

*Patrick Legland
Associé Fondateur LGD-Partners*

Professeur Affilié à HEC Paris – Département Finance

LGD-Partners, SAS au capital de 100 000 €

07 85 23 33 91 - legland@hec.fr

SIRET : 82227114400021

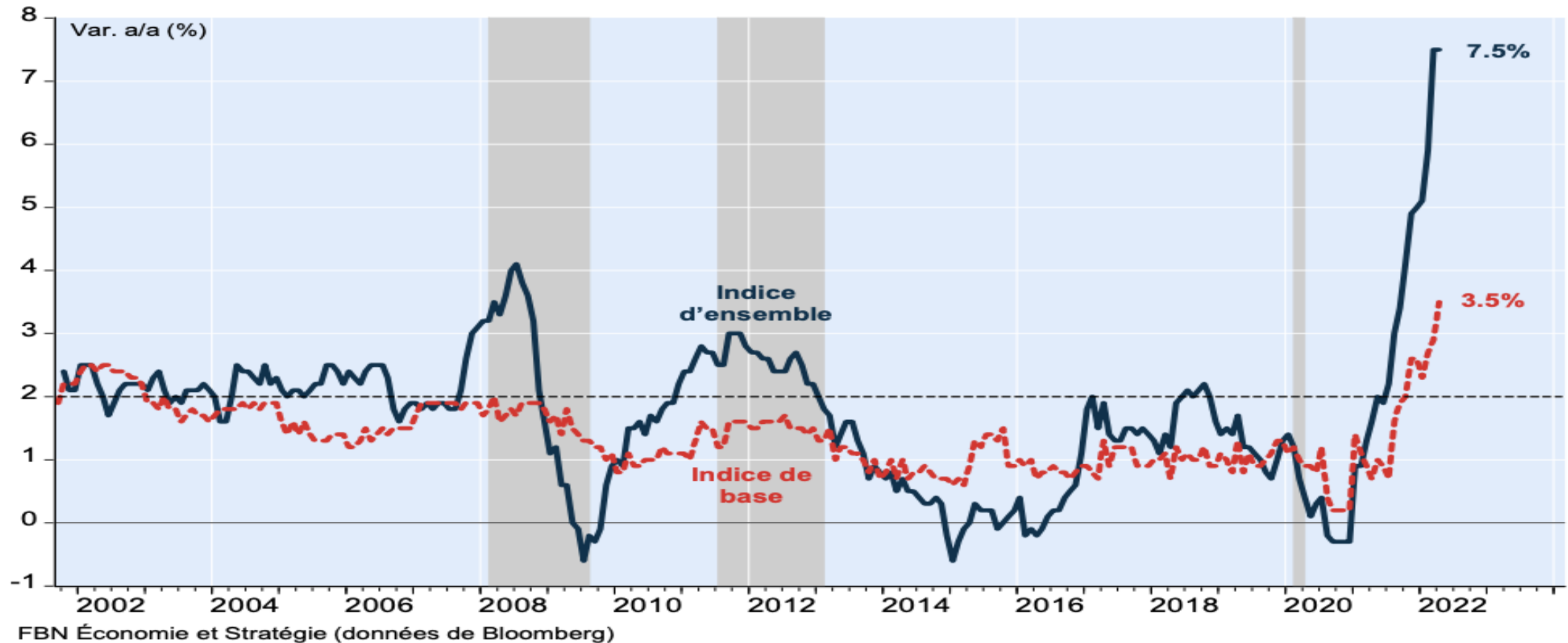
RC Pro : RCPCONS1000984 – April Entreprise Est

www.lgd-partners.com

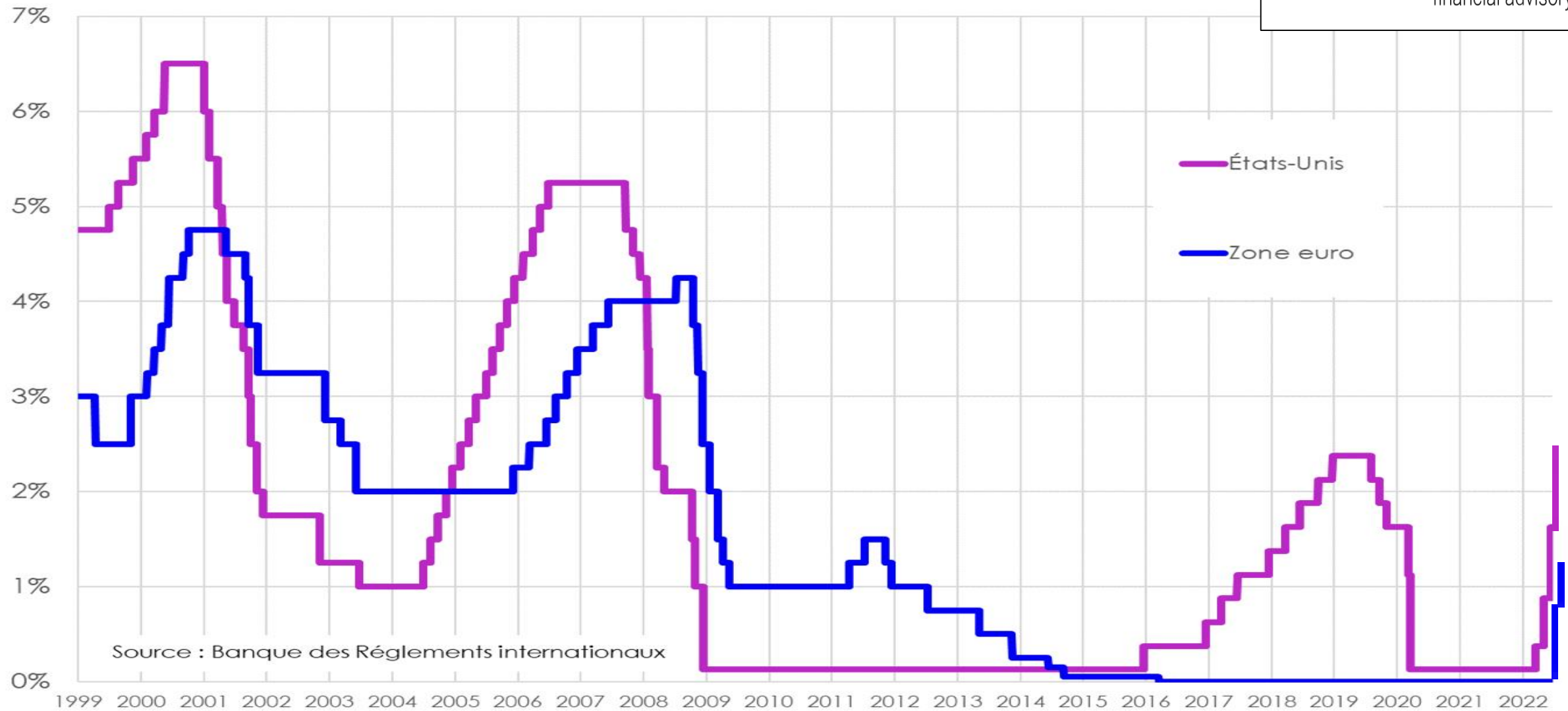
PRESSIONS INFLATIONNISTES, TAUX OBLIGATAIRES EN HAUSSE ET GUERRE EN UKRAINE: LA TEMPÊTE PARFAITE

Zone euro : L'inflation à un niveau record

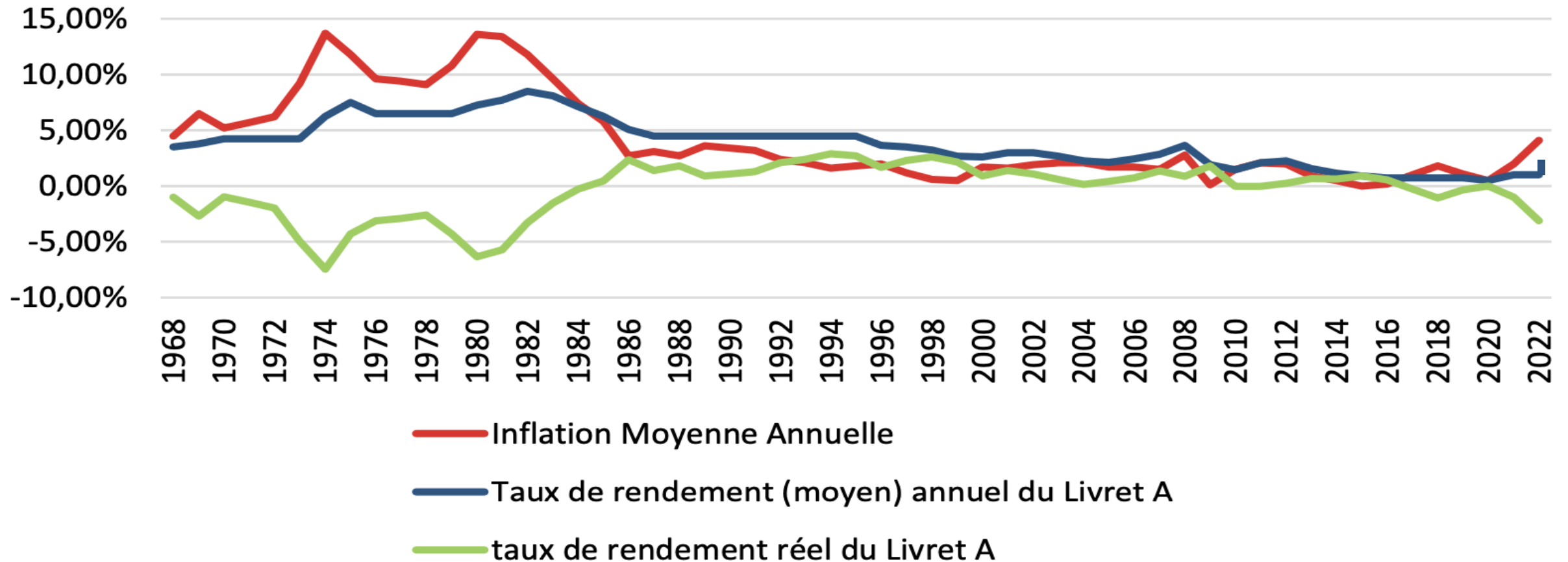
Indice des prix à la consommation harmonisé



Taux directeurs des banques centrales

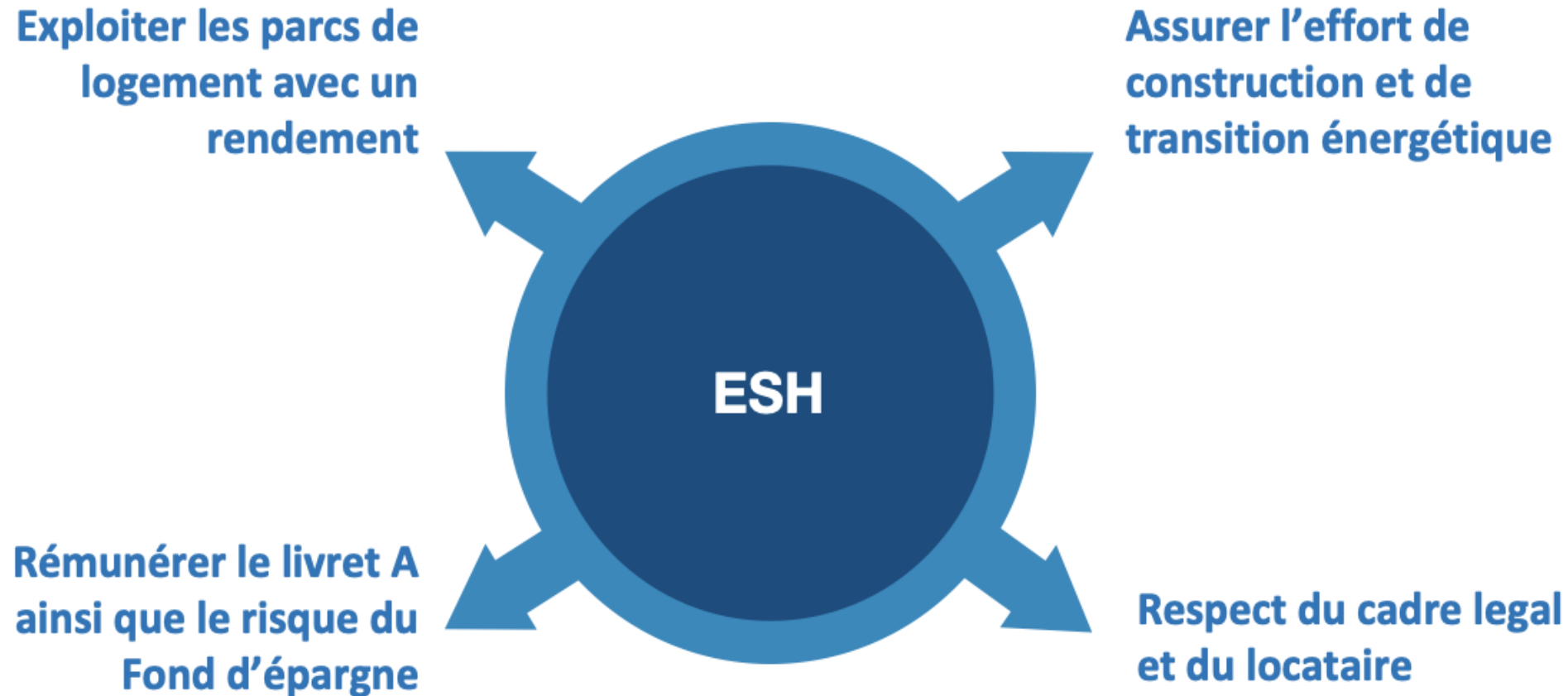


Taux de rendement du Livret A et taux d'inflation



Cercle de l'Épargne – données INSEE pour l'inflation

Les ESH doivent opérer le modèle du logement social français « généraliste » dans un contexte de plus en plus contraint



Impact de l'inflation & hausse des taux sur les ESH ?

Comptables	Rentabilité Investissem.	Création de valeur	Patrimoine Immobiliers	Extra Financier	Modèle Economique
Autofin.	TRI, VAN, DR	Rent. Econ. vs Coût Fin	Valorisation	Social	Multi Activités
Liquidité Solvabilité	Flux vs Actifs	Collectivité	Provisions	Mandat Des ESH	Financem.
Point Mort	Financem.	Actionnaires	Cessions	ESG / ISR	Communic. Elus
<i>Lecture Economique</i>	<i>Outils de pilotage</i>	<i>Simulations & scénarios</i>	<i>Gestion Actif / Passif</i>	<i>Suivi Notat. Extra Fin.</i>	<i>Dévelop. Stratégique</i>

Comptable : Autofinancement, Liquidité, Solvabilité

$$\begin{array}{c}
 \text{1 (sans dettes financière)} \qquad \qquad \qquad \text{3 (Lever Financier)} \qquad \qquad \qquad \text{2 (Avec dettes financières)} \\
 \hline
 \text{Rent. Fin.} = \text{Rent. Econ.} + \text{Det. Fin / Cap. Propres} \times (\text{Rent. Econ.} - \text{Frais Fin. Nets})
 \end{array}$$

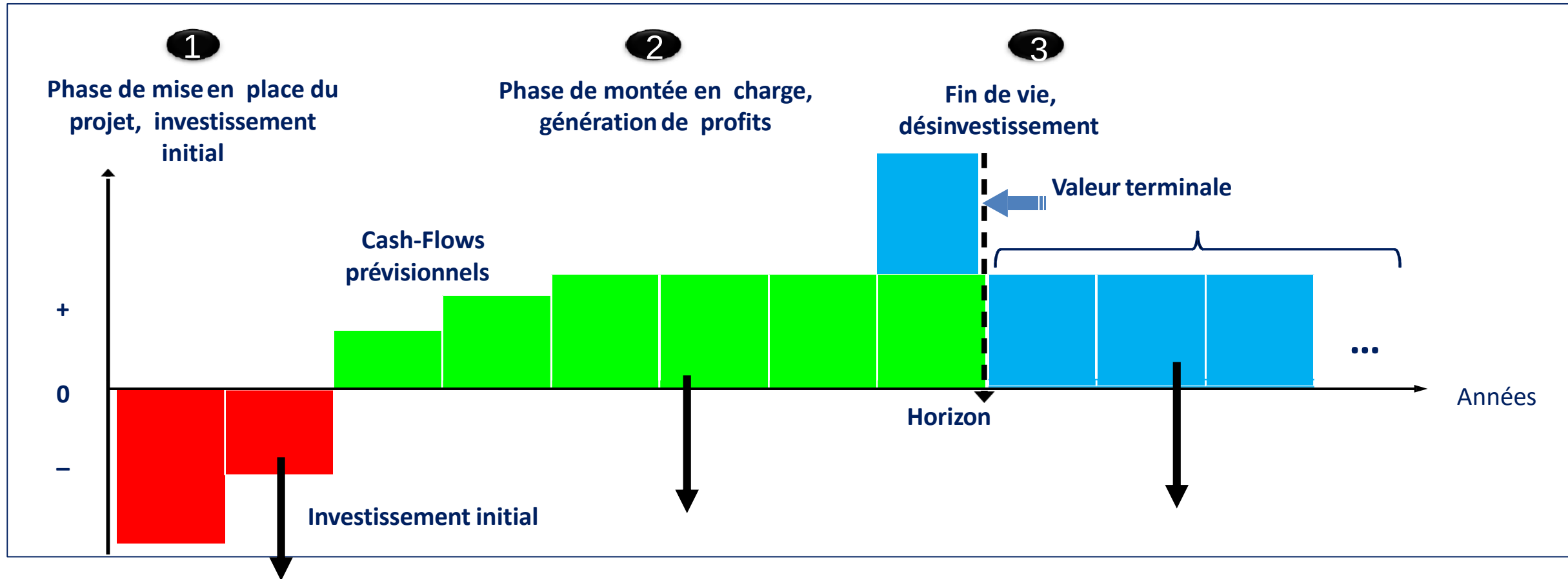
2022 : **5%** = 2% + 3,0 x (2% – 1%)

2023 / 25 ? : **2%** = 2% + 3,0 x (2% – **2%**)

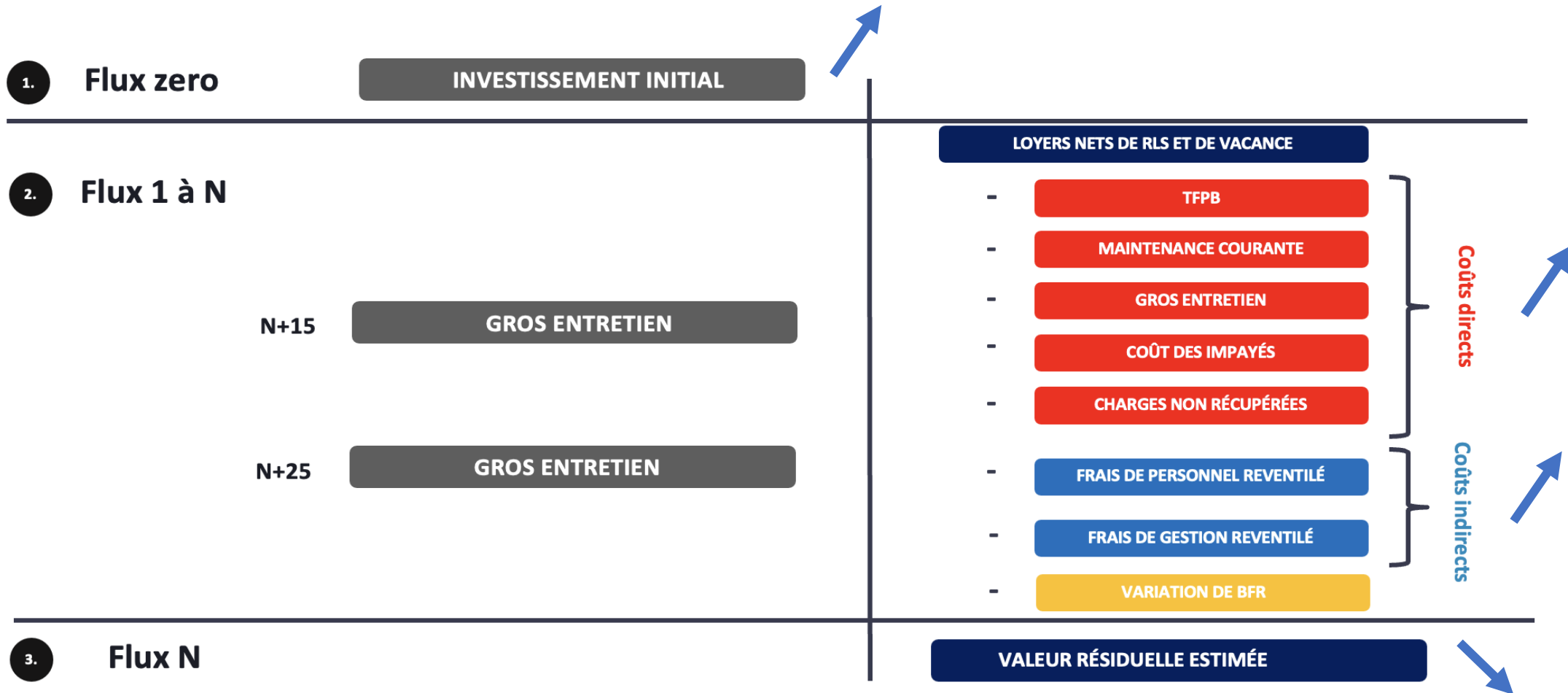
Scénario possible
à moyen terme ? : **-8%** = 1% + 3,0 x (**1%** – **4%**)

Rentabilité Investissements :

Inflation & hausse des taux -> Détérioration des indicateurs



Rentabilité des Investissements : Impact de l'inflation sur TRI, VAN, Délai de Récupération

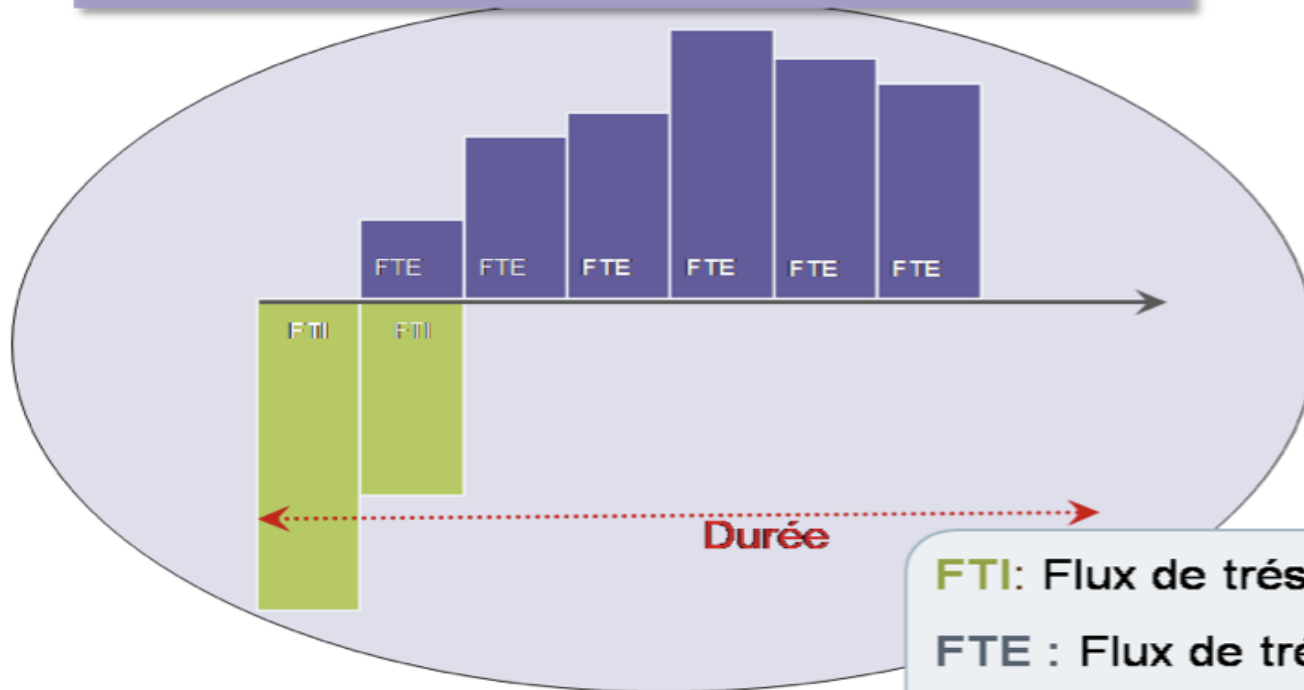


Rentabilité Investissements :

Inflation & hausse des taux -> Détérioration des indicateurs

Le projet est rentable si $\sum \text{des flux} > 0$

Diagramme des flux sur horizon pluri annuel



Délai de récupération (Dr)

Valeur actualisée nette (Van)

Taux de rentabilité interne (Tri)

Indice de profitabilité (Ip)

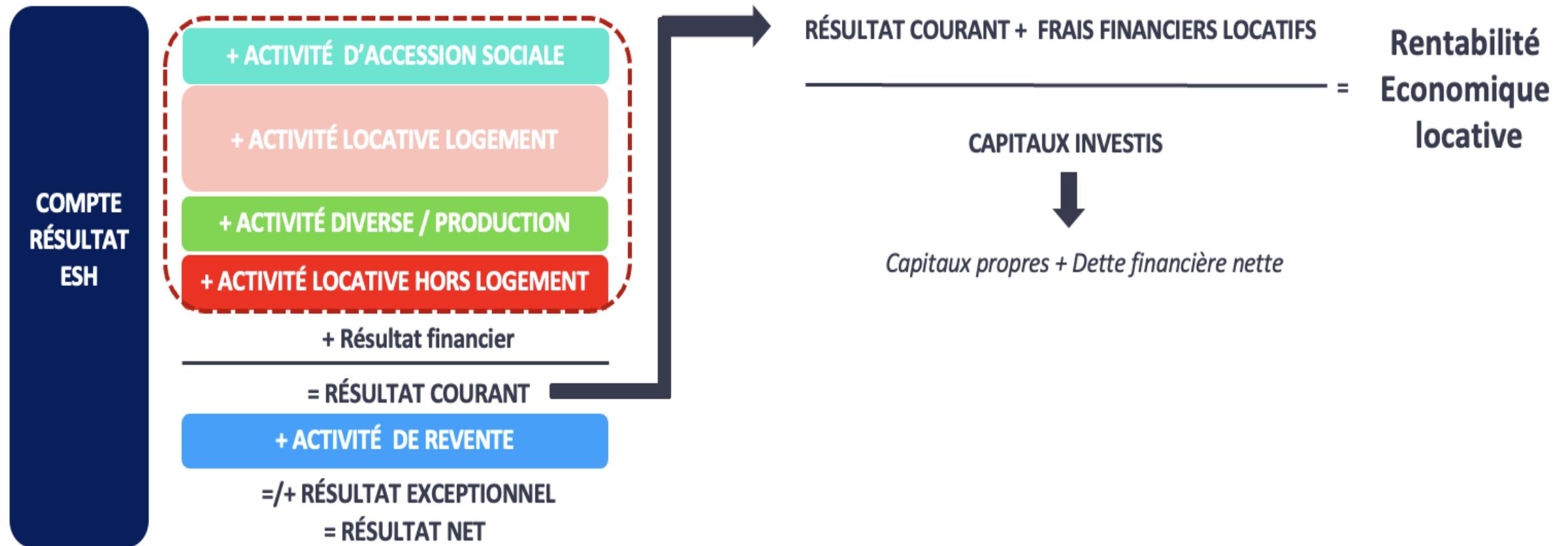
FTI : Flux de trésorerie de l'investissement

FTE : Flux de trésorerie de l'exploitation

FTD : Flux de trésorerie disponible = $-FTI + FTE$

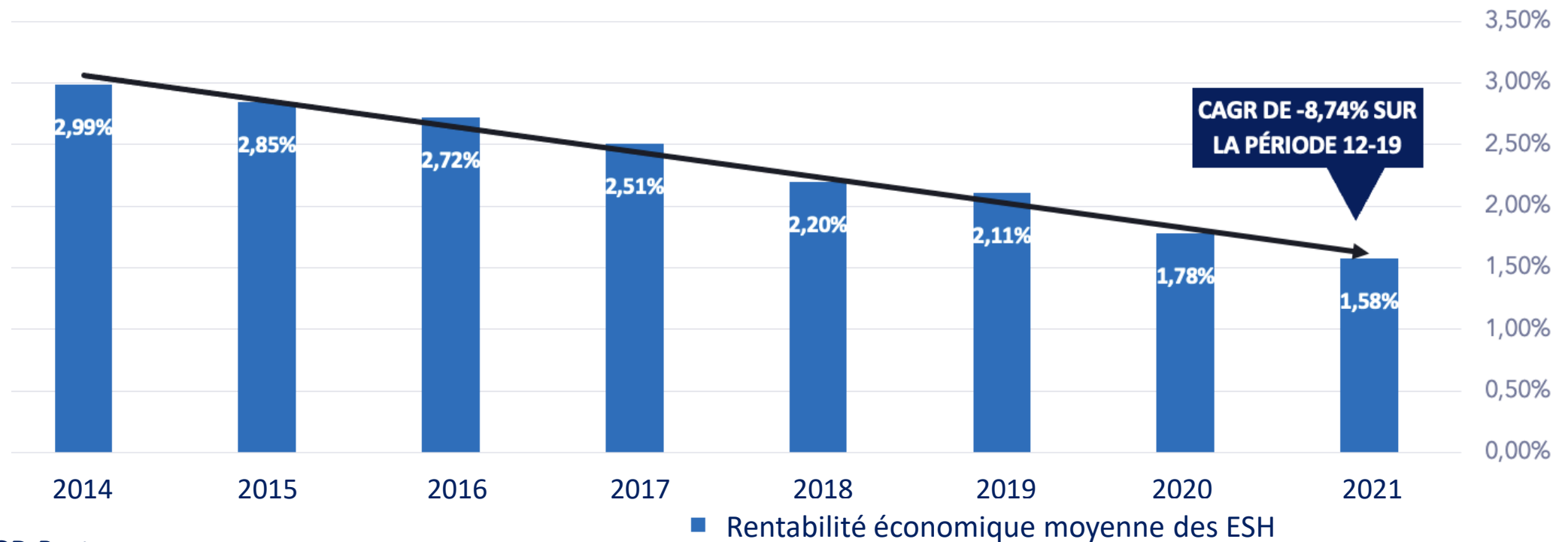
Création de valeur :

Evolution de la rentabilité Economique Locative vs Couts de Financements ?



Création de valeur : Evolution de la rentabilité Economique Locative des ESH

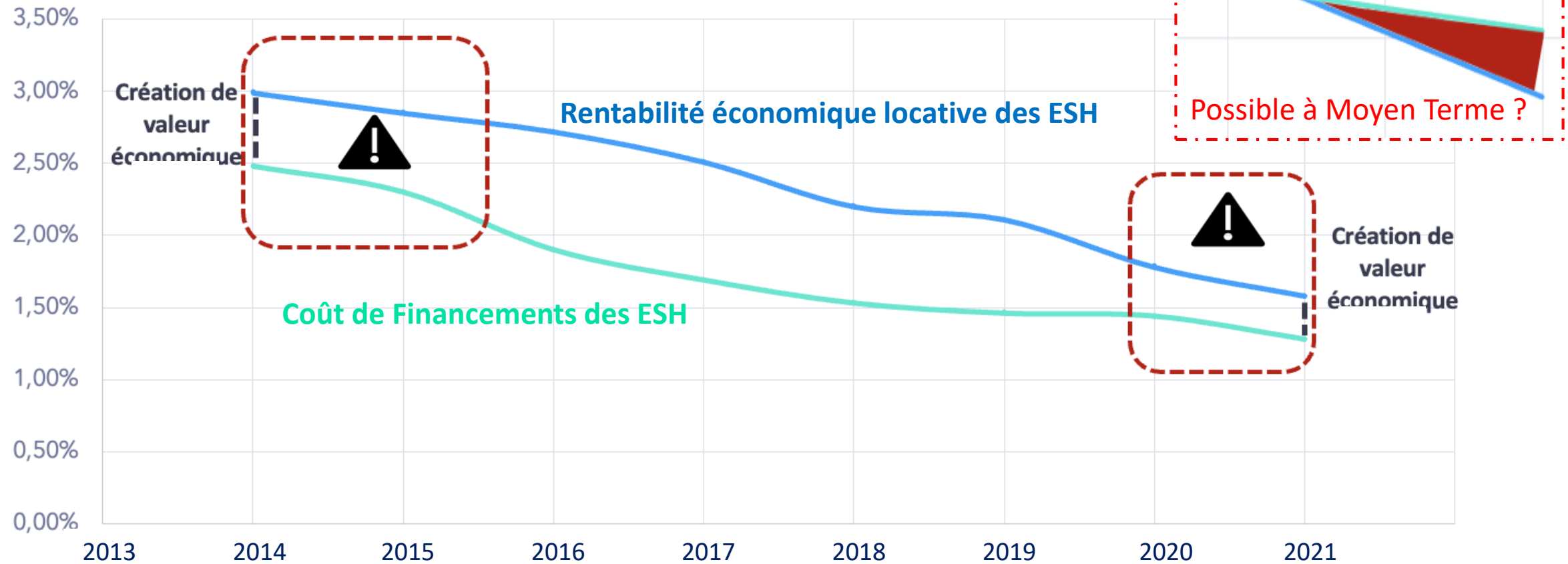
Rentabilité moyenne économique des ESH du périmètre sur l'activité locative :



Estimations LGD Partners

Création de valeur :

Evolution de la rentabilité Economique Locative comparée aux coûts de financements



Modèle économique :

Financements ?, revente ?, multi-activités ?

Création de valeur économique des ESH = **Rent. Économ. locatif** - **CMPC**



Augmenter la création de valeur économique des ESH en... =

...Diversifier revenus des ESH, diminuer dépendance activité locative, (revente) ? &

...Diminuer coût ressources financières des ESH.



Inclure reventes dans rentabilité économique (changement du métier) ?

Patrimoine immobilier : Valorisation, Provisions, Cessions

Valorisation :

$$VA = \sum_{t=1}^n \frac{X_t}{(1+i)^t}$$

$$\frac{€ 2m}{(1 + 1\%)^{10}} = € 1,81m$$

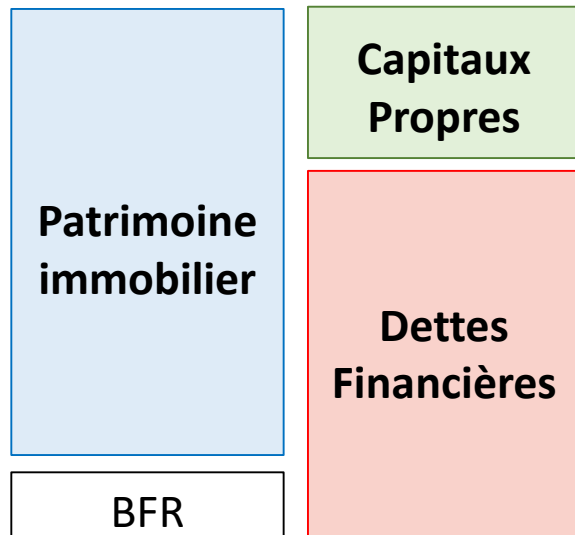
1,10

$$\frac{€ 2m}{(1 + 5\%)^{10}} = € 1,23m$$

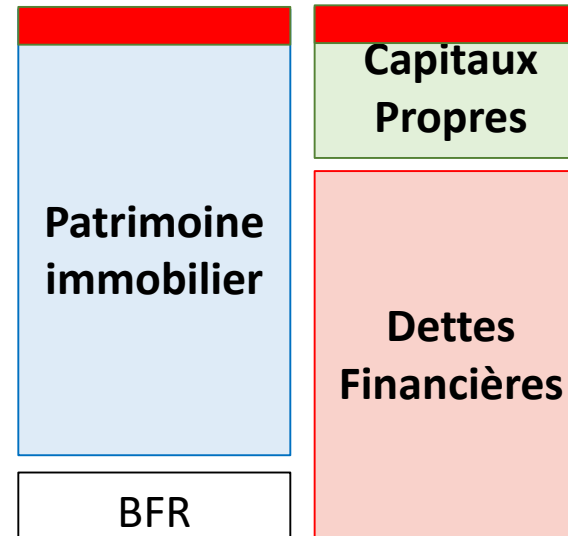
1,63

- 32%

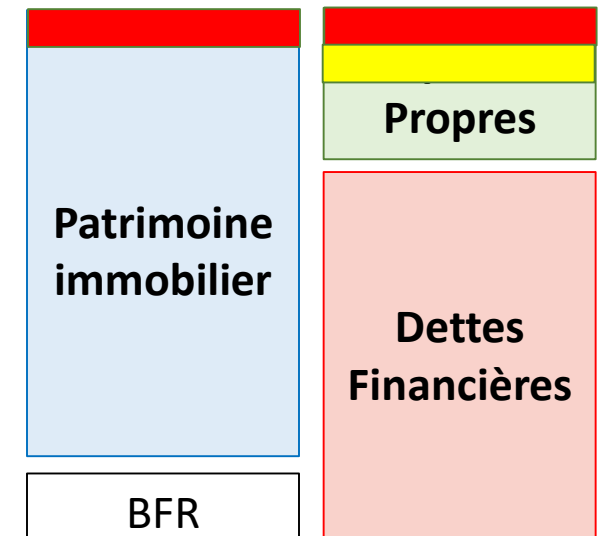
Provisions :



Dépréciation / Cession
Actifs Immobiliers



Pertes comptables

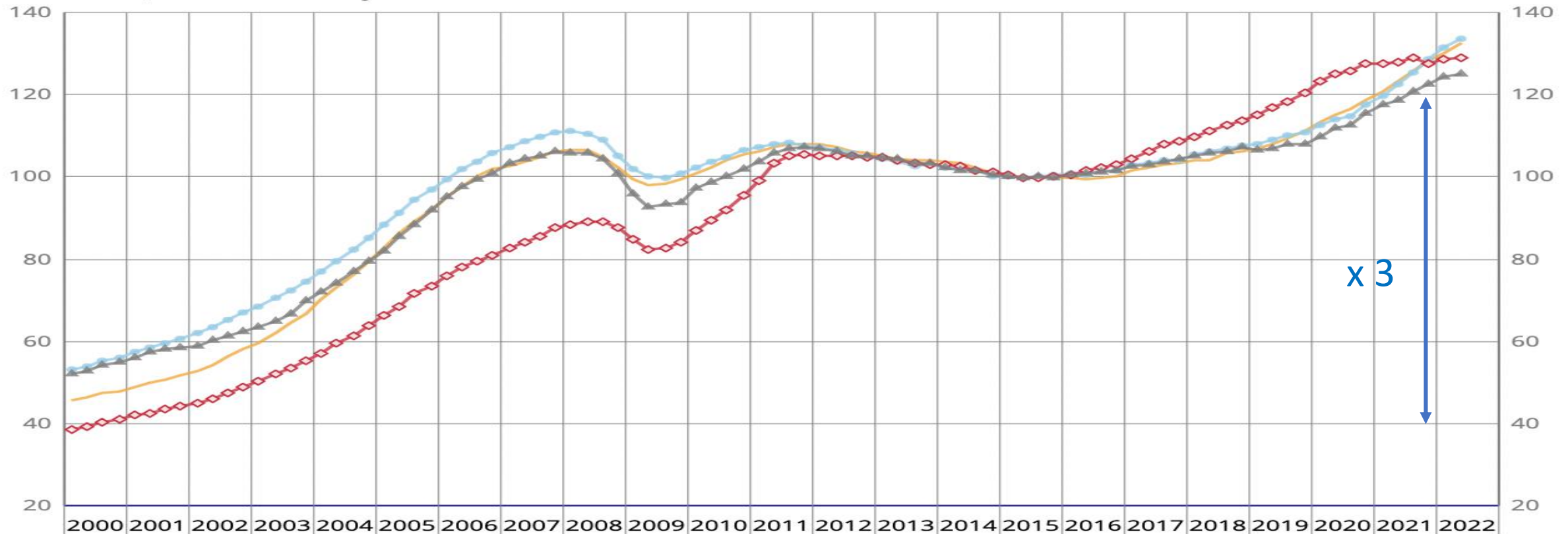


Indices des prix des logements anciens en France métropolitaine

Province - appartements
Île-de-France - appartements

Province - maisons
Île-de-France - maisons

données CVS, base 100 en moyenne en 2015

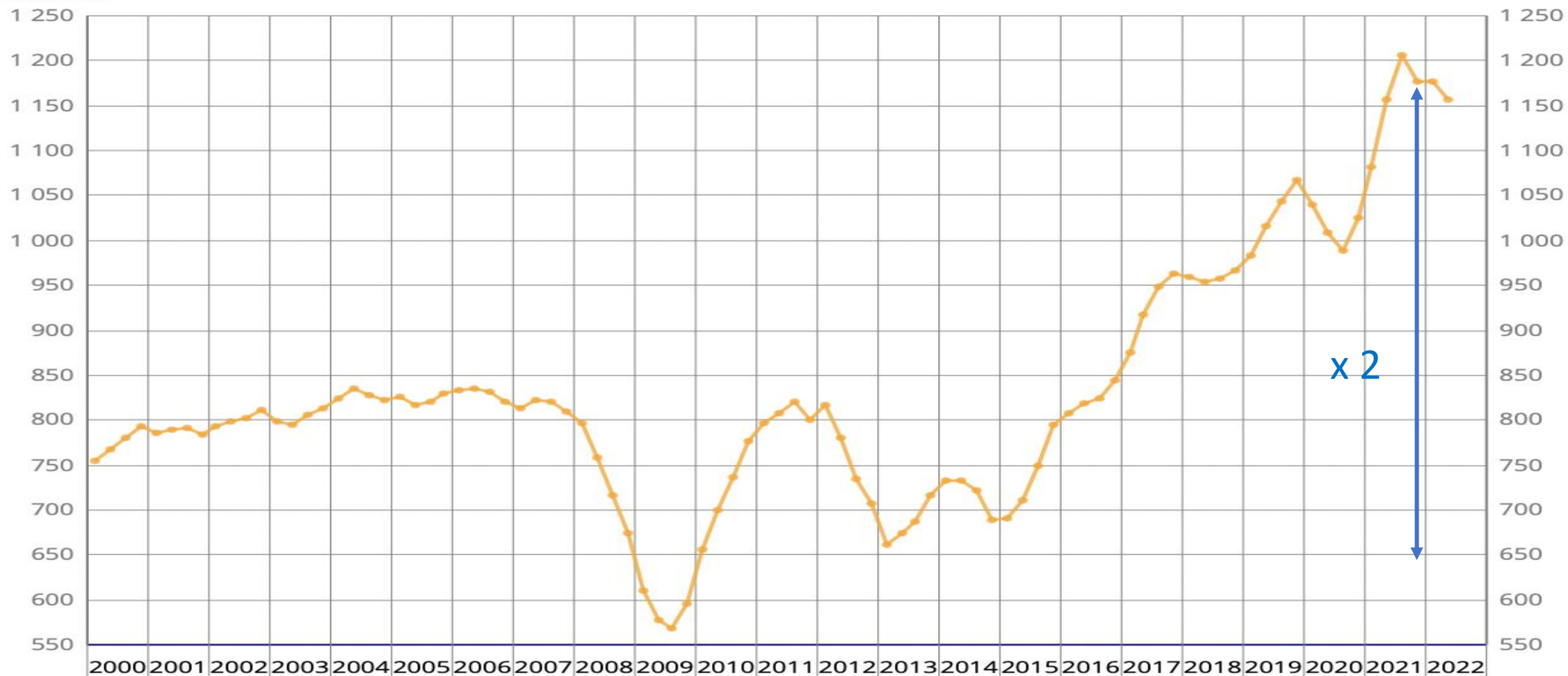


Champ : France métropolitaine.

Sources : Insee, ADSN – BIEN – Notaires du Grand Paris, Notaires de France – Perval.

Nombre de transactions de logements anciens cumulé sur 12 mois

en milliers



Sources : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

LGD Partners : Partenaire régulier de la Fédération des ESH

- Méthodologie Rentabilité des Investissements
- Analyse de Création de valeur
- Outils de gestion
- Tableaux de bord
- Pilotage de la performance
- Elaboration de Business Plan
- Accompagnement développement multi-activités
- Présentation pédagogiques pour les élus
- Recherche de solutions Financements
- Assistance Contrôle Chambre Régional des Comptes (CRC)



30 Consultants seniors

Diplômés des meilleures écoles
Expériences sectorielles



**Spécialiste secteur
ESH & EPL**

Expertise large

LGD Partners est Partenaire Conseil de la Fédération des EPL

The screenshot shows the website of the Fédération des Élus EPL (Fédération des Entreprises Publiques Locales). The header includes the EPL logo and navigation links: CONNEXION DES ADHÉRENTS, ESPACE PRESSE, CONTACT, FRANÇAIS, and social media icons. A secondary navigation bar lists: LA FÉDÉRATION, VOUS ACCOMPAGNER, LE MOUVEMENT, and DEVENIR ADHÉRENT. The breadcrumb trail reads: Accueil > La Fédération > Partenaires des Entreprises publiques locales. The main heading is 'Partenaires des Entreprises publiques locales', with sub-sections: ACTIONNAIRES DE L'ÉCONOMIE MIXTE, PARTENAIRES CONSEIL (underlined), PARTENAIRES RÉSEAUX, and PARTENAIRES POUR L'EMPLOI. The 'Partenaires conseil' section contains a paragraph: 'Pour pouvoir orienter ses adhérents lorsque qu'une question exige un conseil approfondi (rédaction de documents, montages juridiques complexes, problèmes de responsabilité...) la Fédération s'est associée, par le biais de conventions de référencement et de partenariat, à des cabinets d'Avocats et de Conseils spécialisés.' Below this, a grid of logos for partner firms is displayed. The LGD Partners logo is circled with a red dashed line.

Partenaires conseil

Pour pouvoir orienter ses adhérents lorsque qu'une question exige un conseil approfondi (rédaction de documents, montages juridiques complexes, problèmes de responsabilité...) la Fédération s'est associée, par le biais de conventions de référencement et de partenariat, à des cabinets d'Avocats et de Conseils spécialisés.

Logos of partner firms:

- Adaltys AVOCATS (Adamas devient)
- Caradeux CONSULTANTS
- Crowe Cifralex
- DS AVOCATS
- earth avocats
- FiDAL SOCIÉTÉ D'AVOCATS
- FinanceActive
- GB2A
- KPMG
- la tournerie wolfrom avocats
- MAZARS
- orcom Expertise Comptable Audit & Conseil
- Orféor Une gestion d'avance
- racine AVOCATS
- SEBAN ASSOCIES
- SEMAPHORES Groupe ALPHA
- LGD Partners** (highlighted)



**40 ans d'expérience
cumulés**
*en finance, banque d'affaires
et haute technologie*

CONTACT

RETOUT EVAL XP

22 Rue Boissière
75116 Paris

Tél. : +33 (0)1 84 25 50 00

Mob. : +33 (0)7 85 23 33 91

evaluation@retout.fr

GROUPE RETOUT & ASSOCIÉS

Paris • IDF • Normandie • Centre • Rhône-Alpes

Siège social :
160 rue Montmartre - 75002 Paris
FRANCE

+33 (0)1 55 80 70 20

contact@retout.fr



RETOUT & ASSOCIÉS EVAL XP

Conseil et expertise en évaluation et valorisation d'actifs

RETOUT EVAL XP c'est **l'histoire d'une rencontre**, l'association d'un groupe d'experts-comptables avec des spécialistes de l'élaboration de Business Plan et de valorisations complexes, qui rassemblent leurs compétences afin de servir toujours mieux leurs clients.



Jean-Paul RETOUT

Co-fondateur

Expert-comptable
Commissaire aux Comptes

Associé fondateur
Retout & Associés

Patrick LEGLAND

Co-fondateur

Ex-banquier d'affaires, expert
internationalement reconnu
de la finance d'entreprise.

Professeur affilié HEC-Paris

Benjamin FORESTIER

Co-fondateur

Expert en modélisation
financière et ingénierie.

Professeur affilié
Polytechnique-Paris

Réalisez le Diagnostic Financier de votre entreprise et votre Business Plan

Les équipes cumulent 40 ans d'expérience en finance, banque d'affaires et haute technologie, ainsi que 20 ans d'enseignement en Grandes Ecoles (HEC-Paris et Polytechnique-Paris), MBA et programmes de formations exécutives.

Spécialiste reconnu de l'expertise-comptable, du commissariat aux comptes, de l'audit et du conseil, Retout & Associés accompagne depuis plus de 20 ans Entrepreneurs, PME et ETI. Avec 135 collaborateurs sur 14 bureaux en France, les équipes pluridisciplinaires du groupe accompagnent les clients sur leurs problématiques de développements.

Ensemble, nous combinons nos compétences et expériences pour vous aider à valoriser vos actifs, Management Package, valorisations patrimoniales à usage fiscal...

Notre objectif est de vous fournir tous les éléments argumentés et rationnels afin d'arriver à une estimation de la valeur de votre actif avec un niveau de confiance vous permettant de prendre sereinement les bonnes décisions tant patrimoniales que fiscales !

Plus d'informations :

www.retout.fr | [in retout & associés](https://www.linkedin.com/company/retout-associés)



Retout & Associés
Eval XP

*Une filiale de Retout & Associés,
groupe d'Expertise-comptable et de Commissariat aux comptes*

**Conseil et expertise
en Évaluation**



Pourquoi suivre le parcours ?

- Acquérir de nouvelles compétences
- Améliorer la performance de votre cabinet
- Garantir un haut niveau de satisfaction
- Innover et conserver votre attractivité
- Faciliter la recherche de croissance
- Développer le leadership
- Créer de la valeur
- Maîtriser les risques
- S'engager aux côtés des dirigeants

Les plus du parcours

Le parcours est inscrit au répertoire spécifique sous la référence RS3259 depuis le 1^{er} janvier 2020.

Ce parcours permet des équivalences partielles avec le certificat Finance HEC qui est lui-même constitutif d'un master spécialisé en finance à HEC. Les candidats souhaitant s'inscrire sur le certificat ou le master bénéficieront donc d'une dispense sur les 2 modules concernés.

Ces heures de formation sont reconnues dans le cadre des heures de formation obligatoires des EC et des CAC.

Satisfaction des participants

Année 2019 : 4.36 sur 5 (26 participants / 21 répondants)

Année 2020 : 4.51 sur 5 (21 participants / 18 répondants)

« Apportant technicité financière et expertise commerciale, ce programme ouvre de nouvelles missions à valeur ajoutée, et clairement définies. Les fonctions de Directeur Financier externalisées constituent un véritable relais de croissance pour l'expert-comptable »

Patrick Legland,
Professeur Affilié à HEC Paris
Directeur du programme

Elargissez votre périmètre d'intervention

*Accompagnez les
directions financières*

FORMATION FINANCE POUR DIRIGEANTS Mission « Directeur Financier » externalisée



Parcours de formation en partenariat avec

Valeurs: nos 10 Engagements



EXPERTISE



CONCRET



DISPONIBILITÉ

1. **Indépendance:** *Travail strictement dans l'intérêt du client*
2. **Ethique:** *Gestion stricte des conflits d'intérêts potentiels*
3. **Réactivité:** *Disponibilité, qui assure des délais courts pour les missions*
4. **Technicité:** *Longue expérience en accompagnements et montages financiers*
5. **Séniorité:** *Partenaires et Consultants, diplômés des meilleures écoles*
6. **Solutions sur mesure:** *Chaque mission apporte des solutions dédiées*
7. **Partage d'expérience:** *Transmission de savoir systématique lors des restitutions*
8. **Equipes dédiées:** *Partenaires et Consultants totalement impliqués*
9. **Expérience:** *Séniorité et connaissance des différents secteurs d'activités*
10. **Expertise:** *Excellente maîtrise des techniques et outils financiers*



Patrick Legland
Affiliate Professor
Finance Department

F-78351 Jouy-en-Josas Cedex
Mobile : +33 (0)7 85 23 33 91
legland@hec.fr

affiliated with



Patrick LEGLAND – Associé Fondateur
legland@hec.fr
+ 33 (0) 7 85 23 33 91

SAS au capital de 100 000 €
7, Place du Général Leclerc - 92300 Levallois - France

LGD-Partners, SAS au capital de 100 000 €
07 85 23 33 91 - legland@hec.fr

SIRET : 82227114400021
RC Pro : RCPCONS1000984 – April Entreprise Est
www.lgd-partners.com