

EPL, Sémaphores vous accompagne
dans vos prochains défis !



**Modernisation
de la fonction
finance**

A hand holding a glowing pen over a bar chart with a rising line graph.



**Montage et
financement de
vos projets**

A hand holding a pen over a document with a calculator in the background.



**Stratégie de
rebond et de
croissance**

Two business professionals in a meeting, one pointing at a document.



**Revitalisation
de vos Cœurs
de Ville**

A busy street scene with people walking and a historic building in the background.

01 ▶

MODERNISER LA FONCTION FINANCE

Vous permettre d'assurer l'équilibre de votre exploitation et de réaliser vos arbitrages stratégiques et commerciaux

- ◆ **La fiabilisation de vos outils de suivi et de gestion au service direct de vos enjeux stratégiques et financiers à court terme**
 - **Comptabilité analytique et de gestion** : le suivi de vos coûts, par typologie d'activité et l'accompagnement à la détermination de prix de revient et de vente pertinents
 - **Fiabilité financière et comptable** : la facilitation de vos arrêtés des comptes en vous aidant à construire des outils performants et synthétiques de suivi de vos opérations
 - **Fiabilité budgétaire** : l'amélioration de votre visibilité sur les impacts du Covid sur vos comptes et trésorerie
- ◆ **Le renforcement de la dimension « contrôle de gestion » au sein de votre EPL afin d'en faire une fonction incontournable**
 - **La construction sur mesure de tableaux de gestion, de suivi d'indicateurs**, dans une logique de pilotage financier
 - **L'amélioration des processus de reporting et budgétaires**
 - **Le renforcement du suivi ou l'audit de certaines opérations sensibles**
- ◆ **Direction Financière / Comptable de transition**
 - Sémaphores peut directement intervenir à vos côtés, quel que soit le profil nécessaire (*directeur de mission, collaborateur comptable, consultant, expert*) et selon des formats variés



◆ Vous aider à concrétiser votre projet

- Accompagnement dans la consolidation de votre réflexion stratégique
 - Étude de votre projet : opportunité, faisabilité, modèles alternatifs
 - Construction de modèles financiers (*avec scénarios, analyse de sensibilité*) et prévisionnels d'exploitation, dimensionnement des besoins financiers nécessaires au projet
 - Travail sur la soutenabilité financière du projet
 - Aide dans la modélisation financière et technique lors de réponses à Appel d'Offres
 - Identification des risques associés et leviers à sécuriser
 - Accompagnement dans la traduction juridique de votre projet
 - Dans le cas de création d'outils, structuration juridique et financière de l'outil : Quelle structure juridique ? Quels critères d'intervention ? Quelle approche en termes de risques pris, de rentabilité des projets ? Quels niveaux de fonds propres apporter par les collectivités engagées et les partenaires ?
- ◆ **Vous accompagner dans le financement de votre projet**
- Construction de modèles financiers
 - Appui pour crédibiliser votre dossier vis-à-vis d'un financeur et ainsi faciliter l'obtention de financements
 - Accompagnement dans les échanges avec les parties prenantes du projet
 - Accompagnement dans le dimensionnement financier des capitaux nécessaires, la valorisation des fonds propres
 - Accompagnement dans le processus de levée de fonds (*capital et dettes financières avec partenaires dédiés*)

◀ 02

MONTER ET FINANCER VOS PROJETS

Vous aider à mener à bien la concrétisation de projets d'ampleur, bref à passer de l'idée au projet !



03 ▶

ORGANISER LE REBOND ET LA CROISSANCE DE VOTRE EPL / PMT

Vous aider dans la revue de la performance financière et commerciale de vos différentes activités, la définition de votre positionnement et des scénarios de sortie de crise, et leur mise en œuvre opérationnelle

- ◆ **Dresser un diagnostic de la situation actuelle pour répondre à vos enjeux court terme de sortie de crise**
 - Diagnostic de la situation actuelle de votre EPL sous l'angle stratégique, commercial, opérationnel et financier
 - Analyse des marchés et activités
 - Rentabilité des métiers et marges de manœuvre financières
 - Identification et traitement des tensions de trésorerie, avérées ou supputées
- ◆ **Appui à la définition du positionnement pertinent de l'EPL sur le territoire d'intervention et élaboration de scénarios de croissance / sortie de crise pour votre EPL**
 - Définition du positionnement (marché, activités, territoires) et des ajustements nécessaires en termes de ressources
 - Réflexion sur le modèle futur
- ◆ **Déclinaison de votre stratégie par la construction du plan d'affaires associé et le suivi de plans d'action opérationnels**
 - Traduction de votre stratégie en business plan
 - Plan d'action détaillé à 18 mois, notamment sur les volets commerciaux / opérationnel / RH
 - Accompagnement dans la mise en œuvre de certaines actions



◆ **Construire un projet stratégique global et partagé**

- Réalisation d'un diagnostic 360° partagé avec les usagers
- Estimation du potentiel marchand et spatialisation des enjeux
- Déclinaison d'un plan d'action opérationnel & financier
- Mobilisation des parties prenantes et des partenaires
- Accompagnement à la contractualisation

◆ **Agir sur le logement et l'attractivité économique et commerciale**

- Étude d'opportunité et de marché liée à un projet opérationnel
- Programmation, faisabilité économique et montage financier d'opérations et de projets de développement économique
- Identification et approche de nouveaux acteurs potentiels

◆ **Structurer les opérateurs et assurer le montage des opérations**

- Appui au montage de projets entre plusieurs opérateurs ou acteurs (ANAH, Action Logement, EPF, Banque des Territoires...)
 - Accompagnement à la création ou au développement de structures de portage (SEM Patrimoniale, Société Foncière, SAS filiale de SEM, SPL concessionnaire, SEMOP...) : faisabilité et sécurisation du modèle économique, actionnariat, business plan, organisation, incidence sur la collectivité, mesure des risques...
 - Accompagnement des EPL dans la sécurisation de leurs projets (analyse des projets, montage financier, recherche d'investisseurs...) et dans la création d'effets levier



◀ 04

ACCOMPAGNER LA REVITALISATION DES CENTRES- VILLES

Vous aider à concrétiser vos projets Cœurs de Ville !

EN QUOI NOTRE APPROCHE EST-ELLE SPÉCIFIQUE ?



UNE CONNAISSANCE INTIME DES EPL

Sémaphores dispose d'une **forte pratique opérationnelle au service de l'économie mixte et de ses actionnaires** ; plus d'une centaine de SEM accompagnées annuellement dans le cadre de missions d'expertise et de conseil variées.



UNE AIDE MÉTHODOLOGIQUE A LA DÉCISION

Sémaphores ne se limite pas à apporter une expertise, des outils ou des conseils de process. Notre démarche vise plus fondamentalement à vous **fournir une aide méthodologique à la décision**, à vous **éclairer sur la situation actuelle, les tenants et aboutissants des orientations prises ou envisagées**.



UNE APPROCHE SUR MESURE DE VOS ENJEUX

Si les retours d'expérience permettent d'enrichir les réflexions, il n'y a pas de recette miracle : **chaque approche doit se bâtir selon l'organisation de chaque EPL**, en fonction de **son territoire, de ses usages, de son histoire, de ses défis**.

NOS DERNIÈRES MISSIONS

◆ MODERNISATION DE LA FONCTION FINANCE

- **PÔLE FUNÉRAIRE PUBLIC DU GRAND LYON** : mise en place d'une comptabilité analytique et renforcement du processus budgétaire
- **SEBL** : mission de détermination des taux journaliers
- **SEMPAT 17** : accompagnement à la réalisation de prévisionnels d'exploitation

◆ MONTAGE FINANCIER ET BOUCLAGE DU FINANCEMENT DE VOS PROJETS

- **Office Foncier Solidaire de la Métropole de Lyon** : conseil dans l'élaboration de son business plan et de son plan pluriannuel d'investissement
- **SEM ELEGIA** : état des lieux financier de la structure à fin 2019, analyse et modélisation des besoins en fonds, proposition de modalités de réalisation
- **SCIC 3 Colonnes** : modélisation financière et levée de fonds
- **Pour de multiples SEM / investisseurs institutionnels** : évaluation des fonds propres

◆ PRÉPARER LE REBOND ET LA CROISSANCE

- **SEM PARISEINE** : diagnostic du modèle économique des activités et plan stratégique
- **ELEGIA** : état des lieux financier, besoins en fonds propres, modalités de réalisation
- **SEDIA** : plan stratégique suite à un rapprochement avec un autre opérateur
- **SEM du Grand Ouest** : accompagnement dans la réflexion sur le rapprochement avec un autre opérateur, modélisation financière

Contact

contact@semaphores.fr

Tél. : 01 40 15 56 00

www.semaphores.fr

◆ CONCRÉTISER VOS ACTIONS CŒUR DE VILLE

- **VOIRON** : accompagnement dans l'étude de faisabilité d'une structure de portage foncier de dynamisation du Centre-Ville
- **CU Grand Paris Seine et Oise** : étude d'opportunité pour la création d'une SEM Patrimoniale

