

# LETTRE AUX ACTIONNAIRES

N° 3



Mars 2018 - Juillet 2018



# MESSAGE



**Stéphane ORIA**  
Président Directeur Général

## «Penser un programme comme un lieu de vie, de rencontres et d'échanges»

Ce premier semestre 2018 aura été rythmé par les recrutements, la définition des axes stratégiques et la gestion du volume de plus en plus conséquent de nos opérations.

Nous avons mis en place un service Financier au sein de notre structure, basé à Paris, afin d'analyser nos chiffres et d'activer les bons leviers pour optimiser nos capacités de financements. A ce titre, un département FIA (Fonds d'Investissement Alternatifs) a vu le jour et se charge de développer des partenariats avec un certains nombres d'investisseurs, de lever des capitaux et de créer des produits financiers immobiliers type OPCI grand public qui permettront de nous positionner acquéreurs de futures résidences services et grands ensembles immobiliers.

Le service Développement-Commercial a été étoffé et nous sommes en capacité de toucher les réseaux CGPI, les plateformes de distribution et autres réseaux nationaux afin de promouvoir nos opérations et tisser des liens entre les régions où nous sommes implantés.

Une attention particulière a été portée sur le service technique avec le recrutement de deux responsables d'opérations et de trois responsables travaux afin de garantir notre professionnalisme sur les chantiers et concevoir des opérations de qualité en conformité avec les nouvelles réglementations en vigueur. Ainsi nous proposons aux élus et à nos clients un service efficient et opérationnel.

Nous poursuivons nos recrutements pour un développement local plus pertinent, un meilleur suivi des chantiers et une réelle proximité avec nos interlocuteurs.

Le résultat est d'ailleurs probant puisque nos dernières livraisons ont été une réussite avec seulement 1,8 réserves liées aux logements et les félicitations du bailleur. Nous ne ménages pas nos efforts car de beaux lancements d'opérations restent à venir et nous préparons déjà le futur avec la réalisation de DCE (Dossier de Consultation des Entreprises) de plus en plus qualitatifs.

En étant présent sur le terrain, nous sommes au cœur des problématiques des communes que nous accompagnons. Nous avons compris que la mixité sociale représentait l'avenir des opérations de logements; qu'il fallait proposer du logement pour tous, accompagner l'habitant tout au long de son parcours résidentiel et créer une véritable symbiose au sein même d'une résidence.

UNITI a toujours su se démarquer grâce à son modèle économique disruptif et continue à innover avec l'arrivée d'un nouveau business modèle qui marquera son ambition de mixité sociale et intergénérationnelle. Nous envisageons désormais un programme non pas comme un bloc de logements mais comme un quartier ; un lieu de vie, de rencontres et d'échanges - mêlant logement social, logement intermédiaire, PSLA (Prêt Social Location-Accession) et accession à prix maîtrisé voire même de la résidence services et des commerces, garantissant ainsi 70% à 80% de pré-commercialisation dès le montage opérationnel.

Notre cycle de vente disposant d'une certaine récurrence, les mêmes opérateurs achetant chaque année des projets afin de développer de nouvelles zones, nous nous employons à fidéliser nos partenaires dans la durée.

Nous avons aujourd'hui 18 opérations en chantier représentant au total 893 logements en construction pour un volume d'affaires de 130 M€. Les projets en cours sont multiples : 717 lots en Île-de-France, 169 lots dans les Hauts-de-France, 408 lots en PACA, 378 lots en Nouvelle Aquitaine et 1 466 lots Occitanie pour un carnet de commandes de plus de 4 000 logements à 3 ans, sans risque commercial.

Nous aspirons à devenir Leader du marché social et à atteindre les 2 000 logements par an.



# TEMPS FORTS

## MARS 2018

### Promotion

#### UNITI Habitat a signé un acte à Roye et a lancé une nouvelle opération dans le Grand Est

UNITI Habitat et La Maison du CIL ont signé, le 1er mars, un acte pour la réalisation de 35 logements locatifs sociaux à Roye (Hauts-de-France).

CA HT : 3 592 000 €

Quelques jours plus tard, le groupe ouvrait son marché au Grand-Est avec la signature d'un compromis à La Chapelle-Saint-Luc pour la création de 25 logements individuels et collectifs.

## JUIN 2018



### Evènement

#### Pose de la 1<sup>ère</sup> pierre d'une résidence de 35 logements sociaux à Roye

Le 1er juin, UNITI a posé la première pierre de la résidence « Le Clos du Bastion » à Roye en présence de Nathalie BERNARD — Secrétaire Générale de la sous-préfecture de Montdidier — représentant M. Philippe DE MESTER (Préfet de la Somme), Pascal DELNEF — Maire de Roye — et son Conseil Municipal, Lionel CROATTO — Directeur du Développement — représentant M. Eric Efraïm BALCI (Directeur Général de La Maison du CIL — SA d'HLM — Groupe ACTION LOGEMENT) et Jimmy TURI — Directeur Régional — représentant M. Stéphane ORIA (Président-Directeur Général de UNITI Habitat).

## JUIN 2018



### Nouveauté

#### Le groupe UNITI diversifie son offre et se lance dans la résidence services grâce à un nouveau partenaire : le gestionnaire AQUARELIA

Grâce à leur savoir-faire de promoteur-constructeur et de gestionnaire, UNITI et AQUARELIA sont aujourd'hui en mesure de proposer de la résidence services Seniors et de la résidence étudiante aux collectivités, en plus du logement aidé, intermédiaire, en PSLA ou en accession à la propriété. Les deux groupes, gérés par Stéphane ORIA, travaillent déjà en étroite collaboration pour de nouveaux projets sur l'ensemble du territoire français.

## JUIN 2018



### Promotion

#### UNITI lance sa 1<sup>ère</sup> opération commerciale à Sète

UNITI Habitat diversifie son offre afin de mieux répondre aux attentes des élus et de la population locale. C'est ainsi que le Groupe lance un nouveau programme : la résidence « LE CAP AZUR » à Sète — un programme mixte mêlant logements aidés et vente en libre.

Résidence de 61 logements.

1 bâtiment collectif en R+5

2 niveaux de sous-sol pour 101 places de stationnement

- 26 T2 — 30 T3 — 5 T4
- 30 appartements T3
- 5 appartements T4

Tous les appartements bénéficieront d'une terrasse ou d'un jardin

Le premier prix est à partir de 144 000 € pour un T2 (PINEL Zone B1).

La livraison est prévue pour le 2<sup>ème</sup> trimestre 2020.

CA HT : 9 582 000 €

## JUILLET 2018

### Promotion

#### UNITI Habitat signe un nouvel acte en Île-de-France

Le 09 juillet, UNITI a signé l'acte VEFA pour une opération à Combs-la-Ville avec le bailleur social EFIDIS pour les 8 logements locatifs sociaux et avec SOLINTER ACTIFS I (SNI) pour les 20 logements intermédiaires. Cette opération est conçue par le cabinet d'architecture « AMJ Paris » pour un chiffre d'affaires total de 4 057 491 € HT. Construction de 28 logements répartis en 2 bâtiments collectifs de niveaux R+2 du studio au T5.

## JUILLET 2018

### Promotion

#### Une nouvelle signature pour UNITI en Occitanie

Le 11 juillet, UNITI signait 41 logements sociaux avec l'OPH Perpignan Méditerranée à Le Soler pour un chiffre d'affaires total de 5 438 083 € HT. La résidence « Diego » prévoit la construction de 5 bâtiments collectifs.

Tous les logements bénéficieront d'une loggia ou d'un jardin. UNITI Habitat prévoit également la commercialisation de 14 terrains à bâtir libre de constructeur sur ce programme.

## JUILLET 2018

### Corporate

#### Assemblée Générale Ordinaire du 24 juillet 2018

La société UNITI a convoqué ses actionnaires en assemblée générale ordinaire le mardi 24 juillet 2018 à 10h30 au siège social, 28, avenue de Friedland, 75008 Paris. Elle a approuvé l'ensemble des résolutions à l'ordre du jour (cf. BALO n°74 du 20 juin 2018, avis n°1803363), qui lui ont été soumises.

# ZOOM SUR

## LE BUSINESS MODÈLE D'UNITI

### Un tiercé gagnant

Depuis sa jeune histoire, UNITI a prouvé à maintes reprises que ses projets s'intégraient dans la politique nationale de l'habitat.

Aujourd'hui, le groupe est capable de proposer toute la gamme de logements existante aux collectivités locales et aux bailleurs sociaux ; du logement social au logement libre, UNITI Habitat maîtrise l'ensemble des besoins immobiliers et propose une solution personnalisée à chaque commune, favorisant ainsi le **parcours résidentiel**.

Afin de créer une réelle mixité sociale et de répondre aux problématiques qui lui sont confiées, le groupe a développé un Business Modèle qui annonce déjà des résultats probants.

C'est à Saint-Jory (Haute-Garonne/Occitanie), au sein de la Métropole Toulousaine, qu'UNITI a fait ses preuves. Le 18 juillet, le groupe livrait ses 20 premiers logements sur la commune, félicité par le bailleur Groupe SNI et entamait ainsi une belle collaboration.

Actuellement UNITI construit 348 logements sur Saint-Jory, répartis en 3 opérations, comprenant du logement locatif social (LLS), du logement intermédiaire, du PSLA (Prêt Social Location-Accession) et de l'accession à prix maîtrisé.

Le Groupe ne compte pas s'arrêter là puisque, grâce à ses partenaires fidélisés et à ses nouveaux concepts d'habitat mixte et intergénérationnel, ce sont près de 360 lots qui seront commandés en 2019 sur Saint-Jory mêlant ainsi résidence services Seniors, commerces, logements et services de proximité.

Cette réussite et ce développement sont dus au fait que ces ensembles résidentiels respectent le business-modèle suivant :

- 30-40 % de logements sociaux obligatoires, au regard de la loi SRU
- 30-40 % de logements intermédiaires
- Le reste en PSLA ou accession à prix maîtrisé

Ce business-modèle sécurise l'opération par le **taux de commercialisation assuré de 70 à 80 %**. Il séduit également les élus et les bailleurs par sa mixité à la fois sociale et intergénérationnelle, ses différences de typologies et de volumes.

On ne pense plus l'opération comme un seul bloc de logements mais plutôt comme un quartier et un lieu de vie, de rencontres et d'échanges ; accompagnant ainsi l'habitant tout au long de son parcours résidentiel.

Saint-Jory, située en banlieue Nord de Toulouse, est pour UNITI une ville « pilote » qui lui permet de créer une réelle synergie entre les différentes opérations, tout en répondant à un besoin concret de logements sur la commune.

C'est le **cœur de métier** d'UNITI qui est ainsi valorisé et mis en vitrine. Ces synergies permettent de **fidéliser** les partenaires locaux (élus, bailleurs, entreprises, financeurs...) à long terme et d'améliorer la marge de production d'UNITI afin d'asseoir sa croissance.

JUILLET 2018



### Livraison de la résidence « Emeraude » à Saint-Jory (Occitanie)

La résidence « Emeraude » est composée de 20 logements locatifs sociaux répartis en 6 bâtiments collectifs ; soit 3 bâtiments de 14 logements et 3 bâtiments de 6 logements individuels. Les logements de cette résidence sont éligibles au PLUS (14) et PLAI (6) :

- 5 T3 - 8 T3 Duplex
- 1 T4 - 6 T4 Duplex
- 3 celliers extérieurs
- 1 aire de présentation
- 1 place centrale
- 23 parkings (15 boxés - 8 aériens) dont 1 PMR

Le 18 juillet dernier, le Groupe UNITI livrait l'ensemble des logements au bailleur Groupe SNI-Nouveau Logis Méridional.

Les familles ont déjà pris possession de leur logement, qui ont tous été attribués.

CA HT : 2 503 050 €

« Domaine des Pins » - 153 lots

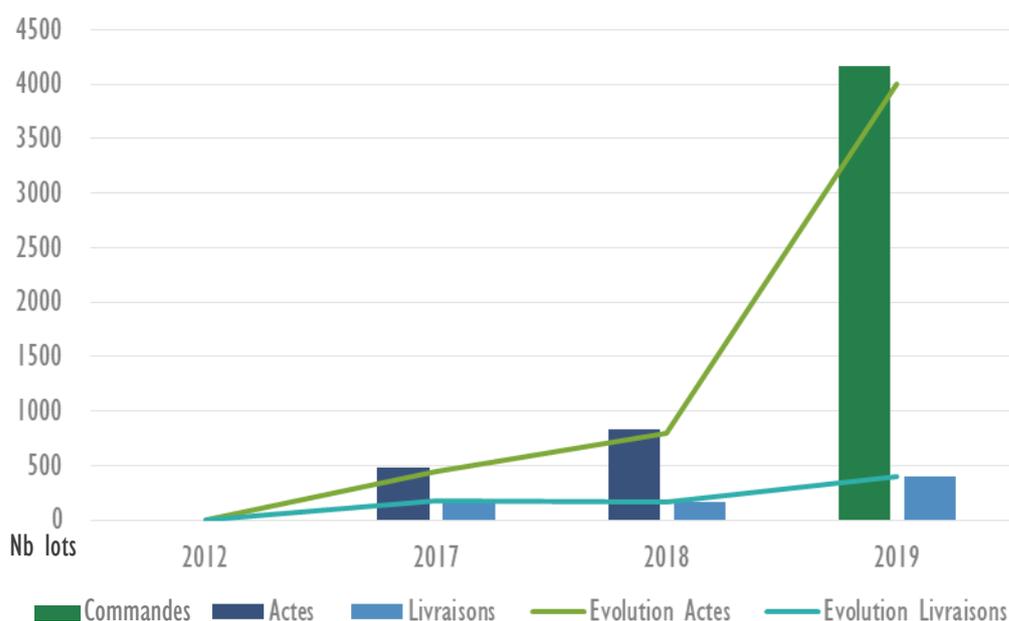
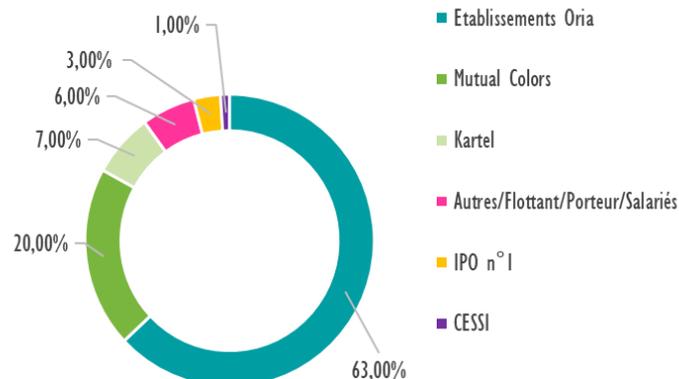


# LES CHIFFRES

## ➔ Fiche signalétique

Code ISIN	FR0012709160
Mnémonique	MLUNT
Place de cotation	Euronext Paris (France)
Marché	Euronext Access
Secteur d'activité (classification Euronext)	8670, Real Estate Investment Trusts
PEA (plan d'épargne en actions)	Éligible
SRD (service à règlement différé)	Non éligible
Nombre de titres	10 000 000

## ➔ Répartition du capital :



893 lots en chantier en 2018  
Soit 18 opérations  
Pour un volume d'affaires de 130 M€

844 lots actables en 2018  
Dont 213 lots libres

1 808 lots prêts à acter en 2019  
Pour 25 opérations

4 160 lots commandés sur 3 ans  
Dont 10 résidences services Seniors

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

La société UNITI a convoqué ses actionnaires en assemblée générale ordinaire le mardi 24 juillet 2018 à 10h30 au siège social, 28, avenue de Friedland, 75008 Paris. Elle a approuvé l'ensemble des résolutions à l'ordre du jour (cf. BALO n°74 du 20 juin 2018, avis n°1803363), qui lui ont été soumises. En particulier :

- Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;
- Approbation des conventions visées à l'article L 225-86 du Code de commerce ;
- Pouvoir pour les formalités.

L'Assemblée Générale a statué sur les comptes sociaux de l'exercice 2017 comme suit :

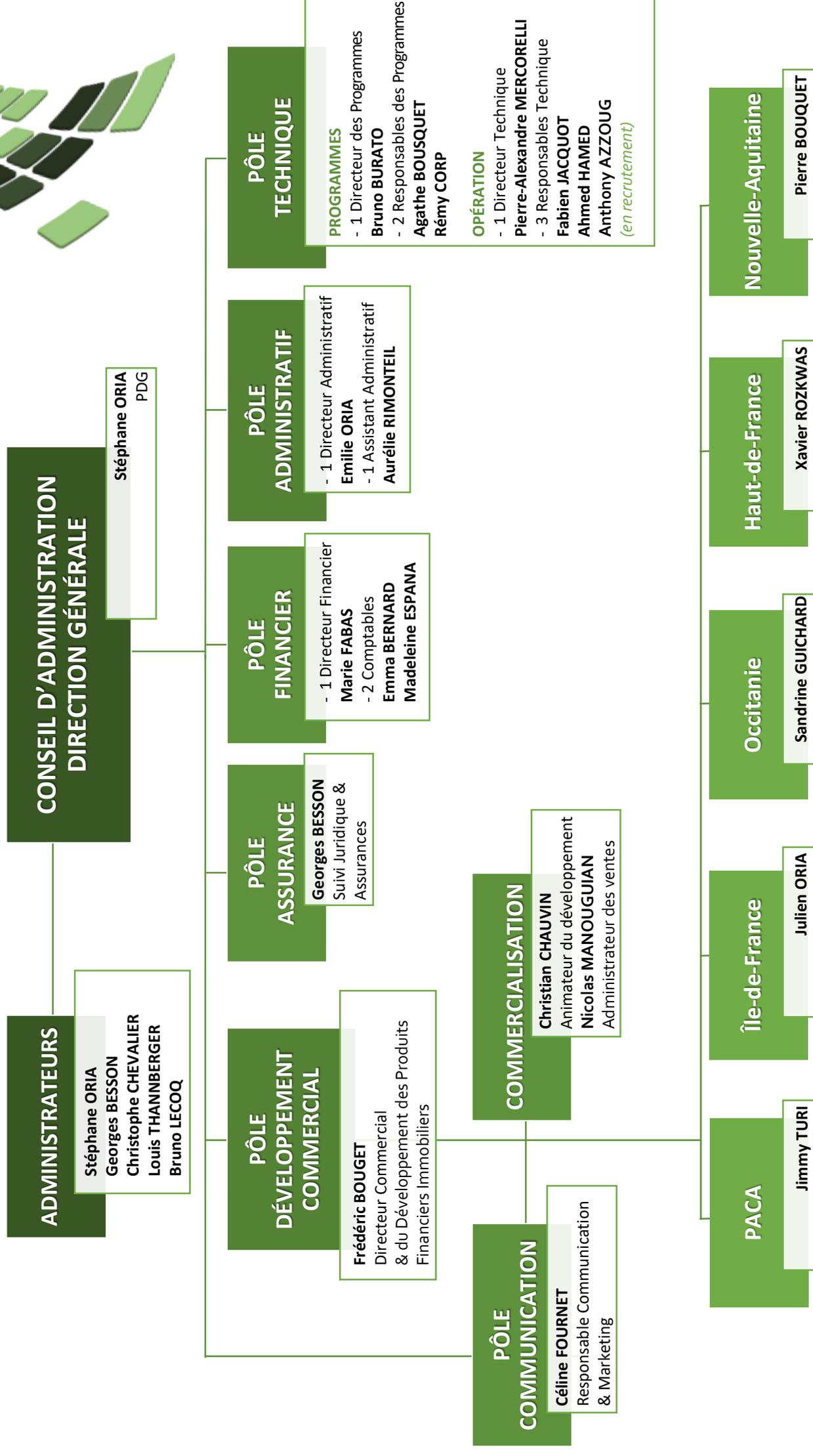
	2017	2016
Chiffre d'Affaires HT	4 964 213 €	4 099 020 €
Bénéfice	428 769 €	326 046 €

Le bénéfice de 2017 est affecté au poste « Autres réserves » qui s'élève ainsi à 1 157 342 €.

Le procès-verbal de l'Assemblée Générale et le rapport du CAC sur les comptes annuels 2017 sont consultables sur le site :

<http://www.uniti-habitat.fr/financer-un-projet/bourse-uniti.html>

# ORGANIGRAMME



**UNITI MONTPELLIER**

167, Rue Mehdi Ben Barka  
34070 Montpellier

**UNITI PARIS**

28, Avenue de Friedland  
75008 Paris

**UNITI PACA**

Centre de coworking by Covivio  
Immeuble Calypso- Euromed Center  
48 quai du Lazaret  
13002 Marseille

**UNITI NORD DE FRANCE**

11 Chemin du Noir Mouton  
59300 Valenciennes

● **Bâtir ensemble l'avenir** ●



+33 (0)4 67 99 69 47  
[contact@uniti-habitat.fr](mailto:contact@uniti-habitat.fr)  
[www.uniti-habitat.fr](http://www.uniti-habitat.fr)