



NATURE & LOGIS  
créateurs de maisons écologiques

## ANNONCE SON ENTREE EN BOURSE SUR Euronext Access

Le 25 juillet 2018

---

Après le succès de son augmentation de capital d'un montant de 371 K€, réalisée auprès d'investisseurs privés, NATURE & LOGIS, créateur et bâtisseur de maison individuelles écologiques, fait le choix de la Bourse pour accompagner son développement futur.

---

### Modalités

**ISIN** : FR0013344223

**Code Mnémonique** : MLNAT

**Nombre de titres composant le capital** : 335 978 actions de 0,275 € de valeur nominale

**Prix par action** : 10 €

**Capitalisation boursière** : 3,37 M€

**Date du début des négociations** : 20/07/18

**Listing Sponsor** : CHAMPEIL

**Service Financier** : CACEIS

**Flottant / Intention des actionnaires** : GROUPE SOLUTION, actionnaire à hauteur de 44,75%, a déclaré son intention de céder 10% du capital en vue de répondre à la demande et d'assurer la liquidité du titre.

---

### Constructeur de maisons individuelles écologiques

Créée en 2009 par Thaddé Girandier, son actuel Président, passionné d'architecture et soucieux de la traçabilité environnementale, NATURE & LOGIS est spécialisée dans la conception et la construction de maisons individuelles écologiques.

NATURE & LOGIS répond à une demande réelle dans le domaine de l'habitat sain et confortable, écologique et durable.

Très rapidement la société a développé un système constructif innovant « BIOS » basé sur le principe de l'ossature bois dont le bilan carbone est sans égal dans la construction, auquel sont associés des matériaux isolants bio-sources et des équipements techniques spécifiques.

En 2011, NATURE & LOGIS construit en Sarthe les deux premières maisons certifiées PASSIVHAUS, label allemand de performance énergétique dans les bâtiments.

Depuis sa création, NATURE & LOGIS est à l'origine de la construction de plus de 70 maisons écologiques.

Face au succès commercial rencontré et à la demande croissante de clients convaincus par le concept et les propriétés isolantes, thermiques, écologiques du matériau bois, elle a étendu son offre à la rénovation et l'extension de maisons existantes.

➔ NATURE & LOGIS nourrit des ambitions fortes avec l'objectif d'être le constructeur n°1 en France sur son segment de marché.

## Le marché de la construction bois : une tendance positive durable

NATURE & LOGIS évolue sur un segment de niche du marché de la construction individuelle, un marché porteur caractérisé par :

- Une volonté de devenir propriétaire de son domicile : plébiscité par 82% des français,
- Des mesures gouvernementales favorables,
  - Prêt à taux zéro
  - Dispositif Pinel dans l'investissement locatif
- Des taux d'intérêts toujours très attractifs,
- Un marché de l'immobilier, vu comme une valeur refuge,

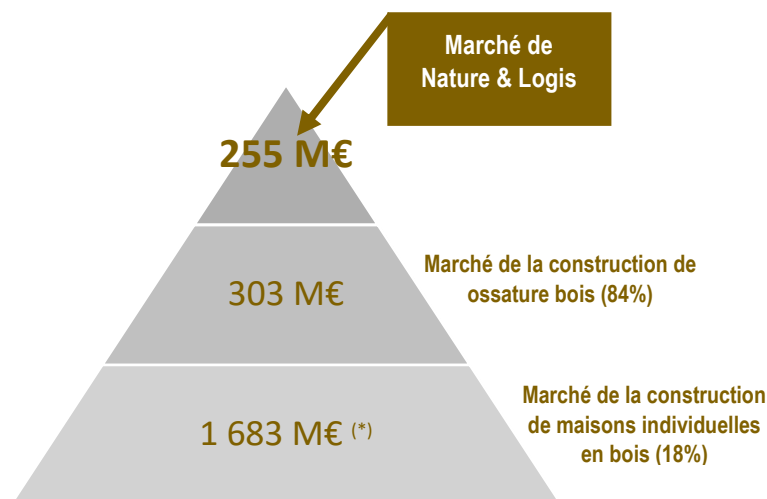
<b>135 000</b>	<b>Nombre de maisons individuelles vendues en 2017 (secteur diffus) dont,</b>
<b>9 680</b>	<b>Nombre de maisons bois</b>
<b>2 Md€</b>	<b>Marché 2016 de la construction individuelle</b>
<b>117 K€</b>	<b>Prix moyen d'une construction</b>
<b>52%</b>	<b>% de primo accédants</b>
<b>115 m<sup>2</sup></b>	<b>Surface moyenne d'une construction</b>

En 2017, 135 000 ventes de maisons individuelles « en secteur diffus » ont été vendues ; le nombre de maisons en bois ont représenté à peine 10% pour un marché global estimé à 2 milliards d'euros (source LCA-FFB).

Le marché de la construction Bois repose sur une tendance durable :

- Une volonté collective de diminuer les impacts environnementaux et d'améliorer son confort et sa santé,
- Une évolution favorable de la réglementation :
  - Grenelle de l'environnement,
  - Réglementation thermique RT2012,
  - Réglementation environnementale RT2018 et RT2020,

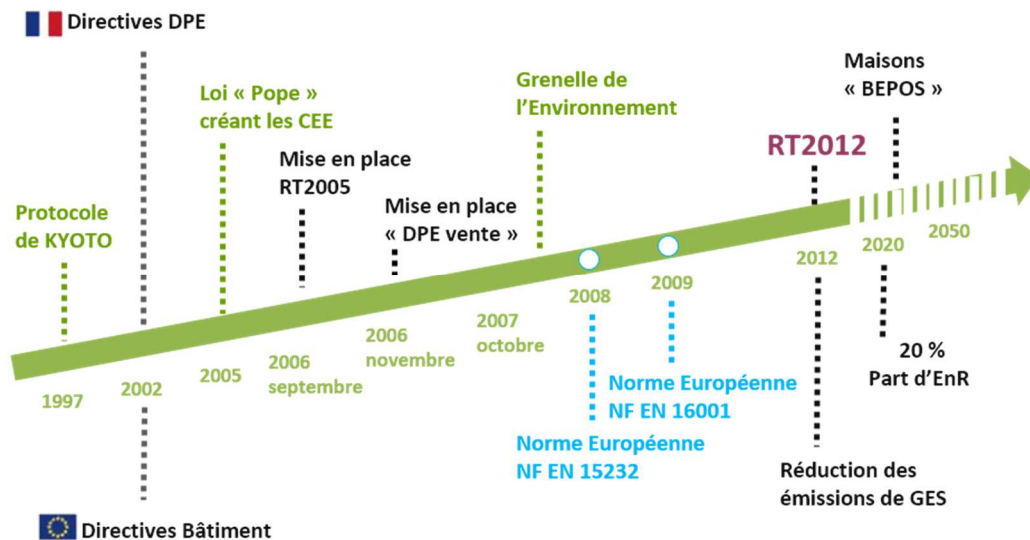
qui offre de nouvelles opportunités de constructions, dont NATURE & LOGIS entend profiter, grâce à son expertise de l'approche écologique globale et le savoir-faire qu'elle a développé.



Source enquête nationale de la construction bois – 2017 – Afcobois

(\*) L'activité globale des entreprises du marché de la construction bois, qui recouvrent les activités liées au bois (constructeurs, charpentiers, menuiserie, bardage) et les autres activités exercées par les sociétés et qui ne concernent pas spécifiquement le bois, représentait un chiffre d'affaires de 3,6 Md€ en 2016

Evolution de la réglementation depuis le protocole de Kyoto :



## Business Model

Le modèle économique NATURE ET LOGIS repose sur :

- La construction de maisons neuves,
- La rénovation et l'extension de maisons.

Les maisons NATURE ET LOGIS s'adressent aux « écolos convaincus », intégrant la dimension écologique dans leur mode de consommation habituel, de catégories socio-professionnelles supérieures (enseignants, cadres supérieurs, professions libérales, dirigeants d'entreprise, professions de santé...) habitant plutôt en secteur urbain proche de grandes agglomérations où la valeur immobilière est élevée. Pour la plupart de ses clients, il ne s'agit pas d'une première maison mais le souhait d'aller vers un art de vivre.

Dans le cadre des extensions et de l'amélioration énergétique, la cible est celle de l'ensemble des propriétaires de maisons individuelles (en diffus ou groupé) situés plutôt en zone urbaine ou résidentielle péri-urbaine, ayant un bien existant de plus de 20 ans, déjà remboursé.

### Construction de maisons neuves (62% du CA 2017)

NATURE ET LOGIS vend des maisons individuelles « en secteur diffus », le terrain étant acheté directement par le client. Les plans des maisons sont adaptés pour chaque client, au sein de son bureau d'études.

La taille des maisons varie de 90 à 250 m<sup>2</sup> avec une surface moyenne constatée de 130 m<sup>2</sup>, pour un prix moyen de 300 K€, avec des projets qui peuvent varier entre 200 et 500 K€.

La construction se réalise sur durée de 10 à 12 mois, contre environ 18 mois pour une construction traditionnelle, ce qui permet de réduire sensiblement le besoin en fond de roulement par rapport à une construction traditionnelle.

La marge brute moyenne ressort théoriquement à 25%. En fonction de la gestion du projet elle peut finir à 20%. Toutefois, NATURE ET LOGIS dispose d'un levier important d'amélioration de ses marges à terme, qui passe par une augmentation des volumes et un renforcement de la structuration des équipes, notamment par le recrutement d'un directeur technique qui va contribuer à :

Versement du prix	Grandes étapes de la construction
15%	achèvement des fondations
35%	achèvement des murs
55%	Mise hors d'eau
70%	Achèvement des cloisons
95%	Achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage
100%	Réception des travaux sans réserve

- L'optimisation du contrôle technique des chantiers,
- Un meilleur suivi qualité,
- L'élaboration d'un cahier des charges visant une standardisation des process.

Le renforcement des équipes techniques doit faciliter la duplication du modèle par création d'agences sur différentes régions ciblées.

Basée dans la Sarthe, NATURE & LOGIS intervient dans un rayon d'environ 250 km autour du Mans :

- le Mans (72), Alençon (61), Tours (37), Angers (49), Laval (53), Nantes (44), La Roche Sur Yon (85), Caen (14), Dreux (28)
- Paris (75), Versailles (78), Evry (91), Nanterre (92).

### **Extension / Rénovation (38% du CA 2017)**

NATURE ET LOGIS a rapidement élargi son offre vers la rénovation - un marché qui comme celui de la construction, reste essentiellement régional - en réponse à une demande croissante de clients aisés désireux de se construire un art de vivre sans souhaiter déménager. Les projets de rénovation peuvent varier de 50 à 80 K€. Pour des rénovations, couplées à des extensions, le prix peut aller jusqu'à 200 K€.

Dans le cadre de la rénovation, le coût des travaux varie de 50 à 80 K€ ; doublée d'une extension le coût peut aller jusqu'à 200 K€, avec une marge brute moyenne d'environ 25%.

Le délai de réalisation varie de quelques semaines à plusieurs mois.

### **Un positionnement double pour une meilleure gestion des risques**

L'organisation du métier autour de la construction d'une part, et l'extension / rénovation d'autre part, offre un double avantage :

- Ne pas générer de stocks, les maisons construites ayant fait l'objet d'un contrat avec le client final (sans possibilité d'annulation à compter de l'ouverture du chantier),
- Procurer à la société une excellente visibilité de son activité compte tenu de la durée de 6 à 8 mois entre la signature du contrat par le client et la livraison de la maison,
- Gérer les cycles liés au marché de la construction.

### **Le carnet de commandes / visibilité**

La société dispose en moyenne d'une visibilité à six mois de son activité.

Dans sa structure actuelle, elle réalise une dizaine de chantiers par an.

L'ambition de NATURE & LOGIS est de construire 50 maisons/par an d'ici 3 ans, 100 maisons d'ici 5 ans.

Aussi pour accompagner sa croissance, la société doit dupliquer son modèle en créant des agences régionales et ainsi créer un effet de levier de croissance de ses ventes important pour son développement à venir.

### **Stratégie de développement**

Positionnée sur un marché de niche, NATURE & LOGIS a vocation à capitaliser sur son positionnement avant-gardiste, préfigurant une tendance durable de l'évolution du monde de la construction vers une diminution des impacts environnementaux et une amélioration du confort et de la santé, à l'instar des réglementations thermiques actuelles et à venir, portées par le Grenelle de l'Environnement.

NATURE & LOGIS a pour objectif de devenir un acteur incontournable de cette tendance lourde du marché de la construction de maisons individuelles, autour de trois axes :

- Industrialiser les process et le concept pour une optimisation des coûts et de la rentabilité,

- Déployer son concept eu égard à un marché essentiellement régional :
  - Sur 2018, la société prévoit l'ouverture d'une agence sur Nantes avec un responsable commercial et un responsable technique. Elle prévoit dans un second temps de cibler L'Aquitaine et La région Rhône Alpes / Côte d'Azur secteurs clés à forts potentiel pour la maison bois.
- Elargir son offre pour élargir sa clientèle :
  - Autour d'une gamme intermédiaire (qualité/prix) qualitative mais plus basique avec des tarifs accessibles à un plus grand nombre et ainsi, permettre d'augmenter le volume. Cet axe constitue à terme un fort effet de levier au développement de NATURE & LOGIS sans pour autant sacrifier les marges.
  - Prix moyens visés : entre 1500 et 1600 €/m<sup>2</sup> pour une surface moyenne des maisons : 100 m<sup>2</sup>

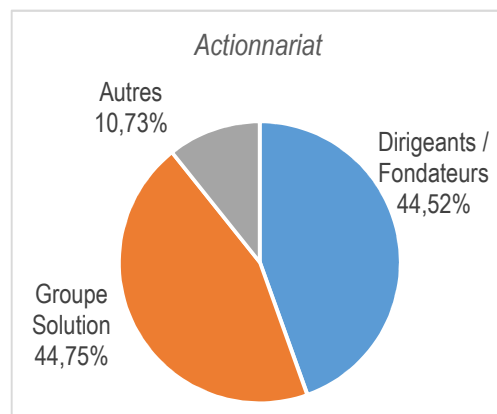
Dans la perspective d'un développement national accompagné d'un élargissement de l'offre vers une gamme intermédiaire, la stratégie sera déployée par :

- La création d'agences commerciales locales,
- Une démarche de croissance externe visant au rachat de sociétés existantes dans le domaine de la construction de maisons bois de qualité, présentant un intérêt en termes de notoriété locale, de rentabilité immédiate, de complémentarité de l'offre et de positionnement géographique en cohérence avec le plan de développement.

### Pourquoi la Bourse ?

La demande de Nature et Logis a pour objectif de :

- Acquérir de la notoriété
- Faciliter les recrutements
  - des collaborateurs
  - des partenaires
- Faciliter les opérations secondaires de financement.



### Données clés

	2016	2017	2018(p)
Chiffre d'affaires	1,40	2,15	2,30
Marge Brute	0,37	0,45	-0,20
RE	0,00	-0,64	-0,20
RN	-0,04	-0,06	-0,20

Depuis janvier 2018, le carnet de commandes – dont une partie est valorisée dans les travaux en cours – est en forte augmentation. Les prises de commandes ont progressé de 50% par rapport à n-1, traduit la tendance porteuse du segment de marché de la construction individuelle écologique. Cette montée en puissance s'accompagne d'une structuration des équipes.

NATURE & LOGIS nourrit des ambitions fortes de développement, déployées par de la croissance interne et des opérations de croissance externe, qui devrait conduire la société à réaliser un chiffre d'affaires de plus de 20 millions d'euros à horizon 4/5 ans.

Au 15 juillet 2018, après le placement privé, les fonds sont estimés à environ 400 K€ et la trésorerie nette à environ 300 K€.

## Les points forts

Forces	Faiblesses
Positionnée sur un marché de niche en devenir	Taille de la société
Une offre premium accessible à une clientèle plutôt aisée	Difficultés à recruter des compétences de bon niveau
Un panier moyen élevé	Besoins financiers pour accélérer son développement
Un fort potentiel d'amélioration des marges	
Opportunités	Menaces
Clientèle « écolo convaincus » grandissante	La présence d'acteurs dans la construction traditionnels disposant de moyens financiers importants
Effet de levier important avec son offre intermédiaire vs offre premium	Risques opérationnels
Opérations de croissance externe	Risques réglementaires

### Contacts :

#### Nature et Logis

Thaddé Girandier, PDG

Mail : [investisseur@natureetlogis.com](mailto:investisseur@natureetlogis.com)

#### Champeil

Tél : 05 56 79 62 32

Mail : [contact@champeil.com](mailto:contact@champeil.com)