ExpertComptablenLigne.fr
PRÉVISIONS | VALEUR D'ENTREPRISE | CONSEIL

PRÉVISIONNEL · EXEMPLE DE LIVRABLE

# Prévisionnel 2023-2028 de la SCI MURALIS

Comptes de résultat, plan de financement, trésorerie et bilans prévisionnels
Acquisition, rénovation et location d'un immeuble mixte (commerce et logements) · Ardennes

| | |
|---|---|
| DESTINATAIRE | Les associés de la SCI MURALIS |
| OBJET | Acquisition et rénovation d'un immeuble de rapport, demande de prêt immobilier |
| PÉRIODE | Exercices de juillet 2023 à juin 2028 (5 ans) |
| DATE DU DOCUMENT | 16 mai 2023 |
| ÉTABLI PAR | Philippe MASSOUBRE, expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr |

**EXEMPLE ANONYMISÉ**
Ce document reprend la structure et les hypothèses d'une mission réelle. Les noms des sociétés et des personnes, les lieux, les dates et l'ensemble des montants ont été modifiés ; toute ressemblance avec une entreprise existante serait fortuite.

# Sommaire


| | | |
|---|---|---|
| | Note introductive de l'expert-comptable | 3 |
| | Hypothèses envisagées | 4 |
| 1 | Synthèse du prévisionnel | 5 |
| 2 | Présentation du projet | 7 |
| 3 | Investissements et financements | 8 |
| 4 | Loyers | 9 |
| 5 | Charges d'exploitation | 10 |
| 6 | Compte de résultat et SIG | 11 |
| 7 | Seuil de rentabilité | 13 |
| 8 | BFR, financement et trésorerie | 14 |
| 9 | Bilans prévisionnels | 15 |
| 10 | Conclusion | 16 |

AVANT-PROPOS

# Note introductive de l'expert-comptable

Messieurs,

Le présent dossier analyse la viabilité d'un projet immobilier d'investissement de capitalisation : un immeuble situé au cœur d'un village, à usage mixte, avec un commerce au rez-de-chaussée et des logements à l'étage.

Il s'agit d'une rénovation lourde : le prix d'acquisition est faible (115,5 k€) mais les travaux sont conséquents. Le coût total du projet atteint 616 k€, autofinancé à hauteur de 88 k€.

Le prévisionnel intègre la durée des travaux, qui s'étaleront de janvier 2024 à juin 2025, soit 18 mois au total. Nous avons simulé l'acquisition puis six tranches de travaux, réparties par trimestre.

- Société civile immobilière soumise à l'impôt sur les sociétés, constituée par deux associés à parts égales ; l'un d'eux en est le gérant.
- Après travaux : un local commercial et trois logements, destinés à la location à compter de juillet 2025.
- Financement : comptes courants du gérant (106 k€ au total) et prêt immobilier de 528 k€, débloqué en sept tranches.

Les informations prévisionnelles reposent sur des hypothèses et des événements futurs dont la réalisation est, par nature, incertaine : les réalisations différeront, parfois de manière significative, des prévisions présentées. Le présent document ne constitue ni un audit, ni un examen des informations prévisionnelles ; nous n'exprimons aucune assurance sur la réalisation des hypothèses retenues.

Fait à Voiron, le 16 mai 2023

**Philippe MASSOUBRE**

Expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

# Hypothèses envisagées

> Le présent prévisionnel repose sur les hypothèses suivantes, détaillées dans les parties correspondantes.

| | |
|---|---|
| **Acquisition** | Immeuble acquis 115,5 k€ en juillet 2023, frais de notaire 10 k€ |
| **Travaux** | Six tranches trimestrielles d'environ 81,4 k€, de janvier 2024 à avril 2025 : 490 k€ au total |
| **Loyers** | À compter de juillet 2025 : local commercial 14,3 k€ par an (bail soumis à la TVA) et trois logements à 14,3 k€ par an chacun ; revalorisation de 2 % par an (la deuxième année pour le commerce) |
| **Charges** | Assurances, honoraires, frais bancaires ; géomètre et état descriptif de division à la mise en location ; impôts locaux de 660 € pendant les travaux, 2,0 k€ ensuite |
| **Amortissements** | Immeuble et travaux amortis sur 25 ans à compter de la mise en location ; frais de notaire non amortis |
| **Financement** | Capital 1 100 € ; comptes courants 88 k€ au démarrage, puis 11 k€ et 6,6 k€ ; prêt de 528 k€ à 2,71 % sur 14 à 16 ans, remboursé à l'achèvement des travaux |
| **Intérêts de la période de travaux** | Non retenus : le prêt n'est ni amorti ni porteur d'intérêts avant le début des échéances |
| **Impôt sur les sociétés** | Barème actuel (15 % jusqu'à 42 500 €), après imputation des déficits de la période de travaux |

# 1. Synthèse du prévisionnel

> Après deux exercices de travaux sans recettes, les loyers (57,2 k€ par an) couvrent les charges et les échéances du prêt : la capacité d'autofinancement atteint 36,2 k€ et la trésorerie reste positive tout au long du projet.

**LOYERS 2025-2026**
**57,2 k€**
première année de location ; 59,2 k€ en 2027-2028

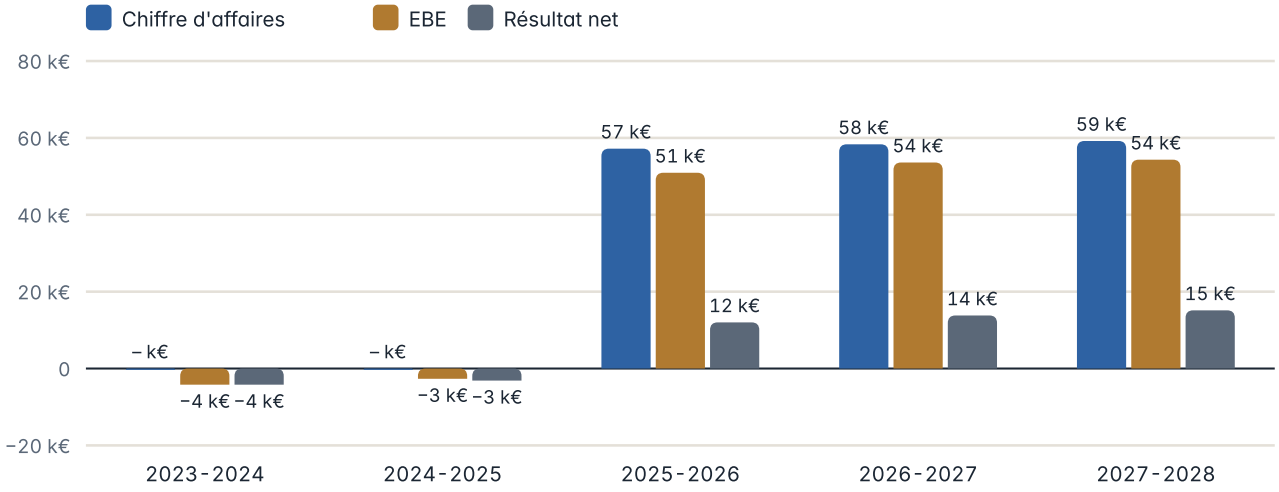
**COÛT TOTAL DU PROJET**
**616 k€**
dont 490 k€ de travaux

**PRÊT IMMOBILIER**
**528 k€**
échéances de 43,2 k€ par an

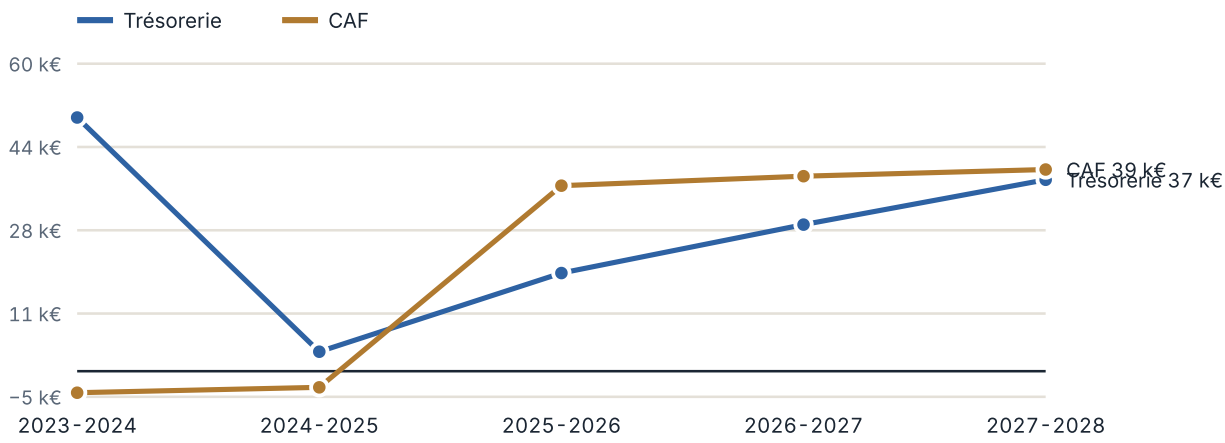
**TRÉSORERIE FIN 2027-2028**
**37,3 k€**
minimum 3,8 k€ fin 2024-2025

| EN € | 2023-2024 | 2024-2025 | 2025-2026 | 2026-2027 | 2027-2028 |
|---|---|---|---|---|---|
| Chiffre d'affaires | – | – | 57 200 | 58 344 | 59 220 |
| Excédent brut d'exploitation | −4 180 | −2 667 | 50 965 | 53 600 | 54 317 |
| **Résultat net** | **−4 180** | **−3 131** | **11 972** | **13 797** | **15 108** |
| Capacité d'autofinancement | −4 180 | −3 131 | 36 212 | 38 037 | 39 348 |
| **Trésorerie de fin d'exercice** | **49 508** | **3 803** | **19 139** | **28 623** | **37 346** |

**Activité et résultats (k€)**



**Trésorerie de fin d'exercice et capacité d'autofinancement (k€)**




Les deux premiers exercices sont légèrement déficitaires (−4 180 € puis −3 131 €) : la société ne supporte alors que ses frais de structure. À partir de 2025-2026, le résultat net s'établit entre 12,0 k€ et 15,1 k€, après amortissement de l'immeuble et des travaux (24,2 k€ par an).

# 2. Présentation du projet

| | |
|---|---|
| **Dénomination** | SCI MURALIS |
| **Forme** | Société civile immobilière, à l'impôt sur les sociétés |
| **Activité** | Location d'un local commercial et de trois logements |
| **Implantation** | Ardennes, au cœur d'un village |
| **Associés** | Deux associés à parts égales ; l'un d'eux est gérant |
| **Date de démarrage** | Juillet 2023 |

## Le projet

La SCI acquiert un immeuble situé dans le village même, à usage mixte : un local commercial au rez-de-chaussée et des logements à l'étage. Le prix d'acquisition est faible, mais l'immeuble nécessite une rénovation lourde.

À l'issue des travaux, la société louera le local commercial et trois logements : c'est un investissement de capitalisation.

## Le calendrier

Acquisition en juillet 2023 ; travaux de janvier 2024 à juin 2025, en six tranches trimestrielles ; mise en location à compter de juillet 2025. Chaque tranche de travaux est financée par un déblocage du prêt.

## La demande locative

La demande locative dans le secteur est élevée et non satisfaite : les logements trouveront facilement preneurs.

# 3. Investissements et financements

> Le coût total du projet s'élève à 616 k€ : acquisition 115,5 k€, frais de notaire 10 k€ et 490 k€ de travaux. Le prêt en finance 86 %.

## Investissements

| EN € | 2023-2024 | 2024-2025 | 2025-2026 | 2026-2027 | 2027-2028 |
|---|---|---|---|---|---|
| Acquisition de l'immeuble | 115 500 | – | – | – | – |
| Frais de notaire | 10 000 | – | – | – | – |
| Travaux : tranches 1 et 2 | 162 800 | – | – | – | – |
| Travaux : tranches 3 à 6 | – | 327 700 | – | – | – |
| **Total des investissements** | **288 300** | **327 700** | **–** | **–** | **–** |

## Financement des investissements

| EN € | 2023-2024 | 2024-2025 | 2025-2026 | 2026-2027 | 2027-2028 |
|---|---|---|---|---|---|
| Capital social | 1 100 | – | – | – | – |
| Apports en compte courant du gérant | 88 000 | 11 000 | 6 600 | – | – |
| Prêt immobilier (déblocages) | 253 100 | 275 200 | – | – | – |
| **Total des financements** | **342 200** | **286 200** | **6 600** | **–** | **–** |

## Emprunts

| EN € | 2023-2024 | 2024-2025 | 2025-2026 | 2026-2027 | 2027-2028 |
|---|---|---|---|---|---|
| Capital remboursé | – | 952 | 29 231 | 30 032 | 30 857 |
| Intérêts | – | 464 | 13 930 | 13 128 | 12 303 |
| **Échéances annuelles** | **–** | **1 416** | **43 161** | **43 160** | **43 160** |
| *Capital restant dû* | *253 100* | *527 348* | *498 117* | *468 085* | *437 228* |

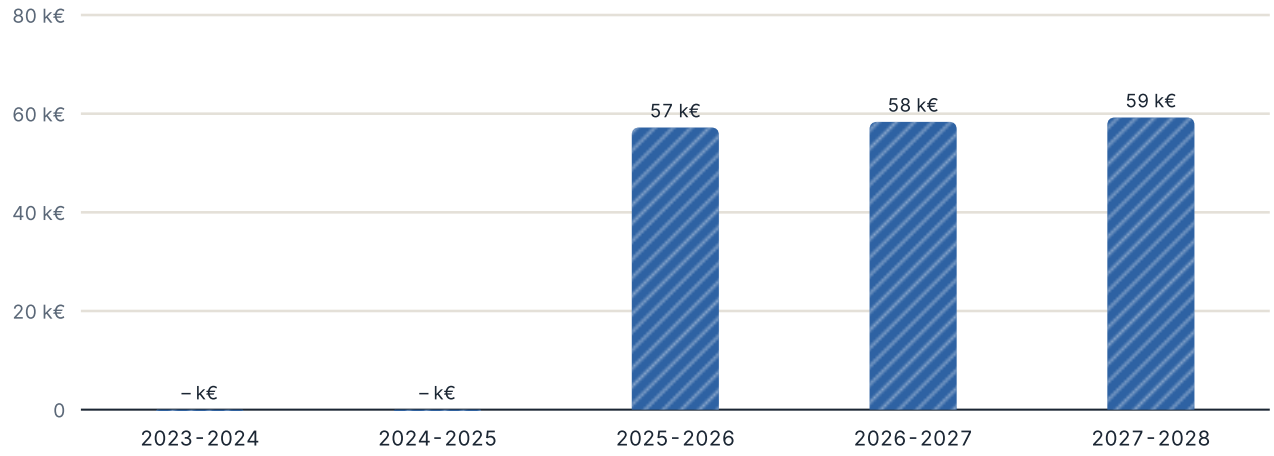
Le prêt est débloqué en sept tranches : l'acquisition en juillet 2023, puis une tranche à chaque étape trimestrielle des travaux. Son remboursement commence à l'achèvement du chantier, en avril 2025 pour la première tranche de travaux et en juillet 2025 pour les autres.

# 4. Loyers prévisionnels

> Les loyers démarrent en juillet 2025, à l'achèvement des travaux : 57,2 k€ la première année, 59,2 k€ la troisième.

| EN € | 2023-2024 | 2024-2025 | 2025-2026 | 2026-2027 | 2027-2028 |
|---|---|---|---|---|---|
| Loyer du local commercial | – | – | 14 300 | 14 586 | 14 586 |
| Loyers des trois logements | – | – | 42 900 | 43 758 | 44 634 |
| **Total des loyers** | **–** | **–** | **57 200** | **58 344** | **59 220** |
| *Évolution* | | | | *2,0 %* | *1,5 %* |

**Évolution du chiffre d'affaires (k€)**




Le local commercial et chacun des trois logements rapportent un loyer comparable : aucun bien ne concentre à lui seul le risque locatif.

# 5. Charges d'exploitation

> Sans salarié, la SCI supporte peu de charges : 3,5 k€ la première année (dont la constitution de la société), puis 2,7 k€ par an en régime de croisière, auxquels s'ajoutent les impôts locaux et l'amortissement.

## Charges externes

| EN € | 2023-2024 | 2024-2025 | 2025-2026 | 2026-2027 | 2027-2028 |
|---|---|---|---|---|---|
| Fournitures administratives | – | – | 132 | 132 | 132 |
| Assurances | 330 | 660 | 1 100 | 1 122 | 1 144 |
| Géomètre et état descriptif de division | – | – | 1 650 | – | – |
| Honoraires comptables et juridiques | 990 | 1 010 | 1 030 | 1 050 | 1 071 |
| Honoraires de constitution de la société | 1 320 | – | – | – | – |
| Frais d'actes | 550 | – | – | – | – |
| Services bancaires | 330 | 337 | 343 | 350 | 356 |
| **Total des charges externes** | **3 520** | **2 007** | **4 255** | **2 654** | **2 703** |

## Impôts et taxes

| EN € | 2023-2024 | 2024-2025 | 2025-2026 | 2026-2027 | 2027-2028 |
|---|---|---|---|---|---|
| Impôts locaux | 660 | 660 | 1 980 | 2 090 | 2 200 |

## Dotations aux amortissements (25 ans)

| EN € | 2023-2024 | 2024-2025 | 2025-2026 | 2026-2027 | 2027-2028 |
|---|---|---|---|---|---|
| Immeuble | – | – | 4 620 | 4 620 | 4 620 |
| Travaux de rénovation | – | – | 19 620 | 19 620 | 19 620 |
| **Total des dotations** | **–** | **–** | **24 240** | **24 240** | **24 240** |

# 6. Compte de résultat et soldes intermédiaires de gestion

> Le résultat devient bénéficiaire dès la première année de location (12,0 k€) et progresse avec la baisse des intérêts : 15,1 k€ en 2027-2028.

## Compte de résultat prévisionnel

| EN € | 2023-2024 | 2024-2025 | 2025-2026 | 2026-2027 | 2027-2028 |
|---|---|---|---|---|---|
| Loyers | – | – | 57 200 | 58 344 | 59 220 |
| Charges externes | 3 520 | 2 007 | 4 255 | 2 654 | 2 703 |
| Impôts et taxes | 660 | 660 | 1 980 | 2 090 | 2 200 |
| Dotations aux amortissements | – | – | 24 240 | 24 240 | 24 240 |
| **Résultat d'exploitation** | **-4 180** | **-2 667** | **26 725** | **29 360** | **30 077** |
| Intérêts du prêt | – | 464 | 13 930 | 13 128 | 12 303 |
| **Résultat courant avant impôt** | **-4 180** | **-3 131** | **12 795** | **16 232** | **17 774** |
| Impôt sur les sociétés | – | – | 823 | 2 435 | 2 666 |
| **Résultat net** | **-4 180** | **-3 131** | **11 972** | **13 797** | **15 108** |

## Soldes intermédiaires de gestion

| EN € | 2023-2024 | 2024-2025 | 2025-2026 | 2026-2027 | 2027-2028 |
|---|---|---|---|---|---|
| Chiffre d'affaires | – | – | 57 200 | 58 344 | 59 220 |
| Charges externes | 3 520 | 2 007 | 4 255 | 2 654 | 2 703 |
| **Valeur ajoutée** | **-3 520** | **-2 007** | **52 945** | **55 690** | **56 517** |
| Impôts et taxes | 660 | 660 | 1 980 | 2 090 | 2 200 |
| **Excédent brut d'exploitation** | **-4 180** | **-2 667** | **50 965** | **53 600** | **54 317** |
| Dotations aux amortissements | – | – | 24 240 | 24 240 | 24 240 |
| Résultat d'exploitation | -4 180 | -2 667 | 26 725 | 29 360 | 30 077 |
| Charges financières | – | 464 | 13 930 | 13 128 | 12 303 |
| **Résultat net** | **-4 180** | **-3 131** | **11 972** | **13 797** | **15 108** |

## Capacité d'autofinancement

| EN € | 2023-2024 | 2024-2025 | 2025-2026 | 2026-2027 | 2027-2028 |
|---|---|---|---|---|---|
| Résultat net | -4 180 | -3 131 | 11 972 | 13 797 | 15 108 |
| Dotations aux amortissements | – | – | 24 240 | 24 240 | 24 240 |
| **Capacité d'autofinancement** | **-4 180** | **-3 131** | **36 212** | **38 037** | **39 348** |
| Remboursement du prêt | – | 952 | 29 231 | 30 032 | 30 857 |
| *Autofinancement net* | *-4 180* | *-4 083* | *6 981* | *8 005* | *8 491* |

## Ratios d'exploitation (en % du chiffre d'affaires)

| EN € | 2023-2024 | 2024-2025 | 2025-2026 | 2026-2027 | 2027-2028 |
|---|---|---|---|---|---|
| Excédent brut d'exploitation | | | 89,1 % | 91,9 % | 91,7 % |
| Dotations aux amortissements | | | 42,4 % | 41,5 % | 40,9 % |
| Charges financières | | | 24,4 % | 22,5 % | 20,8 % |
| Résultat net | | | 20,9 % | 23,6 % | 25,5 % |

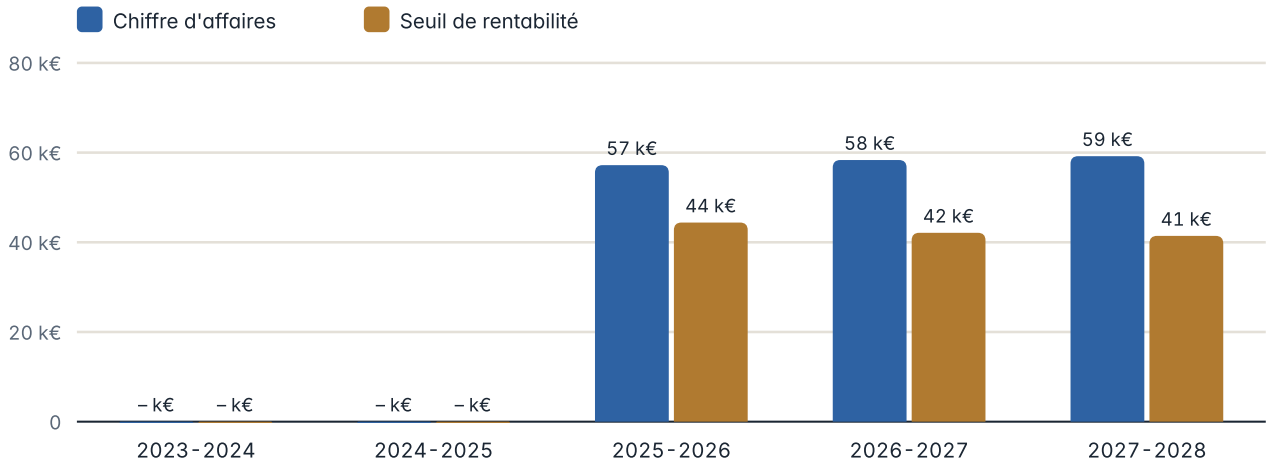
L'excédent brut d'exploitation représente environ 92 % des loyers : il couvre largement les échéances du prêt (43,2 k€ par an).

# 7. Seuil de rentabilité

> En régime locatif, toutes les charges sont fixes : le seuil de rentabilité est de 44,4 k€ la première année de location, pour 57,2 k€ de loyers ; il baisse ensuite avec les intérêts.

| EN € | 2023-2024 | 2024-2025 | 2025-2026 | 2026-2027 | 2027-2028 |
|---|---|---|---|---|---|
| Taux de marge sur coûts variables | | | 100,0 % | 100,0 % | 100,0 % |
| Charges fixes | 4 180 | 3 131 | 44 405 | 42 112 | 41 446 |
| **Seuil de rentabilité** | | | **44 405** | **42 112** | **41 446** |
| *Excédent de loyers* | | | *12 795* | *16 232* | *17 774* |
| Point mort (en jours de loyers) | n.s. | n.s. | 279 jours | 260 jours | 252 jours |

**Chiffre d'affaires et seuil de rentabilité (k€)**




La marge de sécurité est confortable : la société supporterait une baisse de loyers d'environ 22 % la première année de location avant de perdre de l'argent.

# 8. Besoin en fonds de roulement, plan de financement et trésorerie

> La trésorerie reste positive pendant toute la durée du projet, y compris pendant les travaux ; son point bas, 3,8 k€, est atteint à l'achèvement du chantier, fin 2024-2025.

## Besoin en fonds de roulement

| EN € | 2023-2024 | 2024-2025 | 2025-2026 | 2026-2027 | 2027-2028 |
|---|---|---|---|---|---|
| Autres créances | 501 | 501 | – | – | – |
| Dettes fournisseurs | 289 | 167 | 359 | 222 | 223 |
| Dettes fiscales (impôt sur les sociétés et TVA) | – | – | 1 062 | 2 678 | 2 909 |
| **Besoin en fonds de roulement** | **212** | **334** | **−1 421** | **−2 900** | **−3 132** |
| *Variation* | *212* | *122* | *−1 755* | *−1 479* | *−232* |

## Plan de financement

| EN € | 2023-2024 | 2024-2025 | 2025-2026 | 2026-2027 | 2027-2028 |
|---|---|---|---|---|---|
| Capital et comptes courants | 89 100 | 11 000 | 6 600 | – | – |
| Prêt immobilier (déblocages) | 253 100 | 275 200 | – | – | – |
| Capacité d'autofinancement | −4 180 | −3 131 | 36 212 | 38 037 | 39 348 |
| **Total des ressources** | **338 020** | **283 069** | **42 812** | **38 037** | **39 348** |
| Acquisition et travaux | 288 300 | 327 700 | – | – | – |
| Variation du BFR | 212 | 122 | −1 755 | −1 479 | −232 |
| Remboursement du prêt | – | 952 | 29 231 | 30 032 | 30 857 |
| **Total des emplois** | **288 512** | **328 774** | **27 476** | **28 553** | **30 625** |
| **Variation de trésorerie** | **49 508** | **−45 705** | **15 336** | **9 484** | **8 723** |

## Trésorerie

| EN € | 2023-2024 | 2024-2025 | 2025-2026 | 2026-2027 | 2027-2028 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Trésorerie de fin d'exercice** | **49 508** | **3 803** | **19 139** | **28 623** | **37 346** |

## Trésorerie mensuelle 2024-2025 (période de travaux)

| EN € | JUIL. | AOÛT | SEPT. | OCT. | NOV. | DÉC. | JANV. | FÉVR. | MARS | AVR. | MAI | JUIN |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Encaissements | 79 800 | – | – | 68 800 | – | – | 68 800 | – | – | 68 800 | – | – |
| Décaissements | 81 567 | 167 | 167 | 81 567 | 827 | 167 | 81 567 | 167 | 167 | 84 139 | 639 | 764 |
| Variation | −1 767 | −167 | −167 | −12 767 | −827 | −167 | −12 767 | −167 | −167 | −15 339 | −639 | −764 |
| **Solde** | **47 741** | **47 574** | **47 407** | **34 640** | **33 813** | **33 646** | **20 879** | **20 712** | **20 545** | **5 206** | **4 567** | **3 803** |

*Solde d'ouverture : 49 508 €. Juillet, octobre, janvier et avril : tranche de travaux et déblocage correspondant du prêt ; novembre : impôts locaux ; d'avril à juin : premières échéances.*

Chaque tranche de travaux est payée pour partie par le déblocage du prêt et pour partie par les apports en compte courant : la trésorerie de départ s'érode au fil du chantier, puis se reconstitue avec les loyers.

# 9. Bilans prévisionnels

> Les capitaux propres, d'abord négatifs pendant les travaux, se reconstituent dès la première année de location ; l'immeuble est financé par le prêt et par les comptes courants du gérant.

## Actif

| EN € | 2023-2024 | 2024-2025 | 2025-2026 | 2026-2027 | 2027-2028 |
|---|---|---|---|---|---|
| Immobilisations brutes | 288 300 | 616 000 | 616 000 | 616 000 | 616 000 |
| Amortissements cumulés | – | – | −24 240 | −48 480 | −72 720 |
| **Immobilisations nettes** | **288 300** | **616 000** | **591 760** | **567 520** | **543 280** |
| Autres créances | 501 | 501 | – | – | – |
| Trésorerie | 49 508 | 3 803 | 19 139 | 28 623 | 37 346 |
| **Total de l'actif** | **338 309** | **620 304** | **610 899** | **596 143** | **580 626** |

## Passif

| EN € | 2023-2024 | 2024-2025 | 2025-2026 | 2026-2027 | 2027-2028 |
|---|---|---|---|---|---|
| Capital social | 1 100 | 1 100 | 1 100 | 1 100 | 1 100 |
| Résultats cumulés | −4 180 | −7 311 | 4 661 | 18 458 | 33 566 |
| **Capitaux propres** | **−3 080** | **−6 211** | **5 761** | **19 558** | **34 666** |
| Comptes courants d'associé | 88 000 | 99 000 | 105 600 | 105 600 | 105 600 |
| Prêt immobilier | 253 100 | 527 348 | 498 117 | 468 085 | 437 228 |
| Dettes fournisseurs | 289 | 167 | 359 | 222 | 223 |
| Dettes fiscales | – | – | 1 062 | 2 678 | 2 909 |
| **Total du passif** | **338 309** | **620 304** | **610 899** | **596 143** | **580 626** |

## Ratios de structure

| EN € | 2023-2024 | 2024-2025 | 2025-2026 | 2026-2027 | 2027-2028 |
|---|---|---|---|---|---|
| Capitaux propres et comptes courants / total du bilan | 25,1 % | 15,0 % | 18,2 % | 21,0 % | 24,2 % |
| Prêt / (capitaux propres et comptes courants) | 298,0 % | 568,3 % | 447,3 % | 374,0 % | 311,7 % |
| Durée de remboursement (capital restant dû / CAF) | n.s. | n.s. | 14 ans | 12 ans | 11 ans |

La durée de remboursement rapportée à la capacité d'autofinancement passe de 14 ans à 11 ans : elle est cohérente avec la durée du prêt.

# 10. Conclusion

> Ce projet est viable pour les raisons suivantes :

- la demande locative dans le secteur est élevée et non satisfaite : les logements trouveront facilement preneurs ;
- le projet est financé dans de bonnes conditions : la charge d'emprunt laisse un bon autofinancement à la société, et la trésorerie reste positive tout au long du projet.

## Points de vigilance

- Les intérêts de la période de travaux ne sont pas retenus dans le prévisionnel : leur traitement est à confirmer avec la banque (différé total ou intérêts intercalaires), la trésorerie étant au plus bas à l'achèvement du chantier (3,8 k€).
- Un dépassement du budget de travaux ou un retard de chantier devrait être financé par un apport complémentaire des associés : les premières échéances du prêt commencent dès l'achèvement prévu.
- Le bail commercial et l'état descriptif de division doivent être prêts pour une mise en location dès juillet 2025.

Fait à Voiron, le 16 mai 2023

**Philippe MASSOUBRE**

Expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr


## Un projet immobilier à financer ?

Ce prévisionnel est un exemple anonymisé des dossiers réalisés par ExpertComptablenLigne.fr : hypothèses argumentées, comptes de résultat, plan de financement, trésorerie et bilans, présentés pour votre banquier, à prix fixe.

Premier échange : déposez votre dossier, gratuitement et sans engagement, sur **www.expertcomptablenligne.fr/depot** ; nous l'examinons avant toute commande. Conseil stratégique du dirigeant : **www.strategiedirigeant.com**