ExpertComptablenLigne.fr
PRÉVISIONS | VALEUR D'ENTREPRISE | CONSEIL

RAPPORT D'ÉVALUATION · EXEMPLE DE LIVRABLE

Évaluation de la SARL RÉNOVALP

Valeur au 31 mai 2025, approche multicritère (5 méthodes)
Rénovation de l'habitat, second œuvre · Savoie

DESTINATAIRES	Le gérant de la SARL RÉNOVALP
OBJET	Organisation de la transmission du patrimoine du dirigeant
DATE D'ÉVALUATION	31 mai 2025
DATE DU RAPPORT	24 juin 2025
ÉTABLI PAR	Philippe MASSOUBRE, expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

EXEMPLE ANONYMISÉ

Ce rapport reprend la structure, les méthodes et les commentaires 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 de l'expert-comptable	3
1	Présentation de la mission	4
2	Présentation de la SARL RÉNOVALP	5
3	Analyse financière 2020-2025	6
4	Grandeurs de référence	9
5	Approche patrimoniale	10
6	Approches par la rentabilité	11
7	Méthode combinée	12
8	Synthèse et pondération	13
9	Conclusion	14
10	Annexe : méthodologie	15

SYNTHÈSE

Note de l'expert-comptable

Monsieur le Gérant,

> La valeur de la SARL RÉNOVALP se situe entre **72 000 € et 90 000 €** au 31 mai 2025, soit une valeur médiane de **81 000 €**.

VALEUR PATRIMONIALE	MOYENNE DES MÉTHODES DE RENTABILITÉ	FOURCHETTE DE VALEUR
97 k€	66 k€	72 – 90 k€
capitaux propres corrigés	3 méthodes	valeur médiane 81 k€

La SARL RÉNOVALP réalise des travaux de rénovation de l'habitat. Son activité, irrégulière d'un exercice à l'autre (193 k€ à 330 k€ de chiffre d'affaires sur cinq ans), reste bénéficiaire chaque année ; la valeur est appréciée dans une hypothèse de continuité d'exploitation, en vue de la transmission du patrimoine de son gérant.

Nous avons examiné 5 méthodes : une approche patrimoniale, qui mesure la valeur des actifs nets de l'entreprise, et des approches fondées sur sa rentabilité, qui capitalisent ses résultats, son excédent brut d'exploitation ou sa capacité d'autofinancement. Leur pondération, présentée en partie 8, aboutit à la fourchette ci-dessus.

Nos travaux reposent sur les comptes annuels des exercices 2020/2021 à 2024/2025. Nous avons considéré ces informations comme fiables et ne les avons pas vérifiées de manière exhaustive ; cette évaluation ne constitue ni un audit, ni un examen limité des comptes.

Fait à Voiron, le 24 juin 2025

Philippe MASSOUBRE

Expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

1. Présentation de la mission

> La présente étude a pour objet de déterminer la valeur économique de la SARL RÉNOVALP, sur la base de ses cinq derniers bilans, dont celui clos le 31 mai 2025, dans le cadre de l'organisation de la transmission du patrimoine de son gérant.

Il s'agit d'estimer la valeur d'un outil professionnel en activité : l'évaluation est menée dans une hypothèse de continuité d'exploitation, sans projet de cession à un tiers identifié.

La taille de l'entreprise et le poids de ses capitaux propres conduisent à accorder une place importante à l'approche patrimoniale dans la moyenne équilibrée.

Méthodes examinées

L'évaluation d'une entreprise résulte d'une combinaison de méthodes adaptées à son cas particulier. Chaque méthode reçoit un poids dans trois moyennes : une moyenne équilibrée, une moyenne orientée patrimoine et une moyenne orientée rentabilité.

MÉTHODE	FAMILLE	POIDS MOYENNE	POIDS PATRIMOINE	POIDS RENTABILITÉ
Valeur patrimoniale	Patrimoniale	10,0	3,0	1,0
Capitalisation de l'EBE corrigé	Rentabilité	1,0	1,0	3,0
Capitalisation de la CAF moyenne	Rentabilité	0,5	1,0	3,0
Capitalisation de la CAF et de la trésorerie	Rentabilité	1,0	1,0	3,0
Méthode fiscale (combinée)	Mixte	1,0	1,0	3,0

Documents utilisés et limites

- Comptes annuels des exercices clos du 31 mai 2021 au 31 mai 2025.
- Entretien avec le gérant sur l'activité, le carnet de chantiers et les perspectives.
- Cette évaluation est établie à la date indiquée et pour l'usage décrit ; elle devra être actualisée si l'activité ou la situation financière évolue sensiblement.

2. Présentation de la SARL RÉNOVALP

Dénomination	SARL RÉNOVALP
Forme	Société à responsabilité limitée
Activité	Rénovation de l'habitat, second œuvre
Implantation	Savoie
Clôture de l'exercice	31 mai
Exercices analysés	2020/2021 à 2024/2025

L'entreprise intervient pour une clientèle de particuliers et de petits donneurs d'ordre. Son activité dépend du volume de chantiers en cours à la clôture, ce qui explique les variations de production stockée d'un exercice à l'autre.

3. Analyse financière

> Le chiffre d'affaires évolue entre 193 k€ et 330 k€ selon les exercices ; le taux de marge sur production progresse de 49,3 % à 58,8 % et l'exercice 2024/2025 est le plus rentable de la période.

Bilan actif

EN €	31/05/2021	31/05/2022	31/05/2023	31/05/2024	31/05/2025
Immobilisations incorporelles	33 975	33 975	33 975	33 975	33 975
Immobilisations corporelles	36 438	25 844	16 775	7 031	4 521
Immobilisations financières	49 680	34 560	34 560	34 560	34 560
Total des immobilisations	**120 093**	**94 379**	**85 310**	**75 566**	**73 056**
Stocks de matières et fournitures	3 780	3 780	3 780	5 940	3 780
En-cours et produits finis		9 180		27 000	19 278
Créances clients	2 160	15 911	36 165		16 583
Autres créances	7 656	11 340	8 719	2 669	8 025
Disponibilités	91 479	35 694	41 569	102 494	79 186
Total de l'actif circulant	**105 075**	**75 905**	**90 233**	**138 103**	**126 852**
Comptes de régularisation	3 616	143		3 970	
Total de l'actif	**228 784**	**170 427**	**175 543**	**217 639**	**199 908**

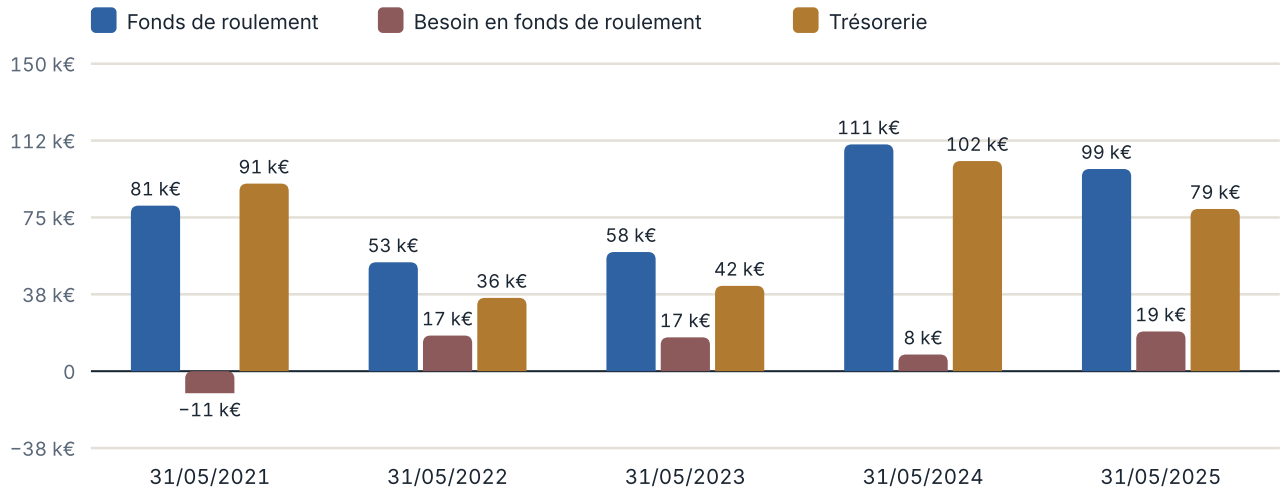
Bilan passif

EN €	31/05/2021	31/05/2022	31/05/2023	31/05/2024	31/05/2025
Capitaux propres	**98 670**	**77 831**	**81 181**	**72 317**	**85 249**
Emprunts	71 598	57 442	42 980	102 866	72 859
Comptes courants d'associés	30 615	12 173	19 259	11 014	13 529
Dettes fournisseurs	12 852	9 762	13 151	16 443	12 439
Autres dettes	15 049	13 219	18 972	14 999	15 832
Total des dettes	**130 114**	**92 596**	**94 362**	**145 322**	**114 659**
Total du passif	**228 784**	**170 427**	**175 543**	**217 639**	**199 908**

Situation financière

EN €	31/05/2021	31/05/2022	31/05/2023	31/05/2024	31/05/2025
Fonds de roulement	80 790	53 067	58 110	110 631	98 581
Besoin en fonds de roulement	−10 689	17 373	16 541	8 137	19 395
Trésorerie	91 479	35 694	41 569	102 494	79 186

Fonds de roulement, besoin en fonds de roulement et trésorerie (k€)



Le fonds de roulement, de 99 k€ au 31 mai 2025, couvre largement le besoin en fonds de roulement (19 k€) : la trésorerie s'établit à 79 k€.

L'endettement bancaire (73 k€) a été renforcé en 2023/2024 ; il est couvert par la trésorerie disponible.

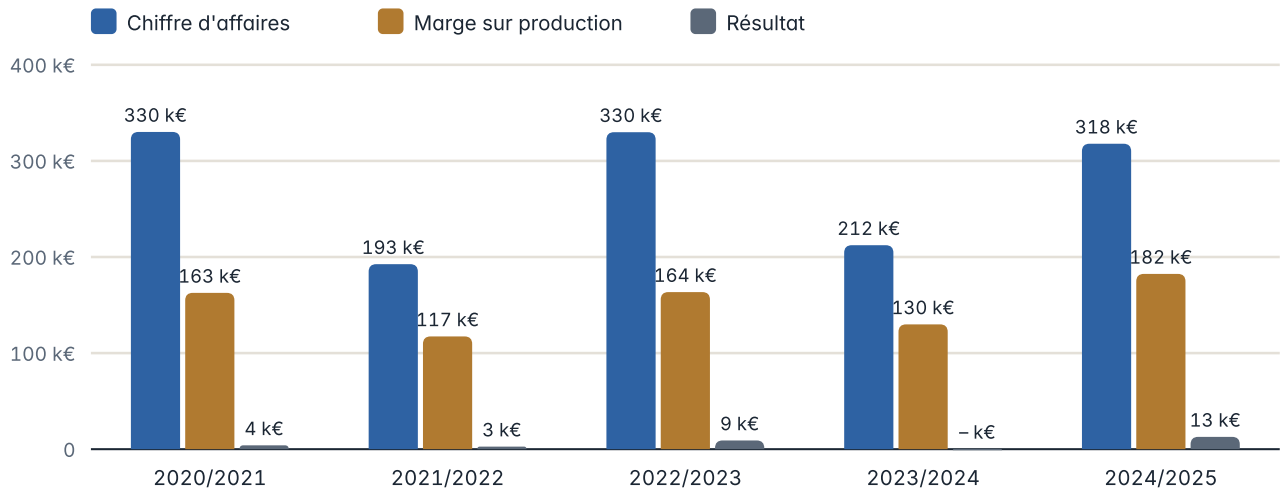
Soldes intermédiaires de gestion

EN €	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025
Prestations vendues	330 139	192 648	329 775	212 231	317 798
Production stockée		9 180	−9 180	27 000	−7 722
Production de l'exercice	**330 139**	**201 828**	**320 595**	**239 231**	**310 076**
Achats consommés	167 449	84 594	157 056	109 449	127 732
Marge sur production	**162 690**	**117 234**	**163 539**	**129 782**	**182 344**
Autres achats et charges externes	57 641	35 655	41 968	34 625	54 798
Valeur ajoutée	**105 049**	**81 579**	**121 571**	**95 157**	**127 546**
Subventions d'exploitation	1 624	1 633	1 372	1 620	
Impôts et taxes	1 047	1 351	1 642	980	1 761
Charges de personnel	88 994	66 015	100 470	89 683	103 927
Excédent brut d'exploitation	**16 632**	**15 846**	**20 831**	**6 114**	**21 858**
Transferts de charges et autres produits	544	131	1 423	5 712	720
Dotations aux amortissements	10 723	10 594	10 680	10 325	6 484
Autres charges	19	3	10	28	25
Résultat d'exploitation	**6 434**	**5 380**	**11 564**	**1 473**	**16 069**
Résultat financier	−1 822	−1 479	−1 172	−990	−812
Résultat courant avant impôt	**4 612**	**3 901**	**10 392**	**483**	**15 257**
Charges exceptionnelles	256	1 048			37
Impôt sur les bénéfices	363	260	1 211	166	2 289
Résultat de l'exercice	**3 993**	**2 593**	**9 181**	**317**	**12 931**
Capacité d'autofinancement	*14 716*	*13 187*	*19 861*	*10 642*	*19 415*

Activité et marge

EN €	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025
Production de l'exercice	330 139	201 828	320 595	239 231	310 076
Achats consommés	167 449	84 594	157 056	109 449	127 732
Marge sur production	**162 690**	**117 234**	**163 539**	**129 782**	**182 344**
Taux de marge	49,28 %	58,09 %	51,01 %	54,25 %	58,81 %

Chiffre d'affaires, marge et résultat (k€)



L'excédent brut d'exploitation atteint 22 k€ en 2024/2025, après un point bas en 2023/2024 (6 k€) lié à un exercice de moindre activité facturée.

Le résultat de l'exercice 2024/2025 s'élève à 13 k€ et la capacité d'autofinancement à 19 k€.

4. Grandeurs de référence

> Les méthodes de rentabilité s'appliquent à des moyennes pondérées des 5 derniers exercices : plus l'exercice est récent, plus son poids est élevé.

MOYENNES PONDÉRÉES	VALEUR RETENUE	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025
Chiffre d'affaires	**276 178**	**330 139**	**192 648**	**329 775**	**212 231**	**317 798**
Excédent brut d'exploitation	16 304	16 632	15 846	20 831	6 114	21 858
Résultat d'exploitation	9 208	6 434	5 380	11 564	1 473	16 069
Bénéfice retraité	6 034	3 321	2 809	7 638	362	11 443
Capacité d'autofinancement retraitée	15 212	14 044	13 403	18 318	10 687	17 927
Poids de l'exercice		*1*	*2*	*3*	*4*	*5*

Le bénéfice retraité correspond au résultat courant de chaque exercice après un impôt théorique au taux normal de l'année ; la capacité d'autofinancement retraitée y ajoute les dotations aux amortissements. Les éléments exceptionnels sont ainsi neutralisés.

5. Approche patrimoniale

Valeur patrimoniale

CALCUL	MONTANT
Capitaux propres	85 249 €
+ Plus-value sur la clientèle	14 297 €
+ Plus-values sur immobilisations corporelles	15 €
+ Corrections du bilan	−2 700 €
Résultat de la méthode	**96 861 €**

La valeur patrimoniale part des capitaux propres comptables, corrigés des plus-values latentes (clientèle, immobilisations) et des corrections identifiées au bilan. Elle constitue souvent la valeur plancher de l'entreprise ; lorsque celle-ci dégage des bénéfices récurrents, les méthodes fondées sur la rentabilité prennent le relais. La plus-value retenue sur la clientèle traduit la valeur du portefeuille de chantiers et de la notoriété locale ; la correction négative neutralise un actif sans valeur de revente identifié au bilan.

Avec 97 k€, la valeur patrimoniale est supérieure aux valeurs de rentabilité : la société détient des capitaux propres et une trésorerie significatifs au regard de ses résultats récents.

6. Approches par la rentabilité

Capitalisation de l'EBE corrigé

CALCUL	MONTANT
EBE moyen	16 304 €
× Coefficient	3,75 ans
− Endettement financier à long terme	0 €
+ Trésorerie excédentaire	0 €
Résultat de la méthode	**61 141 €**

La rentabilité d'exploitation (EBE moyen) est multipliée par un nombre d'années usuel dans le secteur, sous déduction de l'endettement financier restant et en ajoutant la trésorerie excédentaire immédiatement disponible.

Capitalisation de la CAF moyenne

CALCUL	MONTANT
CAF moyenne	15 212 €
× Coefficient	4 ans
Résultat de la méthode	**60 850 €**

Les ressources dégagées par l'entreprise (capacité d'autofinancement moyenne) sont multipliées par un nombre d'années, le plus souvent en relation avec la durée des financements d'une reprise.

Capitalisation de la CAF et de la trésorerie

CALCUL	MONTANT
CAF moyenne	15 212 €
× Coefficient	5 ans
+ Trésorerie excédentaire	0 €
Résultat de la méthode	**76 062 €**

La capacité d'autofinancement moyenne est multipliée par le nombre d'années correspondant à la rentabilité attendue d'un acquéreur ; la trésorerie excédentaire disponible s'y ajoute.

7. Méthode combinée

Méthode fiscale (combinée)

CALCUL	MONTANT
Moyenne des méthodes patrimoniales	96 861 €
× Pondération	50 %
Moyenne des méthodes de rentabilité	66 018 €
× Pondération	50 %
Résultat de la méthode	**81 439 €**

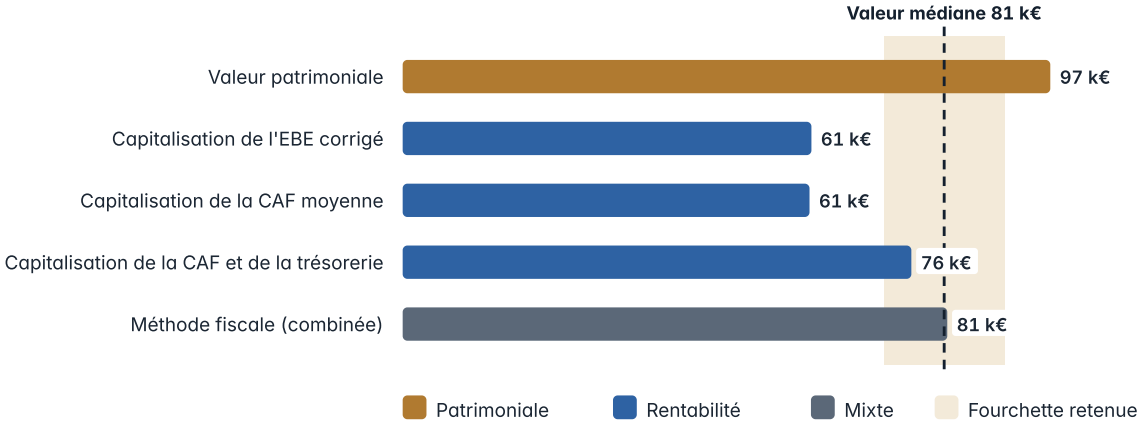
Cette méthode combine la moyenne des valeurs patrimoniales et celle des valeurs de rentabilité selon des pondérations adaptées au secteur et à la taille de l'entreprise, conformément à l'approche multicritère retenue par l'administration fiscale.

8. Synthèse et pondération

> Les trois moyennes pondérées des 5 méthodes s'établissent entre **71 949 €** et **90 198 €**.

MÉTHODE	FAMILLE	VALEUR	MOYENNE	PATRIMOINE	RENTABILITÉ
Valeur patrimoniale	Patrimoniale	96 861 €	10,0	3,0	1,0
Capitalisation de l'EBE corrigé	Rentabilité	61 141 €	1,0	1,0	3,0
Capitalisation de la CAF moyenne	Rentabilité	60 850 €	0,5	1,0	3,0
Capitalisation de la CAF et de la trésorerie	Rentabilité	76 062 €	1,0	1,0	3,0
Méthode fiscale (combinée)	Mixte	81 439 €	1,0	1,0	3,0
Valeur pondérée			**90 198 €**	**81 439 €**	**71 949 €**

Valeur obtenue par chaque méthode (k€)



FOURCHETTE DE VALEUR

Arrondie au millier d'euros, la valeur de la SARL RÉNOVALP se situe entre **72 000 € et 90 000 €**, soit une valeur médiane de **81 000 €**.

9. Conclusion de l'expert-comptable

> Au terme de nos travaux, nous estimons la valeur de la SARL RÉNOVALP au 31 mai 2025 entre **72 000 € et 90 000 €**, avec une valeur médiane de **81 000 €**.

La valeur patrimoniale constitue le haut de la fourchette ; les méthodes fondées sur la rentabilité, plus prudentes, en constituent le bas. La médiane traduit un équilibre entre ces deux approches, adapté à une transmission familiale.

Points de vigilance

- Activité irrégulière : la valeur de rentabilité dépend du niveau de chantiers des prochains exercices.
- Dépendance au gérant : la transmission doit organiser la continuité de la relation avec la clientèle.
- Emprunts en cours : leur remboursement pèse sur la trésorerie disponible des prochains exercices.

Cette estimation est établie à la date indiquée et pour l'usage décrit. Elle constitue une base de négociation : le prix d'une transaction résulte de l'accord des parties et peut s'en écarter.

Fait à Voiron, le 24 juin 2025

Philippe MASSOUBRE

Expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

10. Annexe : méthodologie et glossaire

- **Moyennes pondérées** : chaque exercice reçoit un poids croissant avec sa date (1 pour le plus ancien).
- **Bénéfice moyen** : résultat courant de chaque exercice après impôt théorique au taux normal, pondéré.
- **CAF moyenne** : bénéfice retraité augmenté des dotations aux amortissements, pondéré.
- **Fourchette** : plus faible et plus forte des trois moyennes pondérées, arrondies au millier d'euros ; la valeur médiane en est le milieu.

Un projet de cession, de transmission ou de rachat ?

Ce rapport est un exemple anonymisé des évaluations réalisées par ExpertComptablenLigne.fr : approche multicritère, grandeurs pondérées, fourchette argumentée. Le rapport est remis rapidement, à prix fixe, après réception de votre dossier complet.

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**