



Webinaire

Définir le business plan et la faisabilité de son projet d'hébergements insolites

Lien vidéo du webinaire :
<https://youtu.be/Lf0AVNkK9mg>



Présentation du Cabinet Alliances



- David Paquet - 25 ans d'expériences comme consultant et coach en gestion de projet.
- Spécialisé sur l'optimisation des modèles économiques du tourisme
- A développé tout un réseau de veille sur les tendances d'évolution des marchés des hébergements touristiques et les nouveaux modes de consommations des publics.



- Virginie Decaux- 17 ans d'expériences comme chargée de mission au sein du Cabinet Alliances
- Spécialisée sur l'hôtellerie de plein air et ses nouvelles tendances, et les activités de loisirs.
 - Ses formations en gestion et pratique du droit à titre accessoire, et sa connaissance des marchés lui permet de réaliser des prévisionnels économiques réalistes.



- Caroline Chaud - 12 ans d'expériences comme chargée de mission
- Spécialisée en hébergements touristiques
 - Ses études en marketing lui ont conféré une connaissance des réseaux de commercialisation et actions de développement
 - Son parcours lui a permis d'approfondir le fonctionnement des Institutions du Tourisme

Le cabinet Alliances intervient sur la filière du tourisme dans 4 domaines d'interventions spécialisés :

- 1) Les hébergements dont les nouveaux concepts d'hébergements insolites
- 2) Les activités de pleine nature et de loisirs
- 3) Les démarches marketing et le développement commercial
- 4) Le coaching de projets et l'optimisation des structures touristiques

Notre démarche d'accompagnement

- ✓ • **Le programme ALFA** : Accompagnement, Leadership, Finances, Autonomie
 - **4 étapes qui sont 4 leviers pour construire votre projet de manière professionnelle**
 - ✓ • La conduite de la négociation concernant les règlements d'urbanisme
 - ✓ • La définition de votre positionnement au coeur de votre projet
 - ✓ • La réalisation de votre business plan et le montage financier
 - ✓ • La stratégie de promotion et de commercialisation

Programme - Objectifs

- ✓ • Les composantes du positionnement de mon projet
- ✓ • L'évaluation des recettes d'exploitation
- ✓ • La faisabilité économique : charges de fonctionnement et d'investissements
- ✓ • L'évaluation des investissements et le montage financier
- ✓ • Les conclusions sur la faisabilité et les adaptations

Les composantes du positionnement du projet

Les composantes de mon projet

La définition du positionnement



Niveau de confort de l'hébergement

STANDARD	SANS EAU NI ELECTRICITE
CONFORT	EAU ET ELECTRICITE EQUIPEMENTS SANITAIRES ET / OU DE CUISINE
CONFORT LUXE	EQUIPEMENT CONFORT AVEC INSTALLATION BIEN-ÊTRE

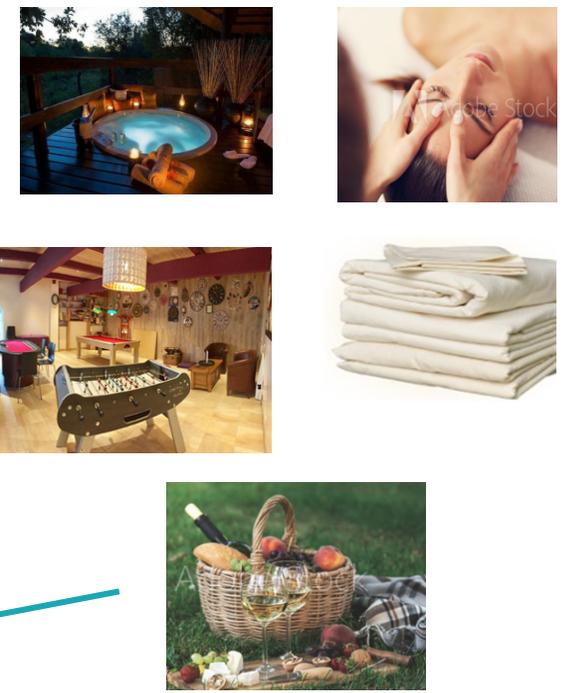
Critères de choix



Mix clientèles



Services & équipements



Politique tarifaire



Période d'ouverture

Les composantes de mon projet

👉 Le choix des typologies d'hébergements

En fonction des clientèles et du niveau confort adapté / envisagé

Couples

- Module 2 personnes
- Davantage confort et confort luxe

Familles / tribus / petits groupes

- Module de 4 à 6 personnes
- Intérieur fonctionnel
- Standard ou confort

Clientèle itinérante

- Module 2 à 4 personnes
- Davantage confort et confort luxe

Clientèle affaires

- Module 2 personnes
- Confort

Les composantes de mon projet

👉 Les équipements et services

Les variantes de confort

Nature des sanitaires et de la salle de bain

Cuisine ou équipement plus sommaire

Bien-être individuel ou collectif

Services proposés

Linge de lit et de toilettes

Restauration (petit déjeuner, repas, apéritif)

Packs (repas, activités, romantique, détente, ...)

Animations, stages thématiques

Equipements sur le site

Espace collectif (salle, cuisine)

Salle de réunion, activité, salon détente

Activités (équipements de loisirs, encadrement d'activités)

L'évaluation de recettes d'exploitation

L'évaluation de recettes d'exploitation

👉 La définition des objectifs de fréquentation

Le positionnement du site : type de modules, niveau de confort, cibles de clientèles

Les tendances de fréquentation locales et insolites

La localisation du site pour définir les saisons

Les services associés

L'évaluation de recettes d'exploitation

👉 La définition des objectifs de fréquentation

Méthode simplifiée

Typologie	Volume de modules	Confort	Capacité par module	Capacité totale en lits	Nombre de jours ouverture	Taux d'occupation	Volume de nuits de location	Tarif moyen HT	CA Hébergement	Rendement / emplacement	Volume de nuitées
								Nuit			
Modules autonomes flottants avec SDB++	4	Haut de gamme	2	8	365	59%	861	233 €	200 993 €	50 248 €	1637
Modules sur pilotis avec SDB+	2	Haut de gamme	2	4	365	51%	372	200 €	74 460 €	37 230 €	707
Modules sur pilotis avec SDB+	4	Haut de gamme	4	16	365	50%	730	217 €	158 167 €	39 542 €	2190
Modules autonomes flottants avec SDB++	3	Haut de gamme	4	12	365	57%	624	275 €	171 641 €	57 214 €	1872
Modules autonomes flottants avec SDB++	1	Haut de gamme	6	6	365	57%	208	292 €	60 681 €	60 681 €	874
TOTAL	14			46		55%	2 796	238 €	665 943 €	47 567 €	7 280

L'évaluation de recettes d'exploitation

👉 La définition des objectifs de fréquentation

Basse saison	Moyenne saison	Haute saison
Janvier, semaine de février et de la deuxième quinzaine de décembre	Semaines d'Avril, Mai, Juin Mois de Septembre et Octobre, WE de Janvier, Février et Décembre	Vacances scolaires de Pâques Week-ends et ponts de Mai et Juin Juillet Août

Méthode complexe

Etape I		Jours		Janvier	Février	Mars	Avril		Mai		Juin		Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre		TOTAL ANNUUEL	
Niveau de gamme	Module	Capacité	Nombre	Capacité totale	S	V. scolaires	S	WE / Ponts	S	WE / Ponts	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	1ere quinzaine	2ème quinzaine				
Très haut de gamme	Module Tonneau	2 places	1	2	35%	40%	50%	82%	87%	84%	88%	86%	93%	95%	98%	93%	78%	38%	45%	80%	71,0%
					10,9	11,2	15,5	7,4	18,3	16,0	10,6	17,2	9,3	29,5	30,4	27,9	24,2	11,4	6,8	12,8	259
Confort	Module Pilotis	2 places	1	2	30%	42%	48%	55%	65%	58%	68%	65%	72%	85%	90%	75%	55%	35%	40%	50%	58,1%
					9,3	11,8	14,9	5,0	13,7	11,0	8,2	13,0	7,2	26,4	27,9	22,5	17,1	10,5	6,0	8,0	212
Confort	Module enterré	5 places	1	5	24%	38%	42%	50%	58%	55%	65%	62%	68%	85%	90%	72%	50%	35%	30%	50%	54,7%
					7,4	10,6	13,0	4,5	12,2	10,5	7,8	12,4	6,8	26,4	27,9	21,6	15,5	10,5	4,5	8,0	200
Confort	Module Tonneau	2 places	1	2	30%	45%	52%	58%	68%	70%	80%	72%	75%	88%	92%	78%	58%	38%	42%	52%	61,8%
					9,3	12,6	16,1	5,2	14,3	13,3	9,6	14,4	7,5	27,3	28,5	23,4	18,0	11,4	6,3	8,3	226
Confort	Tour de Château	4 places	1	4	35%	40%	50%	82%	87%	84%	88%	86%	93%	95%	98%	93%	78%	38%	45%	80%	71,0%
					10,9	11,2	15,5	7,4	18,3	16,0	10,6	17,2	9,3	29,5	30,4	27,9	24,2	11,4	6,8	12,8	259
Etape I		5	15	48	57	75	29	77	67	47	74	40	139	145	123	99	55	30	50	1 155	
				30,8%	41,0%	48,4%	65,4%	73,0%	70,2%	77,8%	74,2%	80,2%	89,6%	93,6%	82,2%	63,8%	36,8%	40,4%	62,4%	63,3%	
						70,7%		73,1%		76,2%						51,8%					

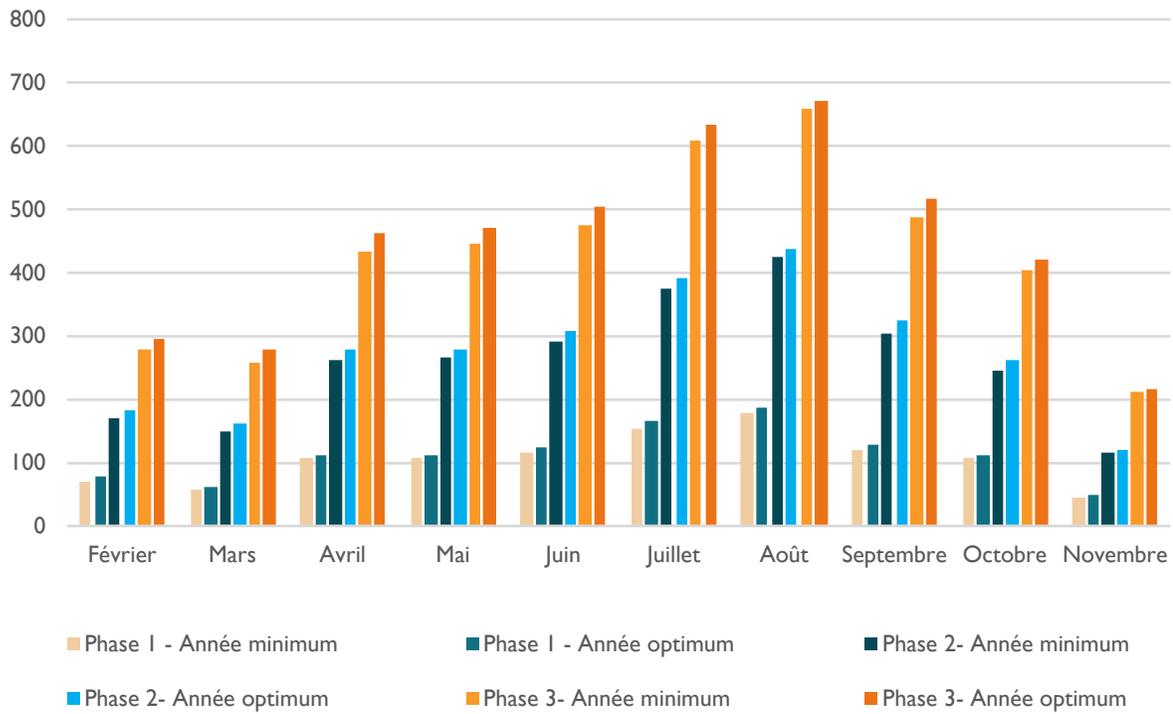
L'évaluation de recettes d'exploitation

👉 La définition des objectifs de fréquentation

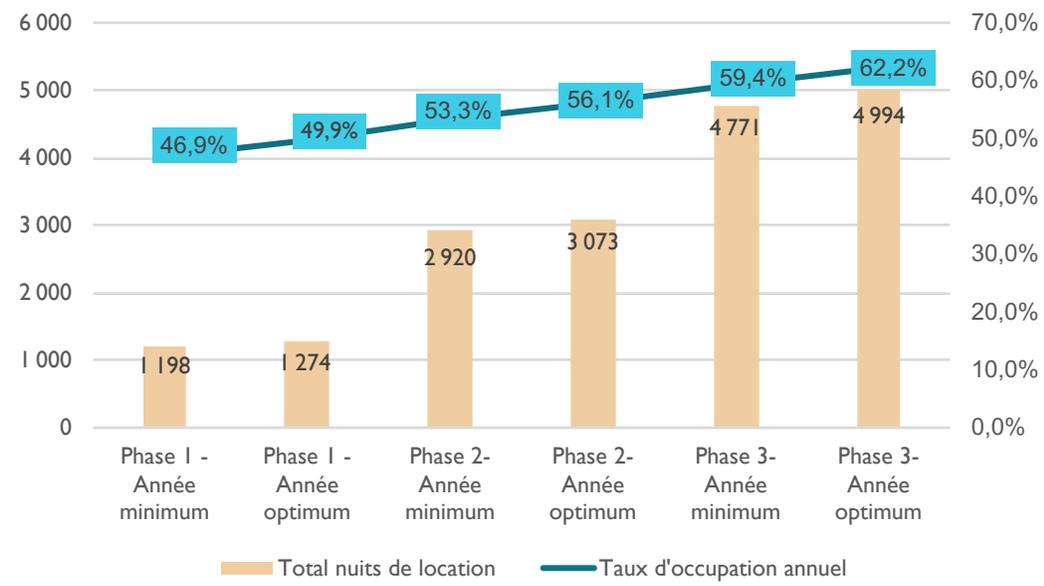
Une saisonnalité liée aux tendances de fréquentation du secteur.
Des actions à mener pour développer les périodes plus creuses.

Une progression de l'activité qui tient compte du phasage du projet (nombre de modules) et de sa montée en puissance (notoriété / fidélisation / action de communication / commercialisation)

Evolution mensuelle de la fréquentation en nuits de location



Evolution de nuits de location et du taux d'occupation annuel du site



L'évaluation de recettes d'exploitation

👉 La définition d'une grille tarifaire

En fonction des modules

	Gamme tarifaire	90 à 120€	121 à 150€	151 à 180€	181 à 250€	Plus de 250€
Module 2 personnes	Standard	Yes	No	No	No	No
	Confort	No	Yes	Yes	No	No
	Confort luxe	No	No	No	Yes	Yes
Module 4 personnes	Standard	Yes	Yes	No	No	No
	Confort	No	Yes	Yes	Yes	No
	Confort luxe	No	No	No	No	Yes
Module 6 personnes	Standard	No	Yes	Yes	Yes	No
	Confort	No	No	Yes	Yes	Yes
	Confort luxe	No	No	No	No	Yes

L'évaluation de recettes d'exploitation

👉 La définition d'une grille tarifaire

En fonction des périodes

Une politique tarifaire à moduler suivant les périodes et favoriser les séjours de plusieurs jours en pratiquant des remises

	Tarif moyen <u>H.T</u> par nuit	Etape 1	Etape 2	Etape 3
Module 2 places - Confort	Prix nuit Basse saison	130 €	133 €	135 €
	Prix nuit Moyenne saison	140 €	143 €	146 €
	Prix nuit Haute saison	150 €	153 €	156 €
	Prix moyen annuel	140 €	143 €	146 €
Module 5 places - Confort	Prix nuit Basse saison	160 €	163 €	166 €
	Prix nuit Moyenne saison	180 €	184 €	187 €
	Prix nuit Haute saison	190 €	194 €	198 €
	Prix moyen annuel	177 €	180 €	184 €



Incitation à une durée de séjour plus long

Favoriser les jours creux (coeur de semaine ou hors saison)

L'évaluation de recettes d'exploitation

👉 La définition d'une grille tarifaire

Les actions sur les tarifs

Simulation de Prévision	WE 1 nuit	WE 2 nuits	En Semaine 1 nuit	En Semaine 2 nuits	Total annuel	Progression / Existant
Nombre de Jours	30	36	43	72	181	26%
Taux d'occupation					67%	
Remise		15%	25%	35%		
Prix de vente moyen	200 €	170 €	150 €	130 €	154€	-6%
Chiffre d'affaires	6 000€	6 120 €	6 450 €	9 360 €	27 930 €	22%

L'évaluation de recettes d'exploitation

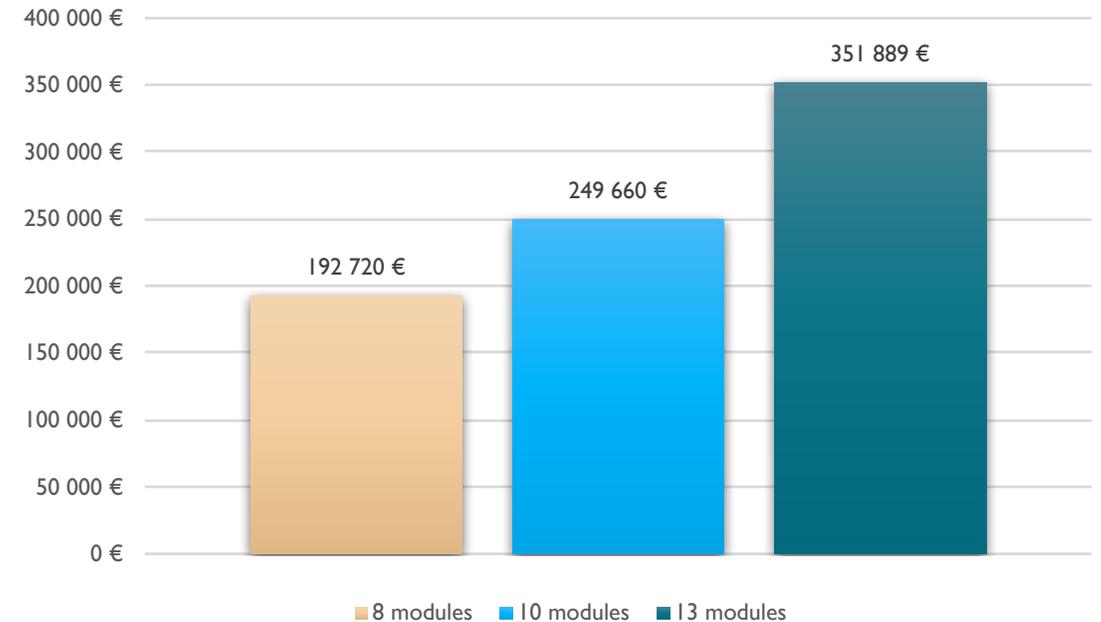
👉 Le chiffre d'affaires

L'impact du niveau de confort

	Scénario avec modules standard	Scénario avec modules confort
Chiffre d'affaires	30 660 €	108 101 €
Nombre de modules	3	
Rendement par module	10 220 €	36 034 €
Investissement	194 250 €	312 750 €
Coût / module	64 750 €	104 250€
Capacité d'autofinancement de l'investissement annuel (25% CA)	7 665 €	27 025€
Nombre d'années avant d'être rentable	25,3	11,5

L'impact du volume de module

CA prévisionnel suivant le volume de modules



L'évaluation de recettes d'exploitation

👉 La définition des objectifs de consommation

Pour les services

Une offre de services cohérente avec le positionnement du site

Une évaluation par taux de captage sur les nuits

Proposition d'offres packagées pour favoriser l'augmentation du panier moyen

ACCES ESPACE BIEN-ETRE	Année 1	Année 2	Année 3
Nombre de nuitées	4 864	5 049	5 328
Taux de captage	15%	15%	15%
Nombre d'entrées	730	757	799
Tarif	3 €	3 €	3 €
Chiffre d'affaires Espace bien-être	2 189 €	2 272 €	2 397 €

FORFAIT MENAGE	Année 1	Année 2	Année 3
Nombre de séjours	397	412	435
Taux de captage	20%	20%	20%
Nombre de forfait ménage	79	82	87
Tarif	35 €	35 €	35 €
Chiffre d'affaires Forfait ménage	2 779 €	2 885 €	3 044 €

PETITS DEJEUNERS	Année 1	Année 2	Année 3
Nombre de nuitées	4 864	5 049	5 328
Taux de captage	25%	25%	25%
Nombre de petits déjeuners servis	1 216	1 262	1 332
Tarif	8,0 €	8,0 €	8,0 €
Chiffre d'affaires Petits déjeuners	9 727 €	10 099 €	10 656 €

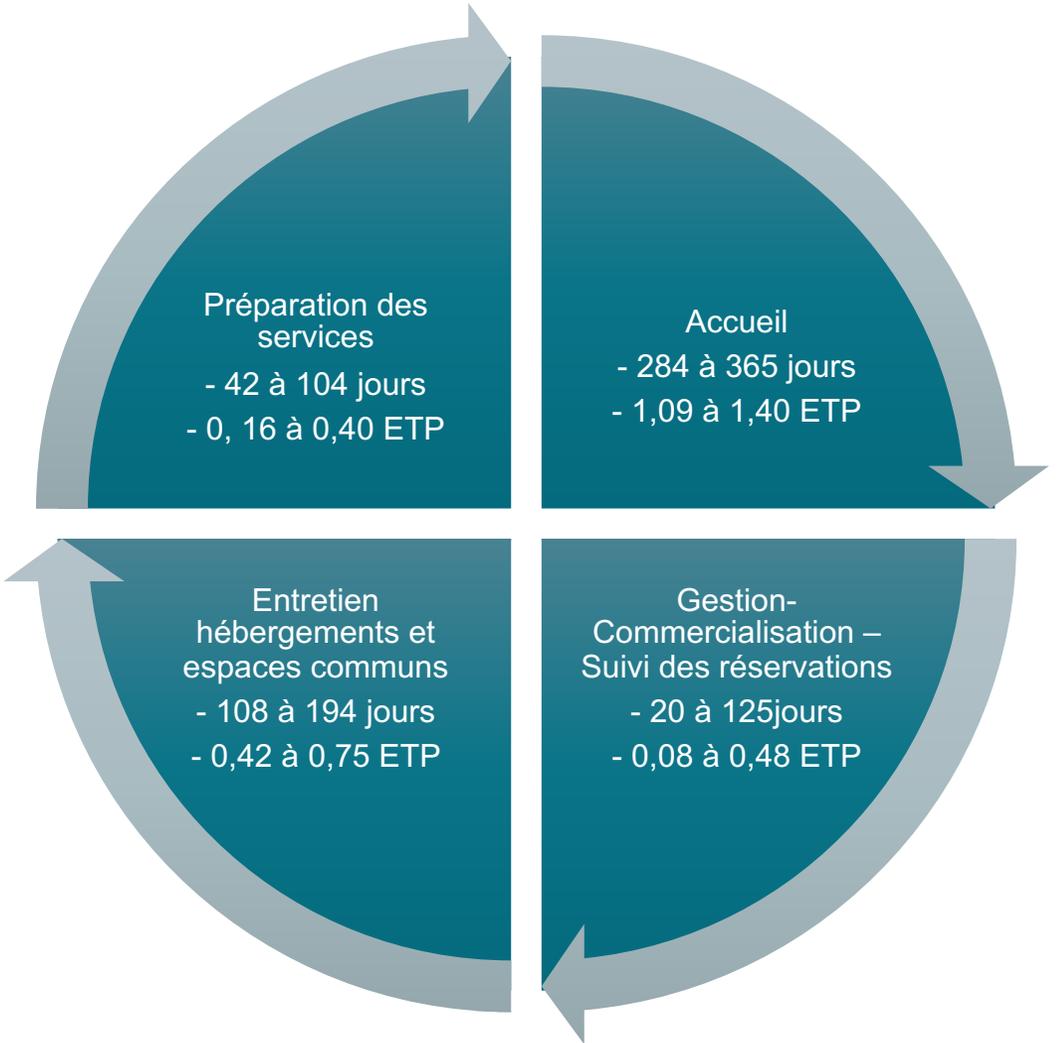
EPICERIE	Année 1	Année 2	Année 3
Nombre de nuitées	4 864	5 049	5 328
Taux de captage	20%	22%	24%
Volume de ventes Epicerie	973	1 111	1 279
Panier moyen	8,0 €	8,0 €	8,0 €
Chiffre d'affaires Epicerie	7 782 €	8 887 €	10 229 €

La faisabilité économique

La faisabilité économique

👉 L'évaluation des besoins en personnel en fonction de l'activité

2020 :
1,75 E.T.P
44 051€
2021 :
2,60 E.T.P
66 172€
2022 :
2,88 E.T.P
73 859€
2023 :
2,96 E.T.P
75 927€
2024 :
3,01 E.T.P
76 961€

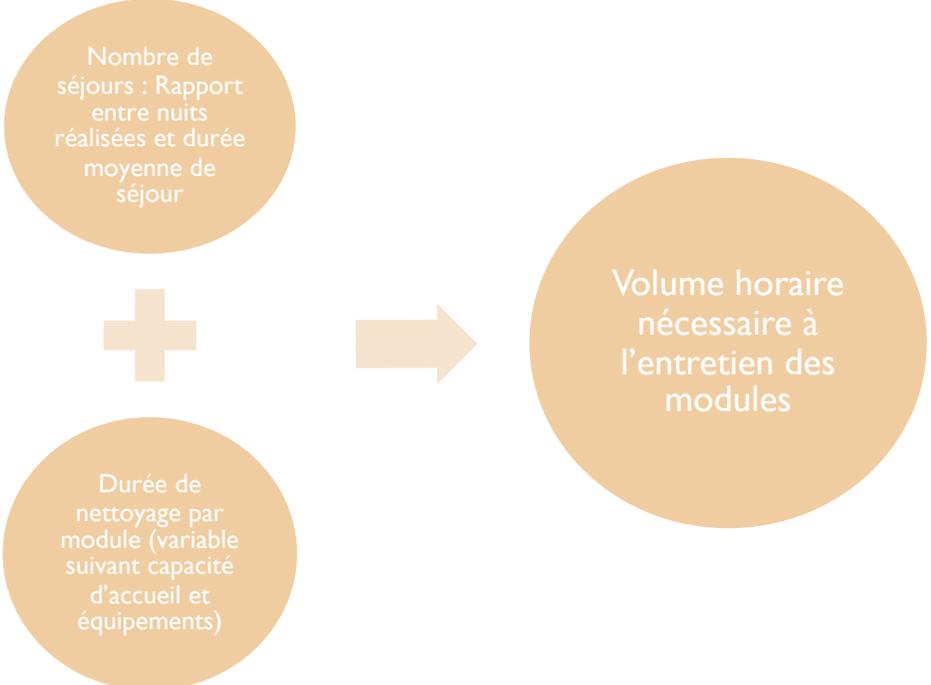


La faisabilité économique

👉 L'évaluation des besoins en personnel en fonction de l'activité

Focus sur les besoins en entretien

Entretien des hébergements



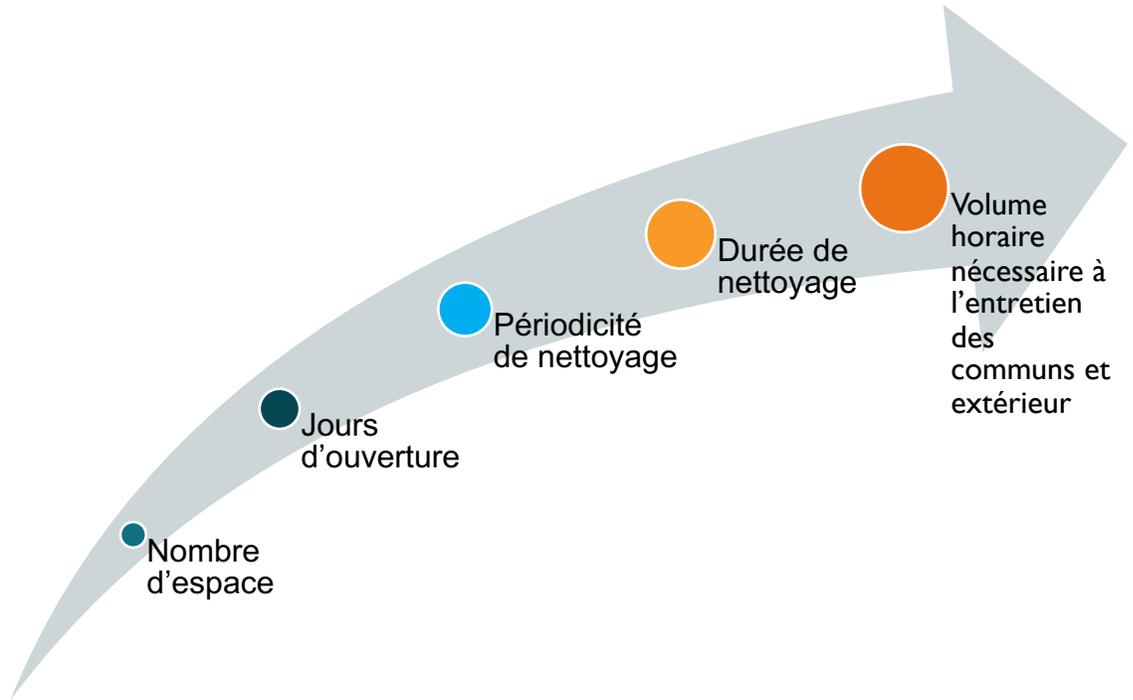
	Nbre de séjours	Durée de nettoyage d'une chambre (en heure)	Nombre heures de ménage
Etape 1	872	0,75	654
Etape 2	846	0,75	635
Etape 3	1301	0,75	976

La faisabilité économique

L'évaluation des besoins en personnel en fonction de l'activité

Focus sur les besoins en entretien

Entretien des espaces communs et des extérieurs



Espaces communs	Nombre d'espace	Nombre de jours d'ouverture	Périodicité journalière de nettoyage	Nombre global de passages	Durée de nettoyage	Nombre heures de ménage
Accueil / bureau	1	189	0,5	95	0,50	47
Sanitaires collectifs	1		1	189	0,25	47
Salons Château	2		0,5	189	0,25	47
				Total ménage parties communes		142

La faisabilité économique

Les charges d'exploitation

Charges fixes

- Frais de structure : Loyer si montage SCI, assurances, impôts / taxes, honoraires, entretien
- Frais de fonctionnement : Publicité / commercialisation, bureau / gestion
- Frais de personnel

Charges variables

- Energies
- Consommations (alimentaires, loisirs)
- Blanchisserie (si réalisé en interne)
- Achat de matériel / consommables

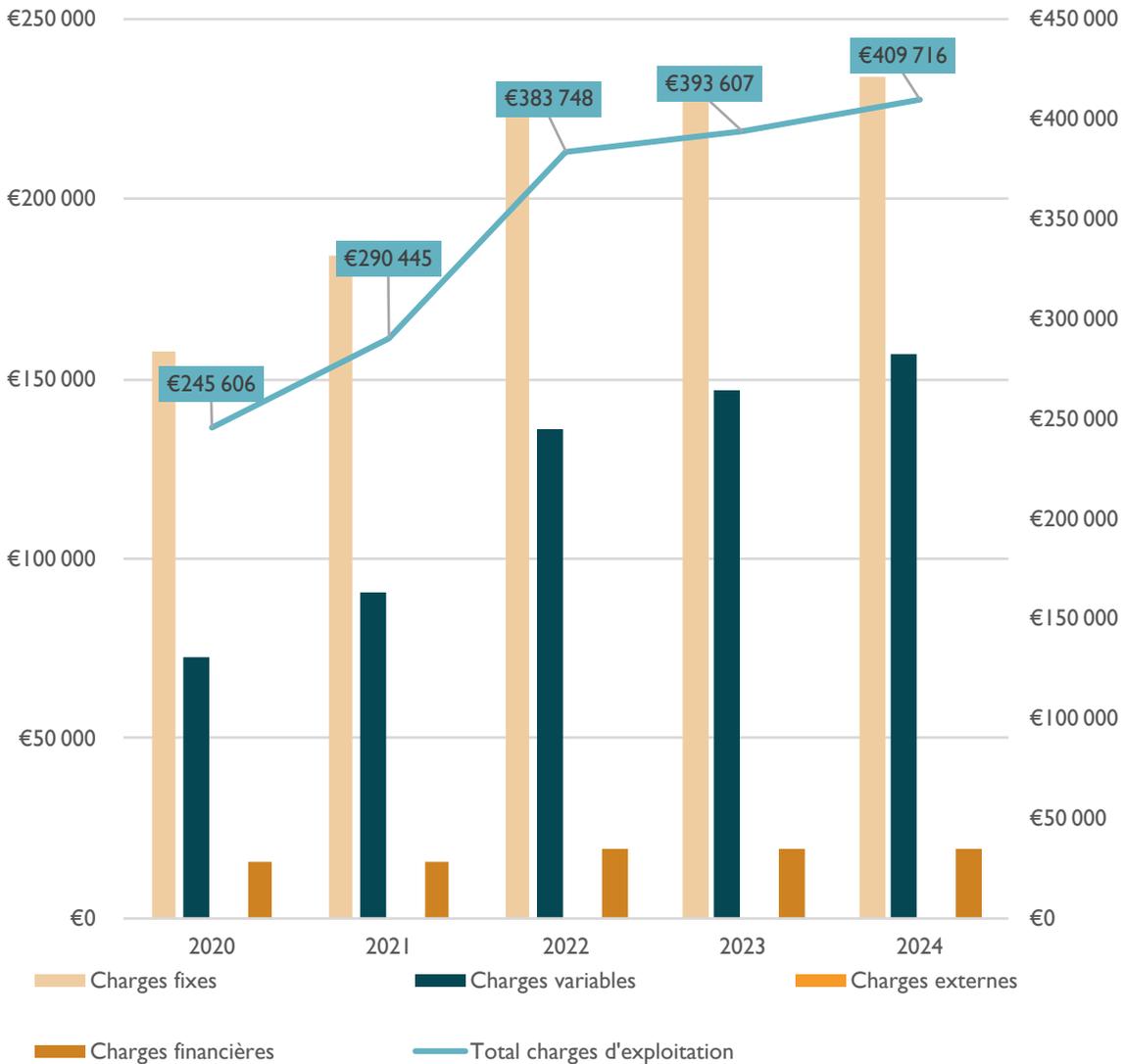
Charges externes

- Sous-traitance à des prestataires d'activités pour entretien, loisirs, ...
- Frais de commercialisation

Charges financières

- Remboursement des intérêts d'emprunt
- Dotations aux amortissements et provisions

Synthèse des charges d'exploitation



La faisabilité économique

👉 Les charges d'exploitation

		Etape 1	Etape 2	Etape 3
Frais de structure	Assurances (0,5% du CA)	1 150 €	2 443 €	3 041 €
	Impôts et Taxes	9 000 €	12 000 €	13 000 €
	Honoraires Comptable	2 000 €	2 200 €	2 500 €
	Entretiens et renouvellements divers	2 500 €	3 333 €	5 000 €
	Total des frais de structure	14 650 €	19 976 €	23 541 €
Frais de fonctionnement	Publicité promotion Hébergement	13 070 €	13 851 €	17 218 €
	Frais bancaires	4 182 €	4 432 €	5 510 €
	Commissions partenaires et frais marketing autres réseaux (15%)	31 367 €	27 702 €	34 436 €
	Bureau, gestion, déplacements (2% du CA)	4 599 €	4 885 €	6 082 €
	Total des frais de fonctionnement	53 218 €	50 871 €	63 245 €
Frais de Personnel	Salaires	72 473 €	72 473 €	78 473 €
	Charges	31 831 €	31 831 €	34 711 €
	Total des frais de personnel	104 304 €	104 304 €	113 184 €
	TOTAL des Charges Fixes	172 172 €	175 152 €	199 970 €
Charges variables	Eau, électricité	10 742 €	11 178 €	13 113 €
	Carburant et autres fluides	2 387 €	2 484 €	2 914 €
	Blanchisserie (par rapport au nombre de séjours)	4 931 €	5 129 €	6 343 €
	Denrées alimentaires Paniers repas (30% CA)	4 358 €	4 829 €	6 162 €
	Lavage et produits d'entretien	2 387 €	2 484 €	2 914 €
	Achat consommables	3 581 €	3 726 €	4 371 €
	Achat de matériel	1 194 €	1 242 €	1 457 €
	Petit déjeuner	9 667 €	10 060 €	11 802 €
	Produits d'accueil	8 593 €	8 942 €	10 490 €
	TOTAL des Charges Variables	47 839 €	50 073 €	59 567 €
Charges externes	TOTAL des Charges Externes	- €	- €	- €
Charges Financières	Remboursement des intérêts d'emprunt	4 305 €	3 877 €	4 940 €
	Dotations aux amortissements et provisions	50 231 €	50 231 €	61 423 €
	TOTAL des Charges Financières	54 536 €	54 107 €	66 363 €
	TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	274 547 €	279 332 €	325 900 €

La faisabilité économique

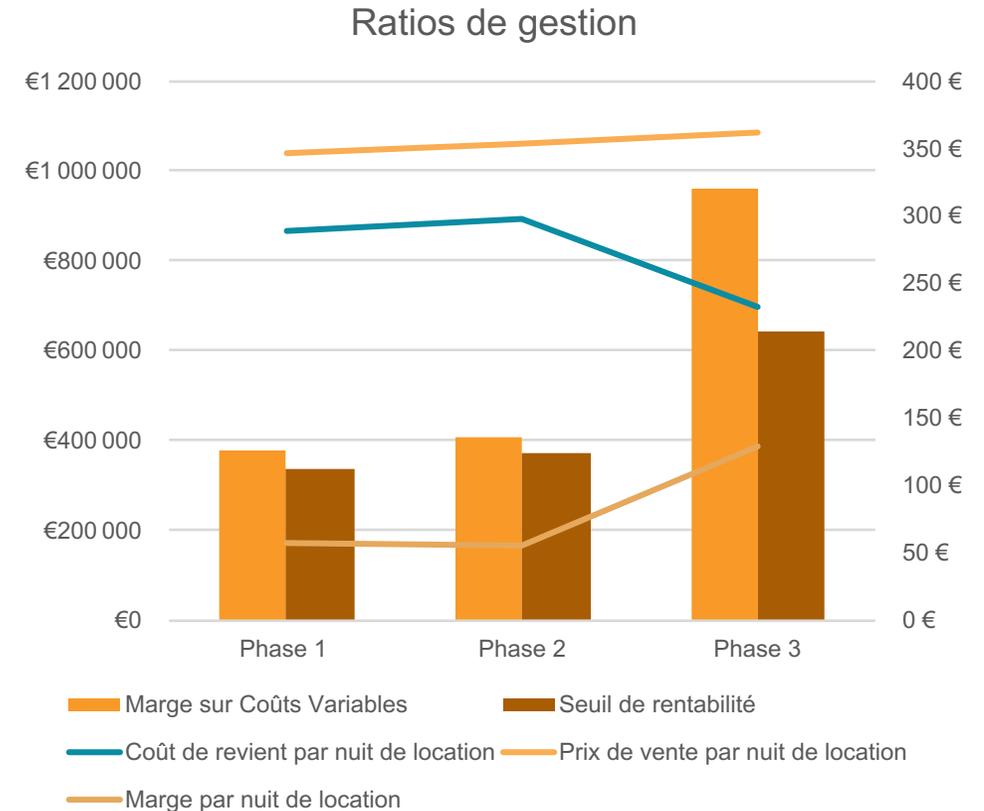
👉 Le compte d'exploitation

	Etape 1	Etape 2	Etape 3
RECETTES D'EXPLOITATION HT			
Chiffre d'affaires Lodges	135 371 €	365 195 €	603 404 €
Chiffre d'affaires Panier repas	8 271 €	19 740 €	43 367 €
Chiffre d'affaires Massages	10 775 €	39 481 €	102 223 €
Total recettes d'exploitation HT	154 417 €	424 416 €	748 994 €
CHARGES D'EXPLOITATION			
Frais fixes	96 356 €	228 438 €	343 840 €
Charges variables	24 350 €	65 989 €	124 201 €
Charges Externes	15 652 €	42 731 €	93 614 €
Total Charges HT	136 357 €	337 158 €	561 655 €
Excédent Brut d'exploitation (EBE)	<u>18 060 €</u>	<u>87 258 €</u>	<u>187 339 €</u>
Dotations aux amortissements et provisions	11 594 €	22 928 €	22 444 €
Intérêts d'emprunts	1 225 €	2 040 €	1 743 €
Total des charges financières	12 820 €	24 967 €	24 187 €
Résultat financier	<u>5 240 €</u>	<u>62 290 €</u>	<u>163 152 €</u>
Part du Résultat d'exploitation / CA	3,4%	14,7%	21,8%
Remboursement du capital d'emprunt	10 794 €	23 544 €	19 000 €
Résultat de Trésorerie	<u>6 041 €</u>	<u>61 674 €</u>	<u>166 596 €</u>

La faisabilité économique

👉 Les ratios de gestion

	Phase 1	Phase 2	Phase 3
Chiffre d'affaires (Ventes de prestations et de services)	415 637 €	450 961 €	1 057 640 €
Charges Variables et externes	36 059 €	41 518 €	97 608 €
Marge sur Coûts Variables	379 578 €	409 443 €	960 031 €
Charges Fixes	291 001 €	319 673 €	550 163 €
Charges Financières	18 816 €	18 667 €	32 130 €
Seuil de rentabilité	339 249 €	372 648 €	641 496 €
Volume de nuits de location	1 198	1 274	2 920
Coût de revient par nuit de location	289 €	298 €	233 €
Prix de vente par nuit de location	347 €	354 €	362 €
Marge par nuit de location	58 €	56 €	129 €



L'évaluation des investissements et le montage financier

L'évaluation des investissements et le montage financier

👉 L'investissement

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Espaces communs
Investissement	619 200 €	312 750 €	300 750 €	338 250 €	713 500 €	520 000 €
	2 804 450 €					
Coût / module	123 840€	104 250€	100 250€	112 750€	118 917€	
	140 223€					
Capacité d'autofinancement de l'investissement annuel (25% CA)	38 652€	27 025€	23 345€	27 025€	68 514€	
Nombre d'années avant d'être rentable	16	11,5	13	12,5	10,5	

L'évaluation des investissements et le montage financier

👉 La comparaison des hypothèses d'investissements

INVESTISSEMENTS MODULES				Hypothèse standard		Hypothèse confort	
Infrastructures	Capacité	Niveau de confort	Coût Unitaire HT	Nombre	Montant	Nombre	Montant
Modules Pilotis	2 places	Confort luxe	80 000 €			1	80 000 €
Modules Pilotis	2 places	Confort	50 000 €			2	100 000 €
Modules Pilotis	2 places	Standard	35 000 €	3	105 000 €		0 €
				3	105 000 €	3	180 000 €

INVESTISSEMENTS AMENAGEMENTS			Hypothèse standard		Hypothèse confort	
Terrassement		15 000 €	3	45 000 €	3	45 000 €
Réseaux et chemins		Standard 100€ / Confort 150€	90	90 000 €	350	52 500 €
Clôture et sécurité		5 000 €	1	5 000 €	1	5 000 €
Paysagiste		7 000 €	1	7 000 €	1	7 000 €
			95	66 000 €	355	109 500 €

TOTAL INVESTISSEMENTS SECTEUR 2	194 250 €	312 750 €
--	------------------	------------------

L'évaluation des investissements et le montage financier

👉 Les charges financières : la dotation aux amortissements

Projet	Durée	Phase 1	Phase 2
		Montant HT	Montant HT
Construction et aménagement		911 000 €	126 000 €
Amortissement de la construction et de l'aménagement	13	70 077 €	9 692 €
Equipements de loisirs et mobilier et communication		48 000 €	6 000 €
Amortissements Communication et loisirs	4	12 000 €	1 500 €
Subventions (-)		414 000 €	0 €
Amortissement des subventions	13	-31 846 €	0 €
TOTAL AMORTISSEMENT		50 231 €	11 192 €
Amortissements Antérieurs		- €	50 231 €
TOTAL AMORTISSEMENT		50 231 €	61 423 €

L'évaluation des investissements et le montage financier

👉 Les financements institutionnels

Europe

- FEDER
- FEADER
- LEADER
- Aujourd'hui : faible lisibilité sur les financements possibles (attente des lignes officielles)

Région

- En fonction des lignes de subventions des Régions :
 - Hébergements insolites
 - PRL
 - Hébergements de groupes
 - Gîtes

Département

- Plus de financements avec la loi NotrE

Collectivités locales

- Financements possibles

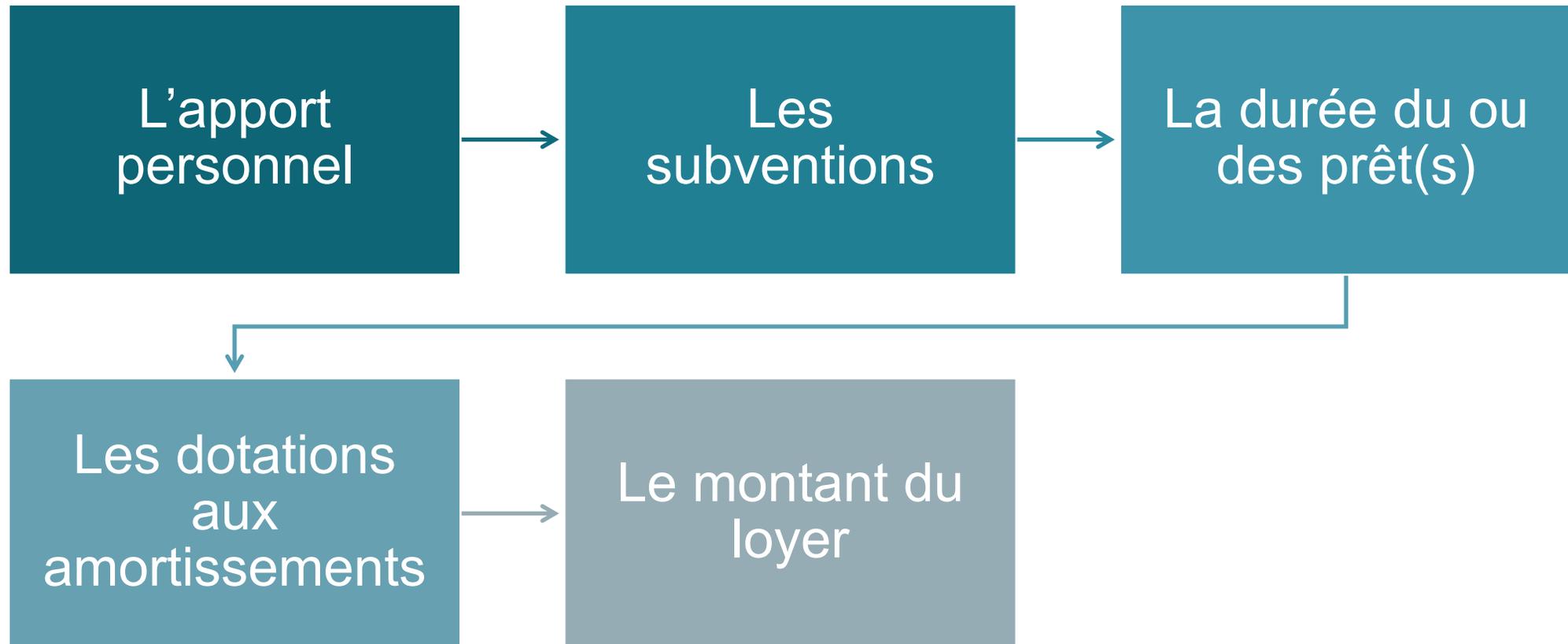
L'évaluation des investissements et le montage financier

Le plan de financement

	Phase 1	Phase 2	Total		Phase 1	Phase 2	Total	Taux
Besoins				Ressources				
Immobilisations incorporelles	30 000	-	30 000	Fonds propres et quasi fonds propres	200 000	-	200 000	17,8%
	-	-	-	Apports exploitants	200 000	-	200 000	17,8%
Etudes et contrôle	30 000	-	30 000		-	-	-	0,0%
Immobilisations corporelles	959 000	132 000	1 091 000	Financements institutionnels	414 000	-	414 000	41,9%
Hébergements insolites	252 000	126 000	378 000	Europe	344 000	-	344 000	
Restructuration des chalets	414 000	-	414 000	Région	70 000	-	70 000	
Bâtiment commun + énergies renouvelables et isolation	245 000	-	245 000	Département	-	-	-	
Mobilier et équipements	48 000	6 000	54 000		-	-	-	
			-					
Immobilisations financières	4 305	1 497	5 802	Emprunts et dettes assimilées	375 000	132 000	507 000	45,2%
Intérêts d'emprunt N°1 (moyenne 1,1% sur 5 ans)	4 305	-	4 305	Emprunt N°1 (moyenne 1,1% sur 5 ans)	375 000	-	375 000	33,5%
Intérêts d'emprunt N°2 (moyenne 1,4% sur 8 ans)	-	1 497	1 497	Emprunt N°2 (moyenne 1,2% sur 8 ans)	-	132 000	132 000	11,8%
Intérêts d'emprunt N°3 (moyenne 1,6% sur 8 ans)	-	-	-	Emprunt N°3 (moyenne 1,2% sur 8 ans)	-	-	-	0,0%
ACTIF IMMOBILISE	993 305	133 497	1 126 802	TOTAL CAPITAUX PERMANENTS	989 000	132 000	1 121 000	99%
Avance sur le montant des aides	-	-	-	Besoins en trésorerie pour les intérêts d'emprunt	4 305	1 497	5 802	
ACTIF CIRCULANT	-	-	-	TOTAL DETTES COURT TERME	4 305	1 497	5 802	0%
TOTAL BESOINS	993 305	133 497	1 126 802	TOTAL RESSOURCES	993 305	133 497	1 126 802	

L'évaluation des investissements et le montage financier

👉 Les variables et leviers pour optimiser le projet



L'évaluation des investissements et le montage financier

👉 La définition du loyer (montage SCI/SA ou public-privé)

	Année 1	Année 2	Année 3
Loyer Hors Taxes	95 000 €	100 000 €	110 000 €
Frais de Gestion SCI	4 000 €	4 000 €	4 000 €
Excédent Brut d'exploitation	91 000 €	96 000 €	106 000 €
Intérêts d'emprunt	17 383 €	16 260 €	14 175 €
Dotations aux amortissements	71 400 €	71 400 €	71 400 €
Charges Financières	88 783 €	87 660 €	85 575 €
Résultat Financier	2 217 €	8 340 €	20 425 €
Remboursements du capital	70 241 €	75 549 €	78 170 €
Résultat de trésorerie	3 377 €	4 191 €	13 655 €

Les conclusions

Les conclusions

- La réalisation d'un prévisionnel nécessite d'avoir **défini son positionnement** à partir **des informations sur l'intensité des marchés, la concurrence**
- **Les éléments de prévision d'activité et de chiffres d'affaires** doivent s'appuyer sur des objectifs réalistes par étape afin de ne pas se mettre « en danger » en étant en dessous des prévisions
- **Les prévisions de charges** doivent être exhaustives et adaptées aux volumes d'activités
- **Les adaptations de projet d'investissements** peuvent s'effectuer par phases à partir de simulations comparées
- **Le montage financier** est un outil ajustable au service du projet dans le cadre d'une négociation avec les partenaires

Pour aller plus loin, consultez nos offres

- ✓ • **Le programme ALFA** : Accompagnement, Leadership, Finances, Autonomie
- **4 étapes qui sont 4 leviers pour construire votre projet de manière professionnelle**

Guides méthodologiques, Webinaires et Coaching personnalisé

- ✓ • La conduite de la négociation concernant les règlements d'urbanisme :
- ✓ • La définition de votre positionnement au coeur de votre projet
- ✓ • La réalisation de votre business plan et le montage financier
- ✓ • La stratégie de promotion et de commercialisation

MERCI !



Cabinet Alliances



contact@cabinetalliances.fr



04-73-96-96-96

