

# EXEMPLE PLAN FINANCIER

## SITUATION ACTUELLE (AVANT TRAVAUX)

Etat locatif		335 400,00
Charges moyennes sur 5 ans	15%	50 000,00
<b>Disponible</b>		<b>285 400,00</b>

Caractéristiques de l'immeuble	Surface sol	Volume immeuble	Volume combles	Déductibles	Déductibles	non déductibles
Environ	240	<b>2 040,00</b>				
Mètres	18		2,50			
<b>TRAVAUX ENTRETIEN</b>				<b>ENTRETIEN</b>	<b>ECO</b>	<b>FAPA</b>
Echafaudages, partiellement		150 000,00	75%	112 500,00		37 500,00
Rénovation façade		400 000,00	100%	400 000,00		
Colonnes sanitaires		500 000,00	80%	400 000,00		100 000,00
Chauffage + centralisation + distribution		350 000,00	80%	280 000,00		70 000,00
Ventilation		100 000,00	0%			100 000,00
Ass. Aliment. Électrique, panneaux pv, bouilleur		100 000,00	50%		50 000,00	50 000,00
Cage d'escalier		25 000,00	70%	17 500,00		7 500,00
Fenêtres		400 000,00	100%		400 000,00	
Volets ou stores		100 000,00	80%	80 000,00		20 000,00
Ascenseur		80 000,00	80%	64 000,00		16 000,00
Total travaux d'entretien HT		<b>2 205 000,00</b>		<b>1 354 000,00</b>	450 000,00	<b>401 000,00</b>
Indemités locataires		70 000,00				
Divers et imprévus	8%	176 400,00				
<b>Total travaux d'entretien HT</b>		<b>2 451 400,00</b>				

## AMÉNAGEMENT COMBLES

Création de 2 appartements et rénovation toiture et participation échafaudage		660 000,00	20%	132 000,00		528 000,00
Divers et imprévus	8%	52 800,00				52 800,00
Total travaux HT		<b>712 800,00</b>		132 000,00		580 800,00
<b>Total entretien + combles</b>		<b>3 164 200,00</b>				
Honoraires architectes		506 272,00				
Honoraires mandataires		100 000,00				
<b>Total frais financier</b>		<b>3 770 472,00</b>				

## RENTABILITÉ

	230 m <sup>2</sup>	
9	7 056,00	63 504,00
Rentabilité sur travaux combles		<b>7,48%</b>
Rentabilité sur tous les travaux		<b>1,68%</b>

<b>ENTRETIEN</b>	Travaux d'entretien immeuble
<b>ECO</b>	Travaux d'optimisation énergétique
<b>FAPA</b>	Frais d'acquisition, de production ou d'amélioration d'éléments de la

## FINANCEMENT DES TRAVAUX

		Fds empruntés
Valeur de l'immeuble capitalisée à	4,25%	9 385 976,47
Financement sollicité		<b>3 770 472,00</b>
Consolidation	1,50%	56 557,08
Amortissement	1,00%	37 704,72
<b>Total frais financier</b>		<b>94 261,80</b>

## SITUATION FUTURE (APRÈS TRAVAUX)

Etat locatif après travaux		398 904,00
Charges	15%	59 835,60
Frais financiers		94 261,80

DISPONIBLE ANNUEL		<b>244 806,60</b>
Valeur de l'immeuble (avant travaux)	4,25%	7 891 764,71
Valeur de l'immeuble (après travaux)	3,20%	12 465 750,00