

EXEMPLE DE PLAN FINANCIER POUR UN IMMEUBLE
PATRIMONIAL AU CENTRE-VILLE



SITUATION INITIALE (AVANT TRAVAUX)

Etat locatif		335 400
Charges moyennes sur 5 ans	18%	60 372
Disponible		275 028

Fiscalité		
Déductibles	Déductibles	Non déductibles (plus-value)
ENTRETIEN	ECO	FAPA
Echafaudages, partiellement	112 500	37 500
Rénovation façade	400 000	
Colonnes sanitaires	400 000	100 000
Chauffage + centralisation + distribution	280 000	70 000
Ventilation		100 000
Aliment. Électrique, panneaux pv, bouilleur	50 000	50 000
Cage d'escalier	17 500	7 500
Fenêtres	400 000	
Volets	80 000	20 000
Ascenseur	64 000	16 000
Travaux d'entretien HT	1 354 000	401 000
Indemités locataires		
Divers et imprévus		
Total travaux d'entretien HT		

TRAVAUX D'ENTRETIEN ET AMELIORATION ENERGETIQUE

	Part entretien	
Echafaudages, partiellement	75%	
Rénovation façade	100%	
Colonnes sanitaires	80%	
Chauffage + centralisation + distribution	80%	
Ventilation	0%	
Aliment. Électrique, panneaux pv, bouilleur	50%	
Cage d'escalier	70%	
Fenêtres	100%	
Volets	80%	
Ascenseur	80%	
Travaux d'entretien HT		
Indemités locataires		
Divers et imprévus	8%	
Total travaux d'entretien HT		

AMÉNAGEMENT COMBLES AVEC CREATION DE 2 APPARTEMENTS

Création de 2 appartements, rénovation toiture et participation échafaudage		660 000	20%	132 000		528 000
Divers et imprévus	8%	52 800				52 800
Travaux d'aménagement HT		712 800		132 000		580 800
Total entretien + aménagement HT		3 164 200				
Honoraires architectes		506 272				
Honoraires mandataires		100 000				
COUT TOTAL TRAVAUX		3 770 472				

RENTABILITÉ

Plafond LDTR - blocage 5 ans

9	7 056	63 504
Rentabilité sur travaux combles (9 pièces)		7,48%
Rentabilité sur tous les travaux		1,68%

ENTRETIEN

Travaux d'entretien immeuble

ECO

Travaux d'optimisation énergétique

FAPA

Frais d'acquisition, de production ou d'amélioration d'éléments de la

FINANCEMENT DES TRAVAUX

Valeur de l'immeuble capitalisée	4,25%	7 891 765
Financement sollicité pour les travaux	100%	3 770 472
Consolidation	1,50%	56 557
Amortissement	1,00%	37 705
Total frais financiers		94 262

SITUATION FUTURE (APRES TRAVAUX)

Etat locatif après travaux		398 904
Charges	15%	59 836
Frais financiers		94 262

DISPONIBLE ANNUEL

		244 807
Valeur de l'immeuble (avant travaux)	4,25%	7 891 765
Valeur de l'immeuble (après travaux)	3,20%	12 465 750
Plus-value		4 573 985