

EXEMPLE DE PLAN FINANCIER
POUR UN IMMEUBLE BIEN SITUÉ



SITUATION ACTUELLE (AVANT TRAVAUX)

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

Caractéristiques de l'immeuble	Surface sol	Volume immeuble	Volume combles			
Environ	240	2 040,00				
Mètres	18		2,50			
TRAVAUX ENTRETIEN				ENTRETIEN	ECO	FAPA
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		2 205 000,00		1 354 000,00	450 000,00	401 000,00
Indemnités locataires		70 000,00				
Divers et imprévus	8%	176 400,00				
Total travaux d'entretien HT		2 451 400,00				

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		712 800,00		132 000,00		580 800,00
Total entretien + combles		3 164 200,00				
Honoraires architectes		506 272,00				
Honoraires mandataires		100 000,00				
Total frais financier		3 770 472,00				

RENTABILITÉ

	230 m²	
9	7 056,00	63 504,00
Rentabilité sur travaux combles		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 fortune

FINANCEMENT DES TRAVAUX

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

SITUATION FUTURE (APRES TRAVAUX)

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

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