



orcom

Expertise Comptable Audit & Conseil

Plan de financement

Prévisionnel



Sommaire

Plans de financement

CAF & emprunt

Autofinancement & trésorerie

Présentation des Business Plan

Subventions & contributions

Décret tertiaire



Plans de financement du projet immobilier avec les 2 hypothèses



Plan de financement scénario 1 : réalisation de l'ensemble des travaux avec le Siège

Acquisition du terrain et financement de la construction



| EMPLOIS | | RESSOURCES | |
|--------------------------------|-------------------|--|-------------------|
| Dépenses | Montant en € | Ressources | Montant en € |
| Terrain | 1 300 000 | Autofinancement – acquisition du terrain | 1 300 000 |
| Frais acquisition | 100 000 | Autofinancement – frais acquisition | 100 000 |
| Construction (hors démolition) | 9 270 000 | Autofinancement - construction | 1 200 000 |
| Coût de la démolition | 230 000 | | |
| Matériel & mobilier | 500 000 | Emprunt bancaire | 5 000 000 |
| 1 terrain synthétique | 900 000 | Contributions financières et subventions publiques | 5 400 000 |
| Divers et imprévus | 700 000 | | |
| TOTAL | 13 000 000 | TOTAL | 13 000 000 |

Plan de financement scénario 2 - Phase 1 : construction des 2 Pôles & restauration

Acquisition du terrain et financement de la construction



| EMPLOIS | | RESSOURCES | |
|--------------------------------|------------------|--|------------------|
| Dépenses | Montant en € | Ressources | Montant en € |
| Terrain | 1 300 000 | Autofinancement – acquisition du terrain | 1 300 000 |
| Frais acquisition | 100 000 | Autofinancement – frais acquisition | 100 000 |
| Construction (hors démolition) | 5 760 000 | Emprunt bancaire | 5 000 000 |
| Coût de la démolition | 120 000 | Contributions financières et subventions publiques | 2 600 000 |
| Matériel & mobilier | 300 000 | | |
| 1 terrain synthétique | 900 000 | | |
| Divers et imprévus | 520 000 | | |
| TOTAL | 9 000 000 | TOTAL | 9 000 000 |

La capacité d'autofinancement et le remboursement de l'emprunt dans le cadre du projet immobilier



Tableau de détermination et d'affectation de la capacité d'autofinancement :



Tableau de détermination et d'affectation de la capacité d'autofinancement (CAF)

| | | Comptes | Montant année 2020 | Montant année 2021 | Montant année 2022 | Montant année 2023 |
|--|---|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| RESULTAT COMPTABLE (EXCEDENT ou DEFICIT) (1) | | | 274 498,00 | 416 243,00 | 531 307,00 | 769 108,00 |
| + Flux internes (charges) | | | 877 158,00 | 661 150,00 | 602 743,00 | 506 776,00 |
| F R I | + Valeur comptable des éléments d'actif cédés | c/675 | 7 413,00 | 2 732,00 | - | 927,00 |
| | + Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles | c/6811 | 328 745,00 | 292 502,00 | 275 877,00 | 286 715,00 |
| | + Autres dotations aux amortissements, dépréciations et provisions impactant le FRI | c/6812, c/6816, c/6871, c/68746, c/68748 | 541 000,00 | 103 830,00 | - | - |
| F R E | + Dotations aux provisions d'exploitation | c/6815 | - | 82 086,00 | 82 984,00 | 51 590,00 |
| | + Dotations aux dépréciations des actifs circulants: créances, stocks et en-cours | c/6817 | - | - | 1 522,00 | 8 009,00 |
| | | c/689 (hors c/68921) | - | 180 000,00 | 242 360,00 | 159 535,00 |
| - Flux internes (produits) | | | 442 405,00 | 503 031,00 | 754 885,00 | 476 951,00 |
| F R I | - Produits des cessions d'éléments d'actif | c/775 | 10 290,00 | 9 500,00 | - | - |
| | - Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice | c/777 | 232 115,00 | 188 521,00 | 151 402,00 | 158 672,00 |
| | - Autres reprises sur amortissements, dépréciations et provisions impactant le FRI | c/7811, c/7816, c/78746*, c/78748 | 200 000,00 | 217 000,00 | 427 830,00 | 86 984,00 |
| F R E | - Reprises sur provisions d'exploitation | c/7815 | | 88 010,00 | 78 086,00 | - |
| | - Utilisations de fonds reportés et de fonds dédiés (ESSMS privés), sauf c/78921 | c/789 (hors c/78921) | - | - | 97 567,00 | 231 295,00 |
| CAPACITE OU INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT (CAF ou IAF) | | | 709 251,00 | 574 362,00 | 379 165,00 | 798 933,00 |
| Caf moyenne des 4 dernières années | | | | | | 615 427,75 |

La capacité d'autofinancement :



615 427€ de capacité de financement sur une moyenne des 4 dernières années
Sur la base des derniers exercices clôturés, la Ligue serait en capacité de rembourser le capital de ses emprunts bancaires à hauteur de 300 K€ par an sans la mettre en difficulté financière.



Avec une souscription prévisionnelle d'un emprunt bancaire de 5M€ sur 15 ans avec un taux d'intérêt de 4%, le remboursement du capital s'élèverait à 250k€ par an les premières années. La CAF annuelle dégagée par la ligue permettrait de rembourser l'emprunt.



Analyse CAF et remboursement de l'emprunt bancaire à venir :



| Exercices | 30/06/27 | 30/06/28 | 30/06/29 |
|---|--------------|---------------|-------------|
| CAF prévisionnelle en K€ | 306 | 635 | 679 |
| Remboursement du capital de l'emprunt en K€ (annuité 450 K€) | 249,7 | 259,7 | 270 |
| Ecart positif en trésorerie en K€ | +56,3 | +375,3 | +409 |

Pour rappel, les dettes financières déjà existantes au 30/06/2023 (prêt gymnase CTR et PGE covid) sont intégralement remboursées pendant l'exercice 2026. Ces dettes représentent sur l'exercice 2023 un remboursement de 106k€.

Autofinancement et trésorerie de la ligue dans le cadre du projet immobilier



Autofinancement et trésorerie de la ligue:



| Trésorerie prévisionnelle | Montant k€ |
|--|----------------|
| Trésorerie au 30/06/2023 (disponibilités + VMP) | 2 205 |
| + CAF prévisionnelle (exercice 2024) | 460 |
| + CAF prévisionnelle (exercice 2025) | 340 |
| + CAF prévisionnelle (exercice 2026) | 233 |
| - Remboursement des dettes financières existantes au 30/06/23 | -365 |
| + Vente estimative du siège à Orléans (sur exercice 2027) | 1 500 |
| SOUS TOTAL TRESORERIE PREVISIONNELLE - Hors projet immobilier (exercice 2027) | 4 373 |
| Autofinancement prévu dans le cadre du projet immobilier | - 2 600 |
| SOUS TOTAL TRESORERIE PREVISIONNELLE - Avec projet immobilier (exercice 2027) | 1 773 |
| Soit +3 mois de budget de fonctionnement pour la ligue | |

Conclusion : le projet immobilier ne fragilise pas la trésorerie de l'association. La trésorerie prévisionnelle permettrait de couvrir d'éventuels imprévus.

Présentation des Business Plan sur 5 ans Projet immobilier



Présentation du Business Plan synthétique dans le cadre du projet immobilier



| En k€ | 2023/2024 | 2024/2025 | 2025/2026 | Mise en service du Projet immobilier | | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------------------------------|--------------|--------------|
| | | | | 2026/2027 | 2027/2028 | 2028/2029 |
| Total Charges | 6 648 | 6 672 | 6 797 | 7 620 | 7 026 | 7 165 |
| Total Produits | 7 157 | 6 935 | 6 975 | 8 750 | 7 382 | 7 573 |
| Résultat | 509 | 263 | 179 | 1 130 | 356 | 407 |
| Fonds propres de la ligue (hors subventions d'investissement) | 2 040 | 2 303 | 2 482 | 3 612 | 3 967 | 4 375 |
| CAF | 460 | 340 | 233 | 306 | 635 | 679 |

Conclusion :

Le Business Plan sur 5 ans permet de constater des résultats excédentaires et une CAF suffisante pour rembourser l'emprunt.

Présentation des Business Plan sur 5 ans

Renouvellement du bail Châteauroux



Présentation du Business Plan synthétique – renouvellement du bail Châteauroux

hors travaux spécifiques identifiés



| En k€ | 2023/2024 | 2024/2025 | 2025/2026 | 2026/2027 | 2027/2028 | 2028/2029 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Total Charges | 6 638 | 6 608 | 6 619 | 6 888 | 7 008 | 7 170 |
| Total Produits | 7 157 | 6 951 | 6 986 | 7 153 | 7 264 | 7 453 |
| Résultat | 519 | 343 | 368 | 265 | 256 | 283 |
| Fonds propres de la ligue (hors subventions d'investissement) | 2 050 | 2 393 | 2 761 | 3 025 | 3 281 | 3 564 |
| CAF | 470 | 420 | 422 | 358 | 344 | 364 |

Conclusion :

Le Business Plan sur 5 ans permet de constater des résultats et une CAF excédentaires ; ces ratios restent inférieurs aux prévisions du projet immobilier dans le Loiret à compter de l'exercice 2027/2028.

Présentation des principaux travaux spécifiques valorisés à ce jour



| | | |
|---------------------------|--|--|
| <u>Terrains</u> | •Appenti atelier | 20 K€ |
| | •Drainage terrain 4 | 10 K€ |
| | •Eclairage terrain 4 (Formation) | 40 K€ |
| | •Participation rénovation terrain synthétique | 160 K€ |
| | •Sonde capacitive d'irrigation | 2k€ |
| | •Tondeuse hélicoïdale - remplacement robot? | 40 K€ |
| | •Pare ballon sur tout le site | 25 K€ |
| | •Panneaux rigide synthétique des 2 côtés buts | 6 K€ |
| <u>Bâtiment</u> | •Bilan du précédent bail (thermique/amiante) | A contrôler |
| | •Etancheité toit plat du bâtiment accueil | 2-3k€ |
| <u>Hébergement</u> | •Vidéosurveillance | 4-5k€ |
| | •Mobilier (200) + Multimédia (75) | 275 K€ |
| | •Climatisation des nouvelles chambres + Fond de fosse pour ascenseur | 100 K€ |
| | •Vestiaires pôle → aménagement mobilier | 20 K€ |
| <u>Salles</u> | •Remplacement du mobilier → 250 chaises | Manutan 5k€ (Manutan pour 100 chaises) |
| | • Appareils de Cuisine | 70 K€ |
| | •Rénovation Salle de restauration | 40 K€ |

Conclusion :
Des travaux sont à prévoir pour 815 K€ minimum.



Travaux non valorisés à ce jour

Isolation des combles

Isolation thermique bâtiments

Ravalement toiture

Présentation du Business Plan synthétique – renouvellement du bail Châteauroux avec travaux spécifiques identifiés



| En k€ | 2023/2024 | 2024/2025 | 2025/2026 | 2026/2027 | 2027/2028 | 2028/2029 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Total Charges | 6 638 | 6 608 | 6 619 | 6 922 | 7 076 | 7 237 |
| Total Produits | 7 157 | 6 951 | 6 986 | 7 153 | 7 264 | 7 453 |
| Résultat | 519 | 343 | 368 | 231 | 188 | 215 |
| Fonds propres de la ligue (hors subventions d'investissement) | 2 050 | 2 393 | 2 761 | 2 991 | 3 179 | 3 394 |
| CAF | 470 | 420 | 422 | 358 | 344 | 364 |

Conclusion :

Par simplification dans la présentation du Business Plan, ces travaux spécifiques ont fait l'objet d'un amortissement comptable sur une durée linéaire de 12 ans à compter du 1^{er} janvier 2027.

Le Business Plan sur 5 ans permet de constater une baisse significative des résultats comptables à compter de 2027.

Synthèse comparative des Business Plan



Synthèse comparative des Business Plan

(hors travaux spécifiques pour le renouvellement du bail à Châteauroux)



| En k€ | 2023/2024 | 2024/2025 | 2025/2026 | Mise en service du Projet immobilier | | |
|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|--------------------------------------|-----------|-----------|
| | | | | 2026/2027 | 2027/2028 | 2028/2029 |
| Résultat comptable - projet 45 | 509 | 263 | 179 | 1 130 | 356 | 407 |
| Résultat comptable - projet 36 | 519 | 343 | 368 | 265 | 256 | 283 |
| Fonds propres - projet 45 | 2 040 | 2 303 | 2 482 | 3 612 | 3 967 | 4 375 |
| Fonds propres - projet 36 | 2 050 | 2 393 | 2 761 | 3 025 | 3 281 | 3 564 |
| CAF - projet 45 | 460 | 340 | 233 | 306 | 635 | 679 |
| CAF - projet 36 | 470 | 420 | 422 | 358 | 344 | 364 |

Synthèse comparative des Business Plan avec travaux spécifiques pour le renouvellement du bail à Châteauroux



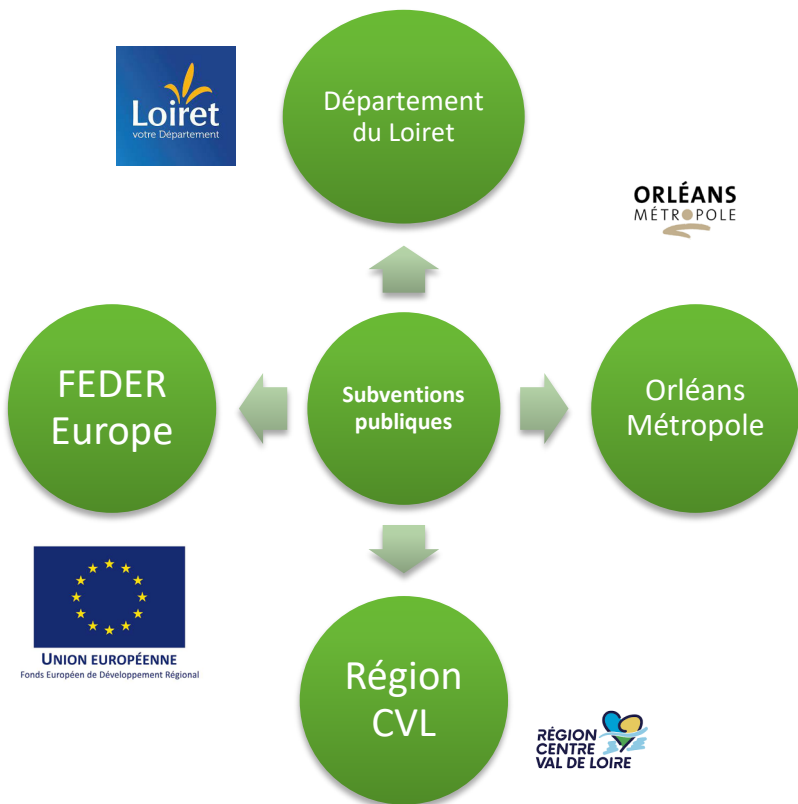
| | | | | Mise en service du Projet immobilier | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|---|------------------|------------------|
| En k€ | 2023/2024 | 2024/2025 | 2025/2026 | 2026/2027 | 2027/2028 | 2028/2029 |
| Résultat comptable - projet 45 | 509 | 263 | 179 | 1 130 | 356 | 407 |
| Résultat comptable - projet 36 | 519 | 343 | 368 | 231 | 188 | 215 |
| Fonds propres - projet 45 | 2 040 | 2 303 | 2 482 | 3 612 | 3 967 | 4 375 |
| Fonds propres - projet 36 | 2 050 | 2 393 | 2 761 | 2 991 | 3 179 | 3 394 |
| CAF - projet 45 | 460 | 340 | 233 | 306 | 635 | 679 |
| CAF - projet 36 | 470 | 420 | 422 | 358 | 344 | 364 |

Les subventions Et contributions financières

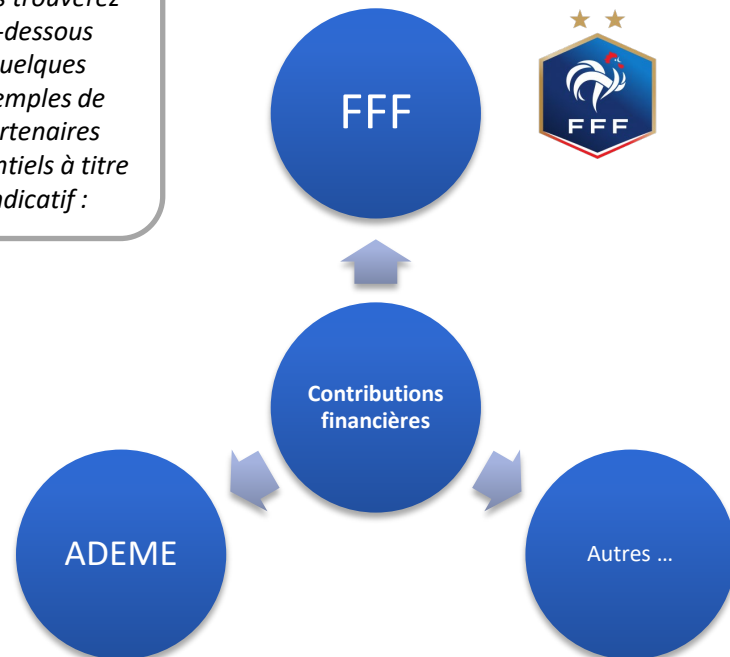


Subventions:

Il est indispensable d'attendre que l'AGO acte le projet avant de demander les aides financières subventions



Vous trouverez ci-dessous quelques exemples de partenaires potentiels à titre indicatif :

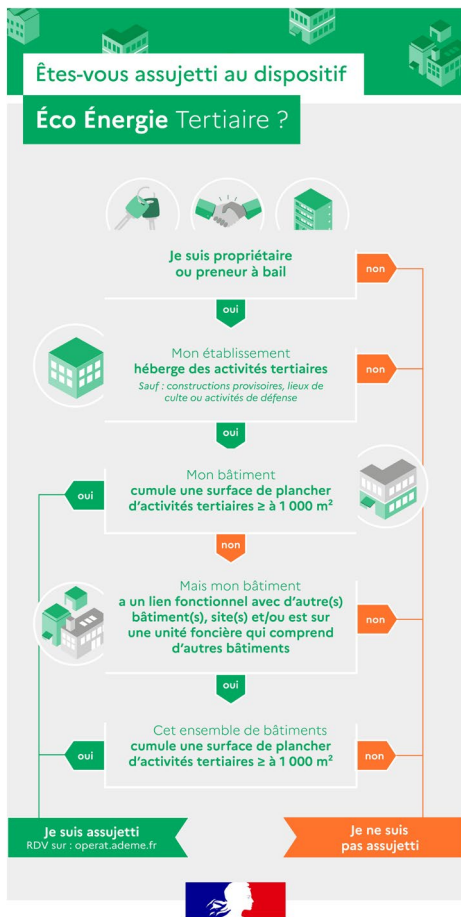




Le Décret tertiaire:



Le Décret tertiaire :



La plateforme numérique OPERAT
(Observatoire de la performance énergétique, de la rénovation et des actions du tertiaire) est gérée par l'Ademe. Outil support d'Éco Énergie Tertiaire, elle permet le suivi des obligations pour les assujétiés et l'administration.



14/11/2023

Par la loi Grenelle II, un cadre juridique avait été initié afin de tendre vers une énergie plus verte, plus responsable, et la réduction des consommations énergétiques dans le secteur du bâtiment. Dans cette même volonté, la loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018, et plus précisément son article L175, a eu pour conséquence de modifier l'article L111-10-3 du Code de la Construction et de l'Habitation relatif aux obligations de réduction des consommations énergétiques dans les bâtiments tertiaires, code aujourd'hui recodifié suite à l'ordonnance du 1er janvier 2020.

Le décret d'application n°2019-771 du 23 juillet 2019, dit « **décret tertiaire** », a posé le champ d'application (applicable depuis le 1er octobre 2019) et les moyens de mise en œuvre. Il est à noter que le dispositif a été modifié par le décret n° 2021-1271 du 29 septembre 2021 ainsi que par divers arrêtés, le plus récent étant celui du 13 avril 2022.

Décret du tertiaire :



LES OBLIGATIONS :

Afin d'atteindre les ambitions gouvernementales, l'article L.174-1 alinéa 3 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :
« Tout bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments soumis à l'obligation doit atteindre, pour chacune des années 2030, 2040 et 2050, les objectifs suivants :

Obligation

de réduction des consommations d'énergie finale de l'ensemble du parc tertiaire d'au moins* :

- 40 %
en 2030

- 50 %
en 2040

- 60 %
en 2050

*objectifs imposés par la loi Élan, par rapport à 2010

LES 3 A

AGIR

obligation d'actions de réduction des consommations d'énergie

ADAPTER

possibilité d'adapter les objectifs de consommation

ATTESTER

déclarer les consommations annuelles et attester des résultats obtenus

Soit un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie ».

Décret du tertiaire :



OPERAT
Observatoire de la Performance Énergétique
de la Rénovation et des Actions du Tertiaire



Nouveau texte au **JO du 10/12/2023** avec la publication de :

l'arrêté du 28 novembre 2023 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.



orcom
Expertise Comptable Audit & Conseil

Merci pour votre attention