Bilan d'exploitation

Opération : Ateliers partagés Bonvert

A la date du : 31.12.25

Mise en location : 1er mars 2017 pour Roannais Agglo et 1er septembre 2018 pour FEMA

Hypothèse Indexation loyer	**1,00%**
Hypothèse Indexation charges	**2,00%**

vacance des locaux bureaux	**40%**	**40%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**15%**	**15%**	**15%**	**15%**	
Vacance des locaux ateliers	**40%**	**40%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**15%**	**15%**	**15%**	**15%**	**15%**	**15%**	**15%**	

Engagement ferme

Années	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**		**TOTAL**
	2017	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**SOLDE**	
Compte de résultat																	
Produits																	
Loyer Roannais Agglo	58 862	45 486															104 348
Loyers bâtiment bureaux		33 433	100 000	100 000	101 117	104 983	110 895	116 846	**122 437**	123 185	124 417	125 661	126 918	128 187	129 469		1 547 549
Loyers bâtiment ateliers		21 767	65 000	65 000	65 726	68 239	72 082	75 950	**79 584**	80 070	80 871	81 680	82 497	83 322	84 155		1 005 943
Subvention CDRA	6 003	6 869	6 869	6 869	6 869	6 869	6 869	6 869	**6 869**	6 869	6 869	6 869	6 869	6 869	6 869		102 165
Charges refacturées	0	10 157	15 728	16 014	15 940	12 135	16 648	16 797	**16 994**	17 334	17 681	18 034	18 395	18 763	19 138		229 760
Vacances loyers et charges bâtiment									**-13 000**	-25 000	-13 457	-33 806	-34 171	-34 541	-34 914		-150 890
Autres produits		349	1	1	24 002	0	2	0	**2**								24 357
Reprise de subvention d'investissement																71 835	71 835
Produits financiers																	0
Prix de cession																923 307	923 307
Report de loyers																	
Total des produits	**64 865**	**118 061**	**187 598**	**187 883**	**213 654**	**192 226**	**206 495**	**216 462**	**212 887**	**202 459**	**216 381**	**198 438**	**200 507**	**202 600**	**204 716**	**995 143**	**3 858 375**
Charges																	
Charges d'exploitation et TF	0	22 448	23 799	24 039	24 774	27 209	27 684	24 721	**22 544**	22 995	23 455	23 924	24 403	24 891	25 389		342 275
Entretien et réparation						5 206	10 991	1 228	**7 039**	7 039	7 039	7 039	7 039	7 039	7 039	50 000	116 697
Frais de Gestion Locative	4 120	9 136	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	**13 500**	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500		188 756
Frais de commercialisation																	0
Frais divers	0	1 000	0	0	1	1 613	0	1	**1**	1	1	1	1	1	1	5 000	7 622
Amortissement 1er bâtiment Clos Couvert (25 ans)	30 871	35 322	35 322	35 322	35 322	35 322	35 322	35 322	**35 322**	35 322	35 322	35 322	35 322	35 322	35 322		525 381
Amortissement 1er bâtiment Terrassement + VRD (30 ans)	9 645	11 036	11 035	11 035	11 035	11 035	11 035	11 035	**11 035**	11 035	11 035	11 035	11 035	11 035	11 035		164 141
Amortissement 1er bâtiment Lots architecturaux (25 ans)	3 364	3 850	3 850	3 850	3 850	3 850	3 850	3 850	**3 850**	3 850	3 850	3 850	3 850	3 850	3 850		57 258
Amortissement aménagements bureaux (15 ans)		19 317	57 324	57 324	57 324	57 324	57 324	46 511	**46 511**	46 511	46 511	46 511	46 511	46 511	46 511		678 025
Amortissement aménagements stockage (20 ans)																	
Intérêts de l'emprunt Crédit Coopératif	15 787	20 746	27 255	25 053	22 784	21 533	29 572	31 636	**23 411**	4 600	3 833	3 067	2 300	1 533	767		233 877
Intérêts de l'emprunt Crédit Agricole										11 800	5 225	4 572	3 919	3 266	2 613		39 231
Intérêts de l'emprunt Banque Populaire										6 240	5 460	4 680	3 900	3 120	2 340		34 320
Indemnités RA CRD																7 607	7 607
Valeur nette comptable																915 921	915 921
Total de Charges	**63 787**	**122 855**	**172 085**	**170 123**	**168 590**	**176 593**	**205 695**	**178 840**	**163 213**	**162 893**	**155 231**	**153 500**	**151 779**	**150 067**	**148 365**	**978 528**	**3 322 146**
Résultat annuel d'exploitation	**1 078**	**-4 794**	**15 513**	**17 760**	**45 064**	**15 634**	**800**	**37 623**	**49 674**	**39 566**	**61 150**	**44 938**	**48 728**	**52 532**	**56 351**	**16 615**	**536 229**
Résultat d'exploitation cumulé	**1 078**	**-3 716**	**11 796**	**29 556**	**74 620**	**90 254**	**91 054**	**128 676**	**178 350**	**217 916**	**279 066**	**324 003**	**372 731**	**425 264**	**481 615**	**498 229**	**536 229**
Compte de bilan																	
Ressources																	
Emprunt Crédit Coopératif	500 000																500 000
Emprunt Crédit Agricole	475 000			12 933													487 933
Emprunt Banque Populaire		650 000															650 000
																	0
Subvention CDRA	156 600	17 400															174 000
																	0
Fds Propres	293 318	248 407															541 725
																	0
Emploi																	0
Terrain	-170 454	-19 633															-190 087
Bâtiment	-1 271 864	-878 775															-2 150 639
Rembsmt emprunt Crédit Coopératif	-25 000	-33 333	-33 333	-25 096	-33 717	-33 717	-33 717	-33 717	**-33 717**	-33 717	-33 717	-33 717	-33 717	-33 717	-33 717	-12 354	-500 000
Rembsmt emprunt Crédit Agricole			-29 688	-29 688	-29 688	-29 688	-29 688	-29 688	**-29 688**	-29 688	-29 688	-29 688	-29 688	-29 688	-29 688	-101 996	-487 933
Rembsmt emprunt Banque Populaire		-10 833	-43 333	-43 333	-43 333	-43 333	-43 333	-43 333	**-43 333**	-43 333	-43 333	-43 333	-43 333	-43 333	-43 333	-75 834	-650 000
																	0
Rembsmt Fds Propres SEMPAT 42																-541 725	-541 725
Dépôt de garantie		41 250		41 250											-82 500		0
Tiers	13 037	-200 509	216 551	5 214	-26 994	46 384	-23 501	-9 312	**3 519**							-30 182	-5 793
Mouvements de Trésorerie	**9 592**	**-128 164**	**226 372**	**79 704**	**11 995**	**55 942**	**-28 776**	**22 458**	**36 304**	**22 677**	**44 262**	**28 049**	**31 840**	**35 644**	**-43 937**	**98 610**	**541 471**
Trésorerie cumulée	**9 592**	**-118 572**	**107 800**	**187 504**	**199 498**	**255 441**	**226 665**	**249 122**	**285 426**	**308 104**	**352 366**	**380 415**	**412 255**	**447 899**	**404 862**	**503 471**	**541 471**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260322309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026