

8 – PLAN FINANCIER PREVISIONNEL

INVESTISSEMENTS ET FINANCEMENT

I - COUT DES INVESTISSEMENTS EN € HT ET AMORTISSEMENTS

Nombre de chambres (J)		5			
Nature	Année	Par qui	Coût réel Investissement	Amortissement	
				Durée	Montant/an
Gros Œuvre, Toiture, Vrd	2019		150 000 €	20	7 500 €
Aménagement extérieurs				10	0 €
Deuxième œuvre			20 000 €	10	2 000 €
Travaux de finition	2019		10 000 €	5	2 000 €
Mobilier de base	2019		10 000 €	10	1 000 €
Electroménager et divers	2019		10 000 €	5	2 000 €
TOTAL (A)			200 000 €	Total (B)	14 500 €

Montant de l'investissement par chambres (A/J):(a) **40 000 €**

II - FINANCEMENT :

Autofinancement	135 000 €
Subventions (b)	
Total emprunts	75 000 €
TOTAL (= à total A)	210 000 €

III - REMBOURSEMENT EMPRUNT Capital et Frais financiers

	Année	Montant	Durée	Remboursement capital	Taux	Frais Financiers	Total annuitées
Emprunt 1	2019	75 000 €	15	4 992 €	1,6	820 €	5 820 €
Emprunt 2							
Emprunt 3							
Totaux (C)						820 €	(D) 5 820 €

IV - CHARGES D'INVESTISSEMENT

Amortissement annuel (B)	14 500 €
Frais financiers annuels (C)	820 €
Total des charges d'investissement (B+C)	15 320 €

CHARGES DE FONCTIONNEMENT

V- CHARGES FIXES ou charges de structure affectables à l'activité, hors charges d'investissement

Frais pour services extérieurs :

Assurances : incendie, R.C., intoxication alimentaire, etc.	1 200 €
Publicité, promotion, cotisations	500 €
Bureau : téléphone, papeterie spécifique, courrier...	300 €
Transport et déplacement	1 000 €
Autres : formation, documentation,	
Charges de gestion	
Autres....	
Autres...	
Sous-total	3 000 €

Impôts et taxes

Impôts fonciers / propriétés bâties, ordures ménagères	750 €
Taxe d'habitation et/ou taxe professionnelle	1 500 €
CSG + CRDS	- €
Contributions liées au droit de bail	- €
Autres : Licence, Taxe de séjour éventuelle, etc.	- €
Autres....	
Autres...	
Sous-total	2 250 €

Equipements

Achat de petit matériel non amortissable (ou renouvellement)	800 €
Entretien et réparation matériel/équipement	500 €
Entretien et réparation du bâtiment concerné	500 €
Aménagement et entretien du terrain et des abords	500 €
Entretien piscine	
Autres....	
Autres...	
Sous-total	2 300 €

Charges sociales exploitant

Sous-total 2 000 €

Autres charges de structure

Travaux par tiers	1 000 €
Loyer	
Autres....	
Autres...	
Sous-total	1 000 €

TOTAL DES CHARGES FIXES (K1) 10 550 €

VI- CHARGES VARIABLES ou charges opérationnelles**Rémunération du travail salarié**

Sous-total - €

Alimentation

Achat boissons	- €
Achat aliments	3 200 €
Produits fournis par l'exploitation ou le jardin	- €
Autres...	
Sous-total	3 200 €

Coût d'entretien

Produits d'entretien des chambres, sanitaires, etc.	500 €
Entretien du linge de maison, de la vaisselle	600 €
Autres : ampoules, papier W-C, insecticides...	300 €
Matériels de loisirs & du jardin	1 000 €
Autres...	
Sous-total	2 400 €

CONSOMMATION affectables

Eau	1 000 €
Electricité	2 000 €
Téléphone / internet	600 €
Gaz	200 €
Sous-total	3 800 €

Autres (à préciser)

Commissions OTA	
Autres...	
Sous-total	- €

TOTAL DES CHARGES VARIABLES (K2) 9 400 €

PRODUIT ANNEE 1

VII- PRODUIT CHAMBRES ET TABLES D'HOTES

Pourcentage de personnes qui prennent un repas 50%

Catégories	Prestations	Nuits + petit déj	Total nbre pers.	Repas	Autres Suppléments	TOTAL
Chambre 1	Tarifs en €	75,00 €		20,00 €			
	Nbtre personnes	2					
	Produit	5 250,00 €	140	1 400,00 €	- €	- €	6 650,00 €
Chambre 2	Tarifs en €	75,00 €		20,00 €			
	Nbtre personnes	2					
	Produit	5 250,00 €	140	1 400,00 €	- €	- €	6 650,00 €
Chambre 3	Tarifs en €	75,00 €		20,00 €			
	Nbtre personnes	2					
	Produit	5 250,00 €	140	1 400,00 €	- €	- €	6 650,00 €
Chambre 4	Tarifs en €	75,00 €		20,00 €			
	Nbtre personnes	2					
	Produit	5 250,00 €	140	1 400,00 €	- €	- €	6 650,00 €
Chambre 5	Tarifs en €	75,00 €		20,00 €			
	Nbtre personnes	2					
	Produit	5 250,00 €	140	1 400,00 €	- €	- €	6 650,00 €

Total nuits (R)	350	Total table d'hôtes (H)	7 000,00 €	Total produits (P)	33 250,00 €
		Total nombre repas (H1)	350		
		Total nombre personnes (H2)	700		

Nombre de nuits par chambre (R/J)	70
Prix moyen global de la nuit (P/R)	95,00 €
Marge sur coût alimentaire (H-Q2)	3 657,50 €

RESULTATS ECONOMIQUE ANNEE 1

VIII- RESULTATS ECONOMIQUES

+ Produit total (report de P)	(P)	33 250,00 €
- Charges de fonctionnement (report de K)	(K)	19 950 €
= MARGE DIRECTE avant charges d'investissement (P - K)	(L)	13 300,00 €
- Charges d'investissement (report de E)	(E)	15 320 €
= RESULTAT COURANT (L - E) (M)	(M)	-2 020,00 €
- Annuités (report de D)	(D)	5 820 €
= REVENU DISPONIBLE (L - D) (N)	(N)	7 480,00 €

CLIGNOTANTS ANNEE 1

SEUIL DE RENTABILITE = nombre de nuits minimum pour couvrir les charges

Cacul si activité avec table d'hôtes

Charges (K1 + E) / ((P - K2)/R)	(S)	380
Nombre de nuits global pour couvrir les charges (S/J)	(s)	76

Cacul si activité sans table d'hôtes

Total des charges (K + E) / Prix moyen (G) = Nombre de Nuits (S)	(S)	371
Nombre de Nuits (S) / Nombre de chambres (J) = s		

SEUIL MINIMUM DU PRIX DE LA NUIT (toutes catégories) pour couvrir les charges

Total des charges (K + E) / Nombre de Nuits (R) :

Seuil minimum du prix de la nuit pour couvrir les charges

(T) **101 €**

POURCENTAGE DU PRODUIT apporté par la TABLE d'HÔTES :

H/P x 100

(Y) **21,05**

POIDS DES CHARGES : % d'une catégorie de charges/produit (P) :

% des charges d'investissement (E/P x100)

(W) **46,08**

% des charges fixes (K1/P x 100)

(V1) **31,73**

% des charges variables (K2/P x 100)

(V2) **28,27**

% des charges d'alimentation (Q/P x 100)

(U) **13,16**

POURCENTAGE DE RENTABILITE :

M/P X 100

(X) **-6,08**

RETOUR SUR INVESTISSEMENTS :

Calcul sans subventions :

Investissement (A) / Marge directe (L)

15,79 années

PRODUIT ANNEE 2

VII- PRODUIT CHAMBRES ET TABLES D'HOTES

Pourcentage de personnes qui prennent un repas **50%**

Catégories	Prestations	Nuits + petit déj	Total nbre pers.	Repas	Autres Suppléments	TOTAL
Chambre 1	Tarifs en €	75,00 €		20,00 €			
	Nombre	100	200	100			
Nbre personnes	2	Produit	7 500,00 €	2 000,00 €	- €	- €	9 500,00 €
Chambre 2	Tarifs en €	75,00 €		20,00 €			
	Nombre	100	200	100			
Nbre personnes	2	Produit	7 500,00 €	2 000,00 €	- €	- €	9 500,00 €
Chambre 3	Tarifs en €	75,00 €		20,00 €			
	Nombre	100	200	100			
Nbre personnes	2	Produit	7 500,00 €	2 000,00 €	- €	- €	9 500,00 €
Chambre 4	Tarifs en €	75,00 €		20,00 €			
	Nombre	100	200	100			
Nbre personnes	2	Produit	7 500,00 €	2 000,00 €	- €	- €	9 500,00 €
Chambre 5	Tarifs en €	75,00 €		20,00 €			
	Nombre	100	200	100			
Nbre personnes	2	Produit	7 500,00 €	2 000,00 €	- €	- €	9 500,00 €

Total nuits (R)	500	Total table d'hôtes (H)	10 000,00 €	Total produits (P)	47 500,00 €
		Total nombre repas (H1)	500		
		Total nombre personnes (H2)	1 000		

Nombre de nuits par chambre (R/J) **100**

Prix moyen global de la nuit (P/R) **95,00 €**

Marge sur coût alimentaire (H-Q2) **5 225,00 €**

RESULTATS ECONOMIQUES ANNEE 2

VIII- RESULTATS ECONOMIQUES

+ Produit total (report de P)	(P)	47 500,00 €
- Charges de fonctionnement (report de K)	(K)	25 430 €
= MARGE DIRECTE avant charges d'investissement (P - K)	(L)	22 070,00 €
- Charges d'investissement (report de E)	(E)	15 320 €
= RESULTAT COURANT (L - E) (M)	(M)	6 750,00 €
- Annuités (report de D)	(D)	5 820 €
= REVENU DISPONIBLE (L - D) (N)	(N)	16 250,00 €

CLIGNOTANTS ANNEE 2

SEUIL DE RENTABILITE = nombre de nuits minimum pour couvrir les charges

Calcul si activité avec table d'hôtes

Charges (K1 + E) / ((P - K2)/R)	(S)	398
Nombre de nuits global pour couvrir les charges (S/J)	(s)	80

Calcul si activité sans table d'hôtes

Total des charges (K + E) / Prix moyen (G) = Nombre de Nuits (S)	(S)	429
Nombre de nuits global pour couvrir les charges	(s)	86

SEUIL MINIMUM DU PRIX DE LA NUIT (toutes catégories) pour couvrir les charges

Total des charges (K + E) / Nombre de Nuits (R) :	(T)	82 €
Seuil minimum du prix de la nuit pour couvrir les charges		

POURCENTAGE DU PRODUIT apporté par la TABLE d'HÔTES :

H/P x 100	(Y)	21,05
-----------	-----	-------

POIDS DES CHARGES : % d'une catégorie de charges/produit (P) :

% des charges d'investissement (E/P x100)	(W)	32,25
% des charges fixes (K1/P x 100)	(V1)	23,26
% des charges variables (K2/P x 100)	(V2)	30,27
% des charges d'alimentation (Q/P x 100)	(U)	13,16

POURCENTAGE DE RENTABILITE :

M/P X 100	(X)	14,21
-----------	-----	-------

RETOUR SUR INVESTISSEMENTS :

Calcul sans subventions :

Investissement (A) / Marge directe (L)	9,52 années
--	-------------

Calcul avec subventions :

PRODUITS ANNEE 3

VII- PRODUIT CHAMBRES ET TABLES D'HOTES

Pourcentage de personnes qui prennent un repas

Catégories	Prestations	Nuits + petit déj	Total nbre pers.	Repas	Autres Suppléments	TOTAL
Chambre 1	Tarifs en €	75,00 €		20,00 €			
	Nombre	112	224	112			
Nbre personnes	2	Produit	8 400,00 €	2 240,00 €	- €	- €	10 640,00 €
Chambre 2	Tarifs en €	75,00 €		20,00 €			
	Nombre	112	224	112			
Nbre personnes	2	Produit	8 400,00 €	2 240,00 €	- €	- €	10 640,00 €
Chambre 3	Tarifs en €	75,00 €		20,00 €			
	Nombre	112	224	112			
Nbre personnes	2	Produit	8 400,00 €	2 240,00 €	- €	- €	10 640,00 €
Chambre 4	Tarifs en €	75,00 €		20,00 €			
	Nombre	112	224	112			
Nbre personnes	2	Produit	8 400,00 €	2 240,00 €	- €	- €	10 640,00 €
Chambre 5	Tarifs en €	75,00 €		20,00 €			
	Nombre	112	224	112			
Nbre personnes	2	Produit	8 400,00 €	2 240,00 €	- €	- €	10 640,00 €

Total nuits (R)	560	Total table d'hôtes (H)	11 200,00 €	Total produits (P)	53 200,00 €
		Total nombre repas (H1)	560		
		Total nombre personnes (H2)	1 120		

Nombre de nuits par chambre (R/J)	112
Prix moyen global de la nuit (P/R)	95,00 €
Marge sur coût alimentaire (H-Q2)	5 852,00 €

RESULTATS ECONOMIQUES ANNEE 3

VIII- RESULTATS ECONOMIQUES

+ Produit total (report de P)	(P)	53 200,00 €
- Charges de fonctionnement (report de K)	(K)	19 950 €
= MARGE DIRECTE avant charges d'investissement (P - K)	(L)	33 250,00 €
- Charges d'investissement (report de E)	(E)	15 320 €
= RESULTAT COURANT (L - E) (M)	(M)	17 930,00 €
- Annuités (report de D)	(D)	5 820 €
= REVENU DISPONIBLE (L - D) (N)	(N)	27 430,00 €

CLIGNOTANTS ANNEE 3

SEUIL DE RENTABILITE = nombre de nuits minimum pour couvrir les charges

Cacul si activité avec table d'hôtes

Charges (K1 + E) / ((P - K2)/R)	(S)	331
Nombre de nuits global pour couvrir les charges (S/J)	(s)	66

Cacul si activité sans table d'hôtes

Total des charges (K + E) / Prix moyen (G) = Nombre de Nuits (S)	(S)	371
Nombre de nuits global pour couvrir les charges		
Nombre de Nuits (S) / Nombre de chambres (J) = s		

SEUIL MINIMUM DU PRIX DE LA NUIT (toutes catégories) pour couvrir les charges

Total des charges (K + E) / Nombre de Nuits (R) :
Seuil minimum du prix de la nuit pour couvrir les charges

(T) **63 €**

POURCENTAGE DU PRODUIT apporté par la TABLE d'HÔTES :

H/P x 100

(Y) **21,05**

POIDS DES CHARGES : % d'une catégorie de charges/produit (P) :

% des charges d'investissement (E/P x100)

(W) **28,80**

% des charges fixes (K1/P x 100)

(V1) **19,83**

% des charges variables (K2/P x 100)

(V2) **17,67**

% des charges d'alimentation (Q/P x 100)

(U) **13,16**

POURCENTAGE DE RENTABILITE :

M/P X 100

(X) **33,70**

RETOUR SUR INVESTISSEMENTS :

Calcul sans subventions :

Investissement (A) / Marge directe (L)

6,32 années

N'apparaissent qu'une fois les investissements et amortissements, les charges fixes et variables. Ces derniers ont été calculés à l'identique pour l'année 1, l'année 2 et l'année 3 en prenant toujours en compte le taux de remplissage maxi pour leur calcul.

J'ai préféré surévaluer les charges fixes et variables les 2 premières années pour contrer tout imprévu en terme de charge.

Je n'ai pas intégré les éventuelles subventions départementales auxquelles la création de cette activité peu prétendre

Objectif de ces subventions :

- favoriser la création d'hébergements thématiques en gîtes et chambres d'hôtes (avec ou sans table d'hôtes) sur des filières identitaires du département.

Objet :

Ce dispositif concerne les projets de création de gîte rural, chambre d'hôtes et table d'hôtes se positionnant sur des filières thématiques et identitaires (thermalisme et bien-être, terroir, sports de nature, randonnée, pêche ou atypiques : roulottes, cabanes ...) dans des bâtiments existants de caractère ou ayant le label éco-gîte.

Bases juridiques :

Règlement communautaire : Règlement (UE) n°360/2012 de la commission du 25 avril 2012 relatif à l'application des articles 107 et 108 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis accordées à des entreprises fournissant des services d'intérêt économique général.
PDR Auvergne - mesures 6.4.1 et 7.5.2.

Bénéficiaire(s) :

Micro et petites entreprises, collectivités publiques, personnes physiques exerçant une activité d'hébergement en meublés touristiques ou agriculteurs.

Conditions :

- situation du projet :
 - gîte rural : le projet doit se situer soit dans les communes de moins de 5 000 habitants, soit dans les villes thermales,
 - chambre et table d'hôtes : le projet doit se situer soit dans les communes de moins de 5 000 habitants, soit dans les villes thermales, soit pour toute autre commune dans un quartier historique reconnu et dans un bâtiment de caractère,
 - obtenir une marque de qualité (Gîtes de France, Clévacances, ...) et un label de développement durable (Eco-label européen, écogîte, ...),
 - faire l'objet d'une phase préalable de détermination de faisabilité technique et économique réalisée, soit par un cabinet d'études, soit par les Chambres de Commerce et d'Industrie,
 - être ouvert à la location touristique pendant une durée minimale de 8 mois par an comprenant les vacances scolaires,
- adhérer une centrale de réservation pendant une période de 10 ans
- un bénéficiaire pourra obtenir une subvention pour 3 gîtes maxi et devra attendre 3 ans pour présenter une nouvelle demande.
 - un bénéficiaire pourra obtenir une subvention pour la création de 5 hébergements atypiques maximum.

Montant de l'aide :

1 - Gîte

- dépense subventionnable plafonnée à : 100 000 € HT
- taux de subvention : 10 %
- plafond de subvention : 10 000 €

2 - Chambre d'hôtes :

- dépense subventionnable plafonnée à : 20 000 € HT (par chambre)
- taux de subvention : 10 %
- plafond de subvention : 2 000 € (par chambre)

3 - Table d'hôtes :

- dépense subventionnable plafonnée à : 10 000 € HT
- taux de subvention : 10 %
- plafond de subvention : 1 000 €

4 - Label "Tourisme et Handicap" : (minimum 2 déficiences dont moteur obligatoire)

- bonification de 3 % plafonnée à 1 500 €

Modalités

Pour connaître la composition du dossier, s'adresser directement aux services du Conseil départemental.

Montant des subventions possibles : 11 000 €

Chambres d'hôtes : 10% des dépenses par chambre créée soit 2000 € par chambre soit pour 5 chambres créées 10 000 €

Table d'hôtes : Pour un montant investi de 10 000 € la subvention est plafonnée à 10% de l'investissement soit 1000 €

Il s'agira donc de monter les dossiers pour demander ces aides non négligeables mais le projet doit être suffisamment avancé pour que ces aides puissent être validées.

Chiffre d'affaire non comptabilisé dans le plan financier prévisionnel.

Stage thématique hébergé

Difficilement chiffrable à ce stade de présentation du dossier, il reste néanmoins une source de CA complémentaire à commercialiser sur les périodes de basse saison.

Avec des compétences en Bien-être (praticien certifié en relaxation coréenne), en peinture intuitive (artiste peintre depuis plus de 10 ans, de nombreuses fois exposés) et en cuisine (passionné d'une cuisine axée sur les goûts et saveurs). Trois thèmes qui ont tous vocation à attirer des adeptes dans ce contexte de nature et de valeurs authentique.

<https://www.avecsoi.com/formation-avec-soi>

<http://www.gillesbarp.com/exposition>

Promotion du produit via les réseaux internet et sites spécialisés et sites personnels
Proposer un package formation, hébergement et restauration complémentaire à l'activité chambre d'hôtes et tables d'hôtes.

Package : 3 jours et 3 nuits avec hébergement et restauration participative.
Périodes de février à mai et septembre à novembre non figées
prestation facturée 700,00 €/participant (6 participants au plus)

Soit 4200 euros de CA par session.

Nombre de session potentielles 3/an

Soit un CA prévisionnel de 12 600 € qui se rajoutera à celui des locations chambres et table d'hôtes.