

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200958-20260922-DCM_20260922_23-DE

Accusé certifié exécutoire

Hypothèse Indexation loyer

1,00%

Hypothèse Indexation charges

2,00%

Réception par le préfet : 29/09/2026

Publication : 29/09/2026

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	SOLDE	TOTAL
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031		
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			27 255	25 053	22 784	21 533	29 572	31 636	23 411	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	-43 037	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