

RÉPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

Union – Discipline – Travail

SCI WAGNIN IMMOBILIER

Mini Cité Winners

BUSINESS PLAN

Février 2026

LE PROMOTEUR

Nom : SCI WAGNIN IMMOBILIER

Contacts : 07 58 25 86 46

Adresse : 06 BP 6214 Abidjan 06

Ville : Abidjan, Riviera Akouédo Attié

SOMMAIRE

FICHE SYNTHESE	3
PRESENTATION DU PROMOTEUR	4
1 - Présentation du promoteur (et des partenaires éventuels)	4
2 - Motivations du promoteur	4
PROJET D'ENTREPRISE	5
1 - Présentation de l'entreprise	5
2 - Généralités sur le projet	5
ETUDE DE MARCHE	9
1. Présentation des produits ou des services	9
2. Analyse de l'offre et de la demande	11
3. L'approvisionnement et les clients	11
4. Circuit de commercialisation	11
5. La concurrence et les prix pratiqués	11
6. La politique commerciale	12
7. Estimation du volume des ventes prévisionnelles :	12
ETUDE TECHNIQUE	15
1 - Choix techniques	15
2 - Moyens matériels	15
3 - Moyens humains	18
ETUDE FINANCIERE	19
I - PLAN DE FINANCEMENT INITIAL	19
1 - Investissements en immobilisations	19
2 - Besoin en fonds de roulement (BFR) de démarrage	21
3 - Coût total du projet	21
4 - Plan de financement initial	21
5 - Schéma de financement	23
6 - Tableau d'amortissement de l'emprunt	23
7 - Tableau d'amortissement des immobilisations	24
II - COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL	25
1 - Tableau des produits prévisionnels (première année)	25
2 - Tableau des charges prévisionnelles (première année)	27
3 - Le compte de résultat prévisionnel (première année)	30
4 - Compte de résultat prévisionnel (année 1 à 5)	31
III - PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL	32
1 - Plan de trésorerie prévisionnel (première année)	32
2 - Plan de trésorerie prévisionnel pour la période du prêt (année 1 à 5)	33
IV – PRESENTATION DU PLAN DE FINANCEMENT	33
V - RATIOS ET SEUIL DE RENTABILITE	35
1 - Ratios et indicateurs financiers	35
2 - Le seuil de rentabilité	35
3 - Bilan d'ouverture	36

FICHE SYNTHESE

Dénomination : **SCI WAGNIN IMMOBILIER**

Localisation du projet : **Abidjan Cocody Bessikoi**

Objet : **Construction de 5 Villas (1 Villa Basse & 4 Villas Duplex)**

Forme juridique : **Société à Responsabilité Limitée (SARL)**

PERFORMANCES PREVISIONNELLES

INDICATEURS	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Chiffre d'affaires	177 180 000	177 180 000	177 180 000	177 180 000	177 180 000
Excédent brut d'exploitation	-223 575 714	-134 508 309	-41 494 181	55 836 926	166 476 348
Résultat net	-263 611 687	-170 116 793	-72 300 112	38 829 740	155 083 899
Capacité d'autofinancement	-249 673 584	-156 178 689	-58 362 009	44 144 115	160 128 782
Capacité d'autofinancement Remboursement	-0,68	-0,43	-0,16	0,12	0,44
<u>Résultat net</u> x 100 Chiffre d'affaires	-149%	-96%	-41%	22%	88%

COUT TOTAL DU PROJET

A – INVESTISSEMENTS : - Immobilisations incorporelles : **15 224 414 FCFA**

- Immobilisations corporelles : **133 284 868 FCFA**

- Immobilisations financières : **10 000 000 FCFA**

Sous-total 1 : **158 509 282 FCFA**

B – FONDS DE ROULEMENT : - Stocks de marchandises = **0 FCFA**

- Charges préalables aux encaissements = **300 000 000 FCFA**

Sous-total 2 : **300 000 000 FCFA**

C – COUT TOTAL DU PROJET : **458 509 282 FCFA**

FINANCEMENT DU PROJET

Apport du promoteur : **122 974 414 FCFA**

Montant des emprunts : **300 000 000 FCFA**

Autofinancement : **35 534 868 FCFA**

COUT TOTAL DU PROJET : **458 509 282 FCFA**

PRÉSENTATION DU PROMOTEUR

1 - Présentation du promoteur

- Nom et Prénoms : **SCI WAGNIN IMMOBILIER**
- Objet : **Achat, Vente, Location de biens immobiliers,
Construction, Gestion de biens immobiliers
Promotion immobilière, Travaux de construction,
Rénovation, Réhabilitation d'immeuble,
Etude, Gestion, Conseils pour tous projets immobiliers,
Travaux de voiries et réseaux divers (VRD) et génie civil,
Gestion de résidences meublées,
Importation et commercialisation de produits et matériaux de construction,**
- Siège social : **Abidjan, Riviera Akouédo Attié, en face de Winner's Chapel**
- Contacts : **(225) 07 58 25 86 46**
- Adresse postale : **06 BP 6214 Abidjan 06**

2 - Motivations du promoteur

Les motivations qui m'ont animé sont les suivantes :

- la construction, la mise en valeur et l'exploitation de biens immobiliers ;
- l'aide au logement et à l'hébergement de haut standing ;
- l'acquisition d'une certaine expertise qu'on aimerait valoriser à son propre profit ;
- la découverte d'une excellente opportunité jusque-là ignorée ou peu exploitée par les autres ;
- le fait de me rendre utile à la Côte d'Ivoire tout entière et de lui rendre service ;
- la contribution au redressement économique national, à la création des emplois en Côte d'Ivoire.

PROJET D'ENTREPRISE

1 - Présentation de l'entreprise

- Raison sociale : **Société Civile Immobilière Wagnin Immobilier**
- Sigle : **SCI WIN-IMMOBILIER**
- Forme juridique : **Société à Responsabilité Limitée**
- Siège, localisation : **Abidjan, Akouédo Attié**
- Capital social : **1 000 000 FCFA**
- Récépissé de dépôt : **CI-ABJ-03-2023-M-36938**
- Domiciliation bancaire : **Banque Atlantique Côte d'Ivoire (BACI)**
- N° de compte : **CI034 01053 146174720015 30**

2 - Généralités sur le projet

A. Présentation sommaire

La Côte d'Ivoire est située en Afrique de l'Ouest avec une grande variété de pôles économiques. Abidjan, sa capitale économique est une zone où florissent diverses activités dont l'immobilier qui a connu ces dernières années un vrai boom.

A l'instar de la ville d'Abidjan, Yamoussoukro qui est la capitale politique connaît également un vrai développement. Les villes de Bouaké, Daloa, Korhogo et San-Pedro ne sont pas en marge de cet élan de développement amorcé par la Côte d'Ivoire depuis belle lurette.

Située au sud de la Côte d'Ivoire, la ville d'Abidjan a un attrait particulier avec toutes les opportunités qui militent en sa faveur (ses plans d'eau lagunaire pour la navigation, ses plages, ses routes, ses Institutions, sa dynamique population, etc...).

En plus de l'attrait économique, la Côte d'Ivoire rassure les investisseurs par sa stabilité légendaire et l'hospitalité de sa population qui ne souffre d'aucun doute.

Ainsi, notre choix sur la construction de la mini Cité Winners est porté sur un pays envoûtant qui combine des paysages à couper le souffle, une culture vibrante et des opportunités économiques florissantes. Des plages de sable fin aux festivals hauts en couleurs, en passant par une scène artistique dynamique, la Côte d'Ivoire offre une expérience unique.

Que vous souhaitiez explorer la nature luxuriante, vous immerger dans la richesse culturelle ou saisir de nouvelles opportunités, ce joyau africain vous attend avec son charme irrésistible.

Le choix du projet s'est porté sur le quartier de Cocody Bessikoi qui est l'un des quartiers chics de la ville d'Abidjan.

En somme, le quartier de Cocody Bessikoi qui a retenu notre attention pour l'implantation de la mini Cité Winners est une zone urbaine attrayante qui combine plusieurs atouts.

Entre autres avantages de la zone du projet, nous avons l'accès facile par la voie Y4, la proximité avec les centres commerciaux, les écoles, le Commissariat de Police du 22^{ème} arrondissement, le CHU d'Angré ainsi que plusieurs centres de santé et de pharmacies.



B. Description du projet.

Le projet principal est la construction d'une mini cité dénommée CITÉ WINNERS. Cette mini cité est un projet immobilier de 5 Villas haut standing, conçu pour offrir à ses résidents une expérience résidentielle inégalée qui allie sécurité, design moderne et évasion.

La mini cité Winners reflète l'esthétique contemporaine. Des espaces lumineux et une attention méticuleuse aux détails qui attendent les occupants dans chaque villa. L'évasion est à portée de main avec les terrasses soigneusement aménagées, offrant une oasis de détente.

Bâties respectivement sur des surfaces d'environ **170 m²** et **150 m²**, nous proposons 2 types de villa à la mini cité Winners :

- Une (01) Villa basse composée de 3 pièces
- Quatre (04) Villas Duplex composées de 5 pièces chacune.

Selon vos besoins, goût et budget, découvrez les villas de la mini cité Winners et laissez-vous séduire par un style de vie raffiné, moderne et sécurisé.

Le domaine de l'immobilier est en pleine expansion en Côte d'Ivoire. Particulièrement, il connaît un plein essor depuis ces dernières années, grâce à la politique des autorités qui encouragent les investissements dans l'immobilier.

La mini cité Winners est un projet futuriste qui pourra tenir la dragée haute pendant des décennies.

Les travaux de construction n'ont pas encore démarré à ce jour. Toutefois, un planning rigoureux a été élaboré en vue de minimiser la durée des travaux prévue pour six (6) mois.

Il faut rappeler que pour être en phase avec la politique de qualité que s'est fixée le constructeur, les travaux de finitions sont pris en charge par la société LBTP-PRO qui est un des spécialistes dans ce domaine.

TITRE : Résumé des engagements et travaux

DESIGNATION	Etat d'avancement
Frais d'établissement (détaillés)	15 224 414 FCFA (En cours)
Terrains (détaillés)	107 750 000 FCFA (Disponible)
Constructions (détaillées)	293 734 868 FCFA (Voir devis de construction)
Matériels et équipements (détaillés)	31 800 000 FCFA (1 Pick-up + 1 Berline)
Mobilier (détaillés)	0 FCFA (Sans objet)
Dépôts et cautionnements (détaillés)	10 000 000 FCFA (Autorisation & Permis)
Stocks de matières, de marchandises, de fournitures (détaillés)	0 FCFA (Sans objet)
TOTAUX	458 509 282 FCFA (A mobiliser)

Une vue de la ville d'Abidjan



C. Opportunité du projet.

L'immobilier étant en plein essor actuellement en Côte d'Ivoire et étant lui-même un acteur économique dans le secteur, le promoteur a jugé bon de se lancer dans ce projet de mini cité.

C'est ainsi qu'avec ses différents partenaires dont LBTP-PRO, l'idée est venue de construire une mini cité de 5 villas dénommée CITÉ WINNERS avec toutes les commodités dont a besoin les personnes qui apprécient le haut standing.

D. Les objectifs.

-Les objectifs qualitatifs

La SCI WAGNIN IMMOBILIER compte se positionner dans le domaine de la construction comme un acteur clé à travers ses actions. D'où la signature de plusieurs contrats et la construction jusqu'à la finition des villas.

La qualité de l'investissement est le reflet de la zone du projet qui, sans coup férir, sera l'un des meilleurs à Cocody Bessikoi et peut-être à Abidjan.

-Les objectifs quantitatifs

La mini Cité Winners étant le premier projet immobilier de ce genre de la SCI WAGNIN IMMOBILIER, elle envisage, pour les années à venir, entamer d'autres projets du même standing.

Avec ce premier projet, la SCI WAGNIN IMMOBILIER compte sous-traiter les travaux et engager une dizaine de travailleur qui se chargerons de la supervision de la construction de la mini Cité. En plus, les prochains projets vont aussi générer de nombreux emplois dans plusieurs domaines d'activité.

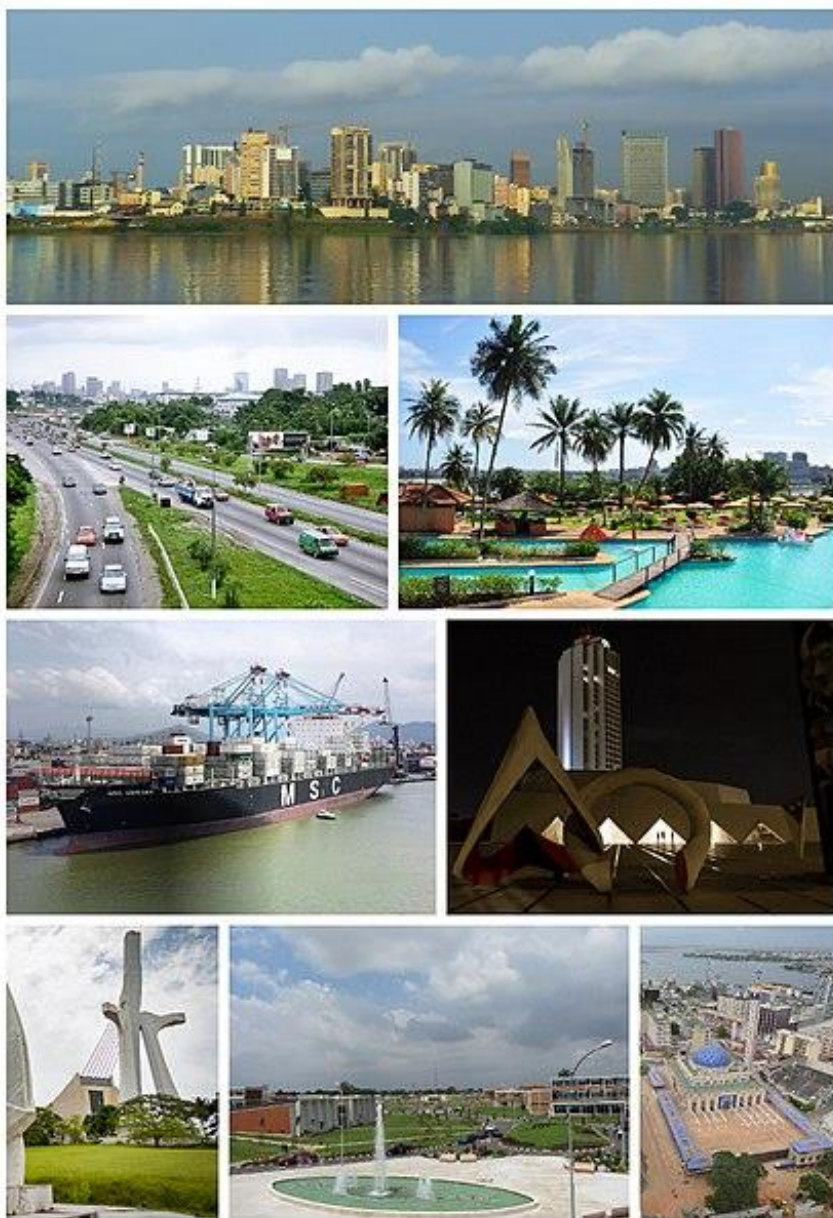
E. Localisation du projet

La mini cité Winners, située en plein cœur du quartier de Cocody-Bessikoi, à Abidjan en Côte d'Ivoire, dessine un nouveau projet qui prône un espace dont le design moderne reflète l'esthétique contemporaine.

Initiée par le constructeur SCI WAGNIN IMMOBILIER, reconnu pour la qualité de ses réalisations, cette mini cité allie sécurité, design moderne et évasion.

Toujours dans l'optique de concrétiser les projets d'envergure, SCI WAGNIN IMMOBILIER dispose, à travers ces partenaires, des équipes de professionnels compétents qui apportent un soin méticuleux dans les choix de ses matériaux.

Une vue de quelques infrastructures à Abidjan



ÉTUDE DE MARCHÉ

1. Présentation des produits ou des services

La SCI WAGNIN IMMOBILIER propose à travers la mini Cité Winners un ensemble de villa basse et de villas duplex de haut standing.

A la finition des travaux de la mini Cité Winners, nous aurons au total 5 villas :

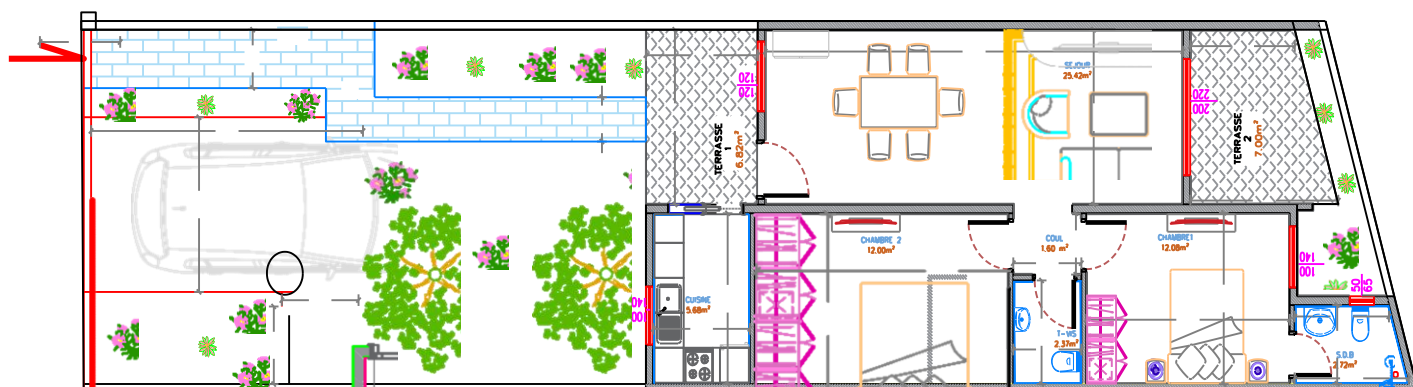
- 1 Villa basse de 3 pièces
- 4 Villas duplex de 5 pièces chacune

Ce qui donne un ensemble de 5 Villas de haut standing.

Comme avantage avec la mini cité Winners, en plus de sa proximité avec les services de base d'une zone résidentielle, c'est d'avoir des espaces modulables à souhait.

En effet, les cinq (05) Villas représentent une opportunité pour les résidents de bénéficier de toutes les commodités sur place (Espace de sport, Piscine, Jardin, Terrasse, etc...).

Une vue du plan d'Architecture de la Villa Basse 3 pièces



Une vue 3D d'une Villa Duplex 5 pièces



2. Analyse de l'offre et de la demande

a. *La demande :*

La demande en termes de logement est très forte à Abidjan et surtout dans la zone de Cocody.

Les clients de la mini cité Winners seront essentiellement des particuliers.

Cela n'empêche pas que des entreprises ou institution ne s'intéressent aux villas.

L'estimation pour le taux de location, dans cette zone est de 100%, sauf pour les périodes de modification entamées par certains locataires.

Selon les prévisions, la demande en logement va croître dans ces prochaines années.

b. *L'offre :*

L'offre de la mini cité Winners est similaire aux offres habituelles proposées par la concurrence dans la zone de Cocody. Mais la différence se situera au niveau du standing et des espaces mis à la disposition des locataires.

Bien sûr que la concurrence sera rude en termes d'occupation, cependant la mini cité Winners pourra compter sur l'expérience, l'expertise de son équipe et son carnet d'adresse.

c. *Adéquation de l'offre à la demande :* évolution du degré de satisfaction de la demande, part de marché estimée pour le projet, conditions de pénétration du marché.

La SCI WAGNIN IMMOBILIER, à travers son projet de la mini cité Winners possède plusieurs atouts qui lui permettront de s'imposer dans le domaine de l'immobilier.

3. L'approvisionnement et les clients

Dès la finition des travaux, les villas seront disponibles pour être exploitées.

Ce qui permettra de se positionner en tant que structure qui prend et respecte ses engagements envers ses clients et partenaires.

4. Circuit de commercialisation

La SCI WAGNIN IMMOBILIER, pour la gestion de la mini cité Winners a fait confiance à son équipe commerciale et ses fidèles partenaires.

Cette société possède de l'expérience dans la gestion immobilière.

Le mode de location des villas est l'approche directe.

Toutefois, bien qu'étant intéressée par la vente, cette dernière option est exclue pour les 5 villas de la mini cité Winners, durant les 5 prochaines années.

Il faut noter que la SCI WAGNIN, dans le cadre du projet mini cité Winners, s'est entourée de plusieurs partenaires aussi expérimentés qu'efficaces dans le domaine de la promotion immobilière en Côte d'Ivoire. Ces derniers l'assisteront durant les travaux et lors de la mise en location des villas.

5. La concurrence et les prix pratiqués

Comme évoqué dans le point précédent, la SCI WAGNIN IMMOBILIER va se charger de la mise en location des 5 villas en vue de l'atteinte des objectifs.

Selon les estimations, les coûts de location seront estimés d'avance, selon la zone du projet.

Ainsi, les loyers pratiqués seront les mêmes que ceux de la concurrence, mais avec plus de commodités, de luxe et d'espace pour la mini cité Winners.

6. La politique commerciale

Quelques mois avant la finition et pendant la gestion de la mini cité Winners, la SCI WAGNIN IMMOBILIER va donc déployer toute sa stratégie afin de fidéliser les potentiels locataires.

Ainsi, les moyens de la négociation directe, les techniques de vente, l'argumentaire, la formation des vendeurs, éventuellement, la mise en place d'une force de vente seront étudiés par la société.

A moyen terme, les différents moyens de communication, les relations publiques, les relations avec la presse, la publicité, le nom, le slogan, l'image de la SCI WAGNIN IMMOBILIER seront engagés. Les actions visant à attirer le locataire vers les villas (publicité, signalisation, prospectus, cartes de visite, annonces dans les radios locales, etc.) seront activées.

Enfin les actions de contacts directs (prospection, porte-à-porte, etc.) seront menées sur place.

7. Estimation des loyers prévisionnels :

Estimer les loyers prévisionnels de l'entreprise en volume ou en quantités pour la première année et pour la période du prêt (05 ans).

Concernant la mise en location, seule la SCI WAGNIN IMMOBILIER s'en chargera, comme formulé par sa Direction Générale.

Néanmoins, selon les instructions de la Direction et en plus de leur domiciliation à la Banque partenaire, les paiements des loyers en faveur de SCI WAGNIN IMMOBILIER se feront comme suit :

- 1^{ère} option : Paiement par chèque au nom de la SCI WAGNIN
- 2^{ème} option : Paiement par virement bancaire

Il faut noter qu'en plus des loyers des 5 villas à construire et à exploiter, la SCI WAGNIN dispose déjà de quelques villas et Immeubles qui génèrent des revenus locatifs. Lesdits revenus sont mentionnés dans ce projets dans la rubrique « **Autres revenus locatifs** ».

Tableau des revenus locatifs

N°	PROPRIETAIRE	TYPE	VILLE	QUARTIER	LOTS / ILOTS	DISPONIBILITE	VALEUR LOCATIVE/MOIS
1	SCI WAGNIN IMMOBILIER	IMMEUBLER+4	Abidjan	ABATTA 25H	LOT 185 ILOT 18	LOCATION	2 450 000
2	SCI WAGNIN IMMOBILIER	IMMEUBLER+3	Abidjan	AKOUEDO-ATTIE	LOT 269 ILOT 33	LOCATION	2 825 000
3	SCI WAGNIN IMMOBILIER	IMMEUBLER+3	Abidjan	CARREFOUR CYBER	LOT 855 ILOT 80	LOCATION	3 070 000
4	SCI WAGNIN IMMOBILIER	IMMEUBLER+1	Abidjan	RIVIERA SYNATRESOR	LOT 97 ILOT 10	LOCATION	1 020 000
5	SIDIBE SIAKA	VILLA	Abidjan	ANGRE 9EME TRANCHE STAR 15	LOT 75	LOCATION	1 000 000
6	SCI WAGNIN IMMOBILIER	5 VILLAS	Abidjan	COCODY BESSIKOI	LOT 3561 ILOT 316	LOCATION	4 400 000
TOTAL							14 765 000

A travers nos prévisions, nous notons qu'il peut y avoir des pertes de revenus locatifs sur la durée du projet. Mais ces pertes seront vite compensées par les probables augmentations du coût des loyers dont les variations n'ont pas été prises en compte dans cette étude.

Échéancier des revenus locatifs

REVENU LOCATIF / VILLA	LOYER MENSUEL	LOYER ANNUEL	LOYER / 5 ANS	PERIODE
VILLA BASSE	400 000	4 800 000	24 000 000	FINITION TRAVAUX
VILLA DUPLEX 1	1 000 000	12 000 000	60 000 000	FINITION TRAVAUX
VILLA DUPLEX 2	1 000 000	12 000 000	60 000 000	FINITION TRAVAUX
VILLA DUPLEX 3	1 000 000	12 000 000	60 000 000	FINITION TRAVAUX
VILLA DUPLEX 4	1 000 000	12 000 000	60 000 000	FINITION TRAVAUX
AUTRES REVENUS LOCATIFS	10 365 000	124 380 000	621 900 000	BATIMENTS EXISTANTS
CUMUL DES LOYERS	14 765 000	177 180 000	885 900 000	

Chiffre d'affaires par mois

DÉSIGNATION	MOIS (Année 1)												Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Villa Basse	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	4 800 000
Villa Duplex 1	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	12 000 000
Villa Duplex 2	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	12 000 000
Villa Duplex 3	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	12 000 000
Villa Duplex 4	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	12 000 000
Autres revenus locatifs	10 365 000	10 365 000	10 365 000	10 365 000	10 365 000	10 365 000	10 365 000	10 365 000	10 365 000	10 365 000	10 365 000	10 365 000	124 380 000
TOTAL	14 765 001	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	177 180 000

NB: Location mensuelle des villas, à partir de la fin des travaux (1er Semestre 2026)

Chiffre d'affaires par année

DÉSIGNATION	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Villa Basse	4 800 000	4 800 000	4 800 000	4 800 000	4 800 000
Villa Duplex 1	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000
Villa Duplex 2	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000
Villa Duplex 3	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000
Villa Duplex 4	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000
Autres revenus locatifs	124 380 000	124 380 000	124 380 000	124 380 000	124 380 000
TOTAL	177 180 000	177 180 000	177 180 000	177 180 000	177 180 000

ETUDE TECHNIQUE

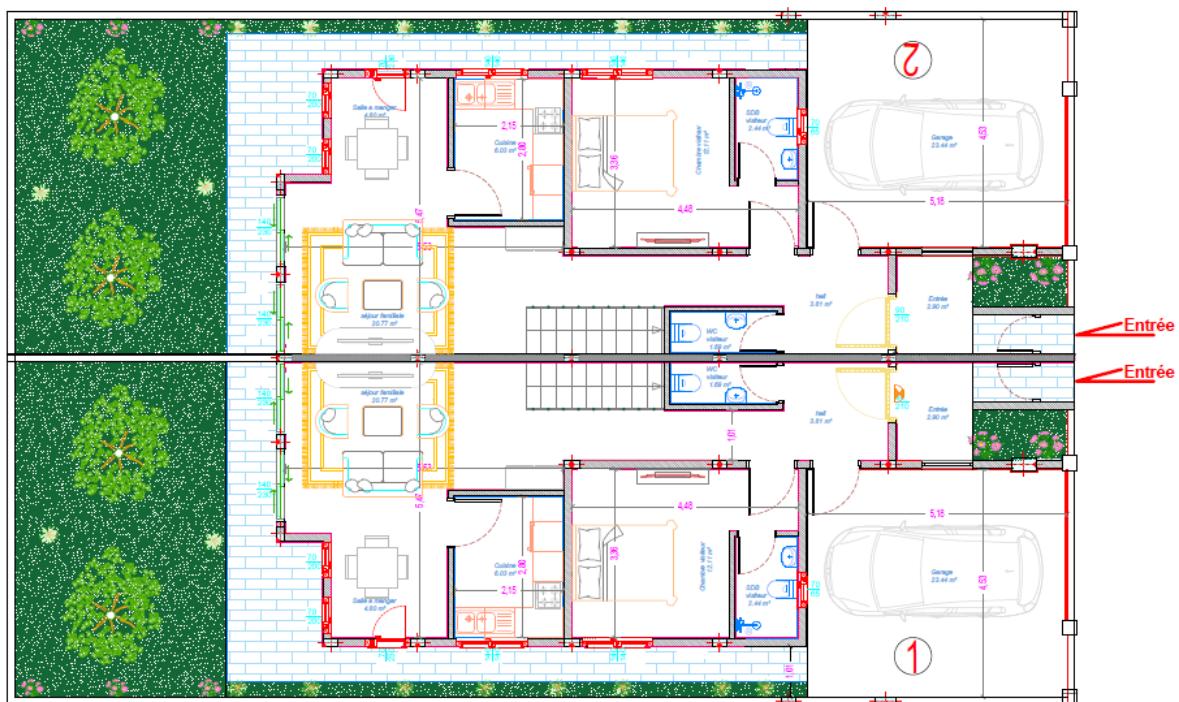
1 - Choix techniques

- Le projet étant basé sur la construction de 5 villas avec les finitions, sa vente ou mise en location ne nécessite pas de disposition technique particulière du produit. Toutefois, une convention a été signée avec des entreprises locales qui sont les meilleurs constructeurs de la place pour l'ensemble des travaux jusqu'à la finition.
- La mini cité Winners étant composée de 5 villas dont :
 - 1 Villa basse de 3 pièces,
 - 4 Villas duplex de 5 pièces chacune

2 - Moyens matériels

- Situé en plein cœur de Cocody Bessikoi, la mini cité Winners offre toutes les commodités dignes d'une cité futuriste.
- Composés de 5 villas avec une accessibilité facile, un parking externe de plusieurs véhicules, la sécurité étant garantie avec des coûts de location et des conditions identiques à ceux de la concurrence, faisant rêver plus d'un locataire à la vue des intentions de réservation.

Plan d'Architecture - Villa Duplex RDC



Vue 3D des façades et la partie commune.



- Planning de réalisation des investissements (6 mois)

PLANNIG DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION DE DEUX VILLAS SOIT LA VILLAS 1 (LOT1) A ABIDJAN COCOCY BESSIKOI																											
DESIGNATION DES TACHES		MOIS 1				MOIS 2				MOIS 3				MOIS 4				MOIS 5				MOIS 6					
		S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4		
LOT :1	INSTALLATION GENERAL DU CHANTIER																										
LOT :2	TERRASSEMENT GENERAUX																										
LOT :3	STRUCTURE																										
LOT :4	ELEVATION RDC																										
LOT :5	PLANCHER																										
LOT :6	ELEVATION ETAGE																										
LOT :7	DALLE, CHENEAUX ET ACCROTERE																										
LOT :8	CHARPENTE COUVERTURE																										
LOT :9	TRAVAUX DE PISCINE																										
LOT :10	CLOTURE																										
LOT :11	PLOMBERIE ASSAINISSEMENT																										
LOT :12	ELECTRICITE TUYAUTERIE																										
LOT :13	ETANCHEITE																										
LOT :14	REVETEMENT DURS																										
LOT :15	FAUX PLAFOND																										
LOT :16	MENUISERIE BOIS, ALU ET SERRURERIE																										
LOT :17	ELECTRICITE APPAREILLAGE																										
LOT :18	PLOMBERIE SANITAIRE																										
LOT :19	CLIMATISATION																										
LOT :20	PEINTURE																										
LOT :21	AMENAGEMENT EXTERIEUR																										
LOT :22	REPLIS																										

3 - Moyens humains

- Le personnel est composé comme suit :
 - Un Gérant avec plus de 08 année d'expérience
 - Un Responsable Commercial qui va gérer le volet Commercial
 - Un Responsable Comptable pour la comptabilité
 - Un Responsable Technique pour le suivi technique des installations
 - Une Assistante pour le suivi administratif
 - Un Commercial pour assister le Responsable Commercial dans la prospection
 - Un Technicien qui va assister le Responsable technique dans ses taches

Vue 3D des Villas



I - PLAN DE FINANCEMENT INITIAL

Le plan de financement initial traite des besoins de financement constants de la SCI WAGNIN IMMOBILIER.

1 - Investissements en immobilisations

Investissement en immobilisation

DÉSIGNATION	QTE	P U.	TOT.	PLAN DE RÉALISATION				
				An 1	An 2	An 3	An 4	An 5
Frais d'établissement								
- Frais d'étude		600 000	600 000	600 000				
- Frais antérieurs au démarrage		14 624 414	14 624 414	14 624 414				
- Divers frais de constitution								
Terrains								
- Terrain A		107 750 000	107 750 000	107 750 000				
- Terrain B								
Constructions								
- Aménagement des terrains								
- Bâtiment A								
- Atelier A								
- Divers (5 Villas)		293 734 868	293 734 868	293 734 868				
Matériels et équipements								
- Matériel A		31 800 000	31 800 000	31 800 000				
- Equipement A								
- Divers								
Mobilier								
- Mobilier A								
- Mobilier B								
- Divers								
Dépôts et cautionnements								
- Loyer								
- C.I.E.								
- SODECI								
- C.I-TELECOM								
- Autorisation (Permis)		10 000 000	10 000 000	10 000 000				
TOTAL	0	458 509 282	458 509 282	458 509 282	0	0	0	0

2 - Besoin en fonds de roulement (BFR) de démarrage

Le BFR de démarrage doit être financé en grande partie par des capitaux permanents (fonds propres, subventions et aides, dettes à moyen et long terme).

Hypothèses de calcul du Besoin en fonds de roulement (BFR)

- Stocks de matières premières en nombre de mois d'achat ;
- Durée moyenne du cycle de fabrication en nombre de mois ;
- Stocks de marchandises en nombre de mois de vente ;
- Délai moyen de règlement clients en mois ;
- Délai moyen de paiement des fournisseurs et sous-traitance en nombre de mois.

Besoin en fonds de roulement

DÉSIGNATION	Quantité	Prix unitaire	Montant
Stocks initiaux (TTC) - Matières premières (TTC) - Marchandises (TTC) - Fournitures (TTC) - Emballages (TTC) - Autres (TTC)			
Charges préalables aux encaissements - Transports - Services extérieurs A - Services extérieurs B - Impôts et taxes - Personnel - Créances clients (TTC) - TVA due			
Ressources - Crédits fournisseurs (TTC)			
- Emprunts bancaires (TTC)		300 000 000	300 000 000
Besoin en Fonds de Roulement de démarrage		300 000 000	300 000 000

$$\text{BFR} = \text{Total des emplois} - \text{Total des ressources}$$

3 - Coût total du projet

Investissements en immobilisations : **158 509 282 FCFA**, soit **35%** du total des investissements.

Besoin en fonds de roulement : **300 000 000 FCFA**, soit **65%** du total des investissements.

Total des investissements : 458 509 282 FCFA

4 - Plan de financement initial

Plan d'investissement initial

Désignation	Montant total	Date de réalisation	Fonds propres		Subventions d'investissements	Emprunt
			Apport promoteur	Autofinancement		
Frais d'établissement						
- Frais d'étude	600 000	janv-26	600 000			
- Frais antérieurs au démarrage	14 624 414	janv-26	14 624 414			
- Divers frais de constitution						
Terrains						
- Terrain A	107 750 000	janv-26	107 750 000			
- Terrain B						
Constructions						
- Aménagement des terrains						
- Bâtiment A						
- Atelier A						
- Divers	293 734 868	janv-26				293 734 868
Matériels et équipements						
- Matériel A	31 800 000	janv-26		31 800 000		
- Equipement A						
- Divers						
Mobilier						
- Mobilier A						
- Mobilier B						
- Divers						
Dépôts et cautionnements						
- Loyer						
- C.I.E.						
- SODECI						
- CI-TELECOM						
- Autorisation (Permis)	10 000 000	janv-26		3 734 868		6 265 132
Besoin en fonds de roulement de démarrage		En cours				
TOTAL	458 509 282		122 974 414	35 534 868	0	300 000 000

5 - Schéma de financement

Désignation	Montant	Pourcentage (%)
Apport du promoteur	122 974 414	27%
Emprunt 1	300 000 000	65%
Emprunt 2		0%
Emprunt 3		0%
Autofinancement	35 534 868	8%
TOTAL	458 509 282	100%

6 - Tableau d'amortissement de l'emprunt

Montant : **300 000 000 FCFA**

Durée : **5 ans, soit 60 mois.**

Période de différé : **0 mois (pas de différé).**

Taux d'intérêt : **8%**

Taux d'amortissement constant : **Voir tableau de simulation**

(Ou Taux d'annuité constant) : **Voir tableau de simulation**

Tableau de simulation

Année	Capital début de période	Amortissement	Intérêt (8%)	Annuité	Capital fin de période
1	300 000 000	52 258 470	22 554 270	74 812 740	247 741 530
2	247 741 530	56 685 960	18 126 780	74 812 740	191 055 570
3	191 055 570	61 488 512	13 324 228	74 812 740	129 567 058
4	129 567 058	66 663 529	8 149 211	74 812 740	62 903 529
5	62 903 529	62 903 529	2 803 966	65 707 495	0
TOTAL		300 000 000	64 958 455	364 958 455	

7 - Tableau d'amortissement des immobilisations

DESIGNATION	Valeur d'origine	Date d'entrée	Taux d'amortissem.	Amortissement annuel				
				An 1	An 2	An 3	An 4	An 5
Frais d'établissement	15 224 414	janv-26	20	3 044 883	3 044 883	3 044 883	3 044 883	3 044 883
Constructions								
Matériels et équipements	26 949 153	janv-26	33	8 893 220	8 893 220	8 893 220	269 492	
Mobilier								
Immobilisation financière	10 000 000	janv-26	20	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
TOTAL	52 173 567			13 938 103	13 938 103	13 938 103	5 314 374	5 044 883

II - COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

1 - Tableau des produits prévisionnels (première année)

Tableau des produits prévisionnels (Location des 5 Villas)

DESIGNATION	Quantité	Prix unitaire	MOIS												Total
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Villa Basse	1	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	4 800 000
Villa Duplex 1	1	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	12 000 000
Villa Duplex 2	1	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	12 000 000
Villa Duplex 3	1	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	12 000 000
Villa Duplex 4	1	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	12 000 000
Autres revenus locatifs		10 365 000	10 365 000	10 365 000	10 365 000	10 365 000	10 365 000	10 365 000	10 365 000	10 365 000	10 365 000	10 365 000	10 365 000	10 365 000	124 380 000
TOTAL	5	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	177 180 000

NB: Location mensuelle des villas, à partir de la fin des travaux (1er Semestre 2026)

2 - Tableau des charges prévisionnelles (première année)

Tableau des charges prévisionnelles

DESIGNATION	Quantité	Coût unitaire	MOIS												Total
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Achats matières / march.			91 209	91 209	91 209	91 209	91 209	91 209	91 209	91 209	91 209	91 209	91 209	91 209	1 094 508
-Achats de marchandises															0
-Ach. de matières. Premières				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-Ach. de matièr. consumma.			88 333	88 333	88 333	88 333	88 333	88 333	88 333	88 333	88 333	88 333	88 333	88 333	1 060 000
-Achats d'emballages															0
-Autres achats			2 876	2 876	2 876	2 876	2 876	2 876	2 876	2 876	2 876	2 876	2 876	2 876	34 508
Fournitures - consommab			43 559	8 792	54 025	8 792	54 025	8 792	54 025	8 792	54 025	8 792	54 025	8 792	366 432
-Electricité - Eau			34 767		45 233		45 233		45 233		45 233		45 233		260 932
-Produits d'entretien			2 250	2 250	2 250	2 250	2 250	2 250	2 250	2 250	2 250	2 250	2 250	2 250	27 000
-Fournitures de bureau			6 542	6 542	6 542	6 542	6 542	6 542	6 542	6 542	6 542	6 542	6 542	6 542	78 500
Transports, Déplacements			35 079	35 079	35 079	35 079	35 079	35 079	35 079	35 079	35 079	35 079	35 079	35 079	420 945
-Transport sur achats			912	912	912	912	912	912	912	912	912	912	912	912	10 945
-Transport sur ventes															0
-Transport du personnel			17 500	17 500	17 500	17 500	17 500	17 500	17 500	17 500	17 500	17 500	17 500	17 500	210 000
-Hébergement															0
-Autres frais de transport			16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	200 000
Services extérieurs A et B			59 241 778	59 241 778	59 241 778	59 241 778	59 241 778	59 241 776	442 594	442 594	442 594	442 594	442 594	442 594	358 106 229
-Sous-traitance générale	5	100%	48 955 811	48 955 811	48 955 811	48 955 811	48 955 811	48 955 811	0	0	0	0	0	0	293 734 868
-Redevances															0
-Entretien, Réparations			25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	300 000
-Assurance			75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	900 000
-Loyer			150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	1 800 000
-Télécommunications			34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	408 000
-Publicité															0
-Frais bancaires			13 594	13 594	13 594	13 594	13 594	13 594	13 594	13 594	13 594	13 594	13 594	13 594	163 131

-Assistance conseil			100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	1 200 000
-Assistance technique			9 873 372	9 873 372	9 873 372	9 873 372	9 873 372	9 873 370	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	59 420 230
-Frais de formation															0
-Divers			15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	180 000
Impôts et taxes			1 797 300	1 797 300	1 797 300	1 797 300	1 797 300	1 797 300	1 797 300	1 797 300	1 797 300	1 797 300	1 797 300	1 797 300	21 567 600
-Impôts sur salaires		2%	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	306 000
-Taxe spéciale d'équipement															0
-Patente															0
-Autres impôts et taxes (IF)		12%	1 771 800	1 771 800	1 771 800	1 771 800	1 771 800	1 771 800	1 771 800	1 771 800	1 771 800	1 771 800	1 771 800	1 771 800	21 261 600
Charges diverses			10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	120 000
-Pertes sur créances clients															
-Charges provisionnées															
-Diverses charges			10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	120 000
Charges de personnel			1 590 000	1 590 000	1 590 000	1 590 000	1 590 000	1 590 000	1 590 000	1 590 000	1 590 000	1 590 000	1 590 000	1 590 000	19 080 000
-Personnel 1	1	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	2 400 000
-Personnel 2	3	175 000	525 000	525 000	525 000	525 000	525 000	525 000	525 000	525 000	525 000	525 000	525 000	525 000	6 300 000
-Personnel 3	1	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	1 200 000
-Personnel 4	3	150 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	5 400 000
-Charges sociales		14%	315 000	315 000	315 000	315 000	315 000	315 000	315 000	315 000	315 000	315 000	315 000	315 000	3 780 000
Charges financières			1 881 478	1 881 478	1 881 478	1 881 478	1 881 478	1 881 478	1 881 478	1 881 478	1 881 478	1 881 478	1 881 478	1 881 478	22 577 730
-Intérêts sur emprunts			1 881 478	1 881 478	1 881 478	1 881 478	1 881 478	1 881 478	1 881 478	1 881 478	1 881 478	1 881 478	1 881 478	1 881 478	22 577 730
Dotations aux amortissem.			1 161 509	1 161 509	1 161 509	1 161 509	1 161 509	1 161 509	1 161 509	1 161 509	1 161 509	1 161 509	1 161 509	1 161 509	13 938 103
Dotations aux provisions															
TOTAL			65 851 910	65 817 143	65 862 376	65 817 143	65 862 376	65 817 141	7 063 193	7 017 960	7 063 193	7 017 960	7 063 193	7 017 960	437 271 547

3 - Le compte de résultat prévisionnel (première année)

Tableau du compte de résultat Prévisionnel

DESIGNATION / MOIS	MOIS												Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Chiffre d'affaires	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	177 180 000
Achats matières / marchandises	91 209	91 209	91 209	91 209	91 209	91 209	91 209	91 209	91 209	91 209	91 209	91 209	1 094 508
Variation de stocks													
Fournitures - Consommables	43 559	8 792	54 025	8 792	54 025	8 792	54 025	8 792	54 025	8 792	54 025	8 792	366 432
Transports - Déplacements	35 079	35 079	35 079	35 079	35 079	35 079	35 079	35 079	35 079	35 079	35 079	35 079	420 945
Services extérieurs A et B	59 241 778	59 241 778	59 241 778	59 241 778	59 241 778	59 241 776	442 594	442 594	442 594	442 594	442 594	442 594	358 106 229
Impôts et taxes	1 797 300	1 797 300	1 797 300	1 797 300	1 797 300	1 797 300	1 797 300	1 797 300	1 797 300	1 797 300	1 797 300	1 797 300	21 567 600
Charges diverses	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	120 000
Valeur ajoutée	-46 453 924	-46 419 157	-46 464 390	-46 419 157	-46 464 390	-46 419 155	12 334 793	12 380 026	12 334 793	12 380 026	12 334 793	12 380 026	-204 495 714
Charges de personnel	1 590 000	1 590 000	1 590 000	1 590 000	1 590 000	1 590 000	1 590 000	1 590 000	1 590 000	1 590 000	1 590 000	1 590 000	19 080 000
Excédent brut d'exploitation	-48 043 924	-48 009 157	-48 054 390	-48 009 157	-48 054 390	-48 009 155	10 744 793	10 790 026	10 744 793	10 790 026	10 744 793	10 790 026	-223 575 714
Dotations aux amortissements	1 161 509	1 161 509	1 161 509	1 161 509	1 161 509	1 161 509	1 161 509	1 161 509	1 161 509	1 161 509	1 161 509	1 161 509	13 938 103
Dotations aux provisions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat d'exploitation	-49 205 433	-49 170 666	-49 215 899	-49 170 666	-49 215 899	-49 170 664	9 583 285	9 628 518	9 583 285	9 628 518	9 583 285	9 628 518	-237 513 817
Produits financiers													0
Charges financières	-1 881 478	-1 881 478	-1 881 478	-1 881 478	-1 881 478	-1 881 478	-1 881 478	-1 881 478	-1 881 478	-1 881 478	-1 881 478	-1 881 478	-22 577 730
Résultat financier	-51 086 910	-51 052 143	-51 097 376	-51 052 143	-51 097 376	-51 052 141	7 701 807	7 747 040	7 701 807	7 747 040	7 701 807	7 747 040	-260 091 547
Résultat des activités ordinaires	-51 086 910	-51 052 143	-51 097 376	-51 052 143	-51 097 376	-51 052 141	7 701 807	7 747 040	7 701 807	7 747 040	7 701 807	7 747 040	-260 091 547
Impôt sur le résultat (BIC, TEE)	295 300	295 300	295 300	295 300	295 300	295 300	295 300	295 300	295 300	295 300	295 300	295 300	3 543 600
RESULTAT NET	-51 382 210	-51 347 443	-51 392 676	-51 347 443	-51 392 676	-51 347 441	7 406 507	7 451 740	7 406 507	7 451 740	7 406 507	7 451 740	-263 635 147

NB: Les impôts sur le résultat sont ceux payés selon le régime de la SCI Wagnin

4 - Compte de résultat prévisionnel (5 ans)

Compte de résultat prévisionnel (1 à 5 ans)

DESIGNATION	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Chiffre d'affaires	177 180 000	177 180 000	177 180 000	177 180 000	177 180 000
Report Résultat Net (N-1)		-263 611 687	-170 116 793	-72 300 112	38 829 740
Achats matières / marchandises	1 094 508	1 105 453	1 116 508	1 127 673	1 138 949
Variation de stocks					
Fournitures - Consommables	366 432	370 096	373 797	377 535	381 311
Transports - Déplacements	420 945	425 155	429 406	433 700	438 037
Services extérieurs A et B	358 106 229	5 000 642	5 050 649	5 101 155	5 152 167
Impôts et taxes	21 567 600	21 783 276	22 001 109	22 221 120	22 443 331
Charges diverses	120 000	121 200	122 412	123 636	124 872
Valeur ajoutée	-204 495 714	-115 237 509	-22 030 673	75 495 069	186 331 073
Charges de personnel	19 080 000	19 270 800	19 463 508	19 658 143	19 854 725
Excédent brut d'exploitation	-223 575 714	-134 508 309	-41 494 181	55 836 926	166 476 348
Dotations aux amortissements	13 938 103	13 938 103	13 938 103	5 314 374	5 044 883
Dotations aux provisions					
Résultat d'exploitation	-237 513 817	-148 446 412	-55 432 284	50 522 552	161 431 465
Produits financiers					
Charges financières	-22 554 270	-18 126 780	-13 324 228	-8 149 211	-2 803 966
Résultat financier	-260 068 087	-166 573 193	-68 756 512	42 373 340	158 627 499
Résultat des activités ordinaires	-260 068 087	-166 573 193	-68 756 512	42 373 340	158 627 499
Impôt sur le résultat (BIC, TEE)	3 543 600	3 543 600	3 543 600	3 543 600	3 543 600
RESULTAT NET	-263 611 687	-170 116 793	-72 300 112	38 829 740	155 083 899

III - PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

1 - Plan de trésorerie prévisionnel (première année)

DESIGNATION	MOIS												Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Report de trésorerie (début)	0	211 770 164	155 375 095	98 934 792	42 539 723	-13 900 579	-70 295 646	-67 936 765	-65 532 651	-63 173 770	-60 769 656	-58 410 774	
Entrées de fonds	314 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	477 180 000
-Fonds propres													
-Emprunts	300 000 000												300 000 000
-Subventions d'équipement													
-Ventes encaissées	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	14 765 000	177 180 000
-Autres entrées de fonds													
Sorties de fonds	102 994 836	71 160 069	71 205 302	71 160 069	71 205 302	71 160 067	12 406 119	12 360 886	12 406 119	12 360 886	12 406 119	12 360 886	533 186 660
-Achats de matières / marchandises	91 209	91 209	91 209	91 209	91 209	91 209	91 209	91 209	91 209	91 209	91 209	91 209	1 094 508
-Fournitures - Consommables	43 559	8 792	54 025	8 792	54 025	8 792	54 025	8 792	54 025	8 792	54 025	8 792	366 432
-TVA due	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-Transports - Déplacements	35 079	35 079	35 079	35 079	35 079	35 079	35 079	35 079	35 079	35 079	35 079	35 079	420 945
-Services extérieurs A et B	59 241 778	59 241 778	59 241 778	59 241 778	59 241 778	59 241 776	442 594	442 594	442 594	442 594	442 594	442 594	358 106 229
-Impôts et taxes	1 797 300	1 797 300	1 797 300	1 797 300	1 797 300	1 797 300	1 797 300	1 797 300	1 797 300	1 797 300	1 797 300	1 797 300	21 567 600
-Charges diverses	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	120 000
-Charges de personnel	1 590 000	1 590 000	1 590 000	1 590 000	1 590 000	1 590 000	1 590 000	1 590 000	1 590 000	1 590 000	1 590 000	1 590 000	19 080 000
-Charges financières	1 881 478	1 881 478	1 881 478	1 881 478	1 881 478	1 881 478	1 881 478	1 881 478	1 881 478	1 881 478	1 881 478	1 881 478	22 577 730
-Investissements en immobilisations	31 800 000												31 800 000
-Remboursements d'emprunts	6 209 135	6 209 135	6 209 135	6 209 135	6 209 135	6 209 135	6 209 135	6 209 135	6 209 135	6 209 135	6 209 135	6 209 135	74 509 616
-Impôt sur le résultat	295 300	295 300	295 300	295 300	295 300	295 300	295 300	295 300	295 300	295 300	295 300	295 300	3 543 600
-Dividendes													0
-Prélèvements de l'exploitant													0
-Autres sorties de fonds													0
Solde en fin de mois	211 770 164	155 375 095	98 934 792	42 539 723	-13 900 579	-70 295 646	-67 936 765	-65 532 651	-63 173 770	-60 769 656	-58 410 774	-56 006 660	-56 006 660

-Les achats sont réglés 100% comptant.

-Les autres charges sont payées en totalité au comptant.

-Les charges de personnel sont réglées le 05 du mois suivant.

-Les charges financières sont réglées mensuellement. -Les acomptes de l'impôt (BIC ou IMF) sont versés à ¼ en Juin, ¼ en Octobre, le solde dans l'exercice suivant.

2 Plan de trésorerie prévisionnel pour la période du prêt (5 ans)

Plan de trésorerie prévisionnel sur 5 ans

DESIGNATION	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Report de trésorerie (début)		-56 286 324	-28 092 356	-358 935	26 909 333
Entrées	477 180 000	177 180 000	177 180 000	177 180 000	177 180 000
-Fonds propres					
-Emprunts	300 000 000				
-Subventions d'équipement					
-Ventes encaissées	177 180 000	177 180 000	177 180 000	177 180 000	177 180 000
-Autres entrées de fonds					
Sorties	533 466 324	148 986 032	149 446 579	149 911 732	150 381 536
-Achats de matières / marchandises	1 094 508	1 105 453	1 105 453	1 105 453	1 105 453
-Fournitures - Consommables	366 432	370 096	370 096	370 096	370 096
-Transports - Déplacements	420 945	425 155	425 155	425 155	425 155
-Services extérieurs A et B	358 106 229	5 000 642	5 050 649	5 101 155	5 152 167
-Impôts et taxes	21 567 600	21 783 276	22 001 109	22 221 120	22 443 331
-TVA due	0				
-Charges diverses	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000
-Charges de personnel	19 080 000	19 270 800	19 463 508	19 658 143	19 854 725
-Charges financières	22 554 270	22 554 270	22 554 270	22 554 270	22 554 270
-Investissements en immobilisations	31 800 000				
-Remboursements d'emprunts	74 812 740	74 812 740	74 812 740	74 812 740	74 812 740
-Impôt sur le résultat	3 543 600	3 543 600	3 543 600	3 543 600	3 543 600
-Dividendes					
-Prélèvements de l'exploitant					
-Autres sorties de fonds					
Solde en fin d'année	-56 286 324	-28 092 356	-358 935	26 909 333	53 707 797

IV – PRÉSENTATION DU PLAN DE FINANCEMENT

Plan de financement

Besoins durables	Années					Ressources durables	Années				
	1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Frais d'établissement.	15 224 414					Fonds propres	122 974 414				
Investissements	31 800 000					Capacité d'autofinancement	-249 697 044				
BFR	300 000 000					Emprunts à terme	300 000 000				
Augmentation du BFR						Cessions d'immob.					
Remboursement d'emprunts	74 509 616					Aides et subventions					
Prélèvement exploitant ou dividendes distribués											
Ecart	-124 128 330					Ecart	124 128 330				
TOTAL	297 405 700	0	0	0	0	TOTAL	297 405 700	0	0	0	0

V - RATIOS ET SEUIL DE RENTABILITE

1 - Ratios et indicateurs financiers

DESIGNATION	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Capacité d'autofinancement	-249 673 584	-156 178 689	-58 362 009	44 144 115	160 128 782
<u>Capacité d'autofinancement</u> Remboursement	-0,68	-0,43	-0,16	0,12	0,44
<u>Résultat net</u> x 100 Chiffre d'affaires	-149%	-96%	-41%	22%	88%
<u>Résultat net</u> Capital investi	-2,14	-1,38	-0,59	0,32	1,26
<u>Dettes financières</u> Capitaux propres	2,97	2,01	1,55	1,05	0,51
Marge brute sur ventes	0	0	0	0	0

2 - Le seuil de rentabilité

Désignation	Années				
	1	2	3	4	5
Chiffre d'affaires prévisionnel hors taxes	177 180 000	177 180 000	177 180 000	177 180 000	177 180 000
Charges variables	381 675 714	28 805 822	29 093 880	29 384 819	29 678 667
Chiffre d'affaires – Charges variables = Marge sur coûts variables	-204 495 714	148 374 178	148 086 120	147 795 181	147 501 333
<u>Marge sur coûts variables</u> = Taux de marge sur coûts variables Chiffre d'affaires	-115%	84%	84%	83%	83%
<u>Charge fixes</u> = Seuil de rentabilité Taux de marge sur coûts variables	-16 531 370	23 012 093	23 287 425	23 566 599	23 849 683
Délai du seuil de rentabilité = <u>Seuil de rentabilité × 360 jours</u> Chiffre d'affaires	-34	47	47	48	48

3 - Bilan d'ouverture

ACTIF	MONTANT	PASSIF	MONTANT
Frais d'établissement	15 224 414	Apports	158 509 282
Terrains	107 750 000		
Constructions		Subventions	
Matériels et Equipements	25 534 868		
Mobilier			
Dépôts et cautionnements	10 000 000	Dettes à moyen et long terme	300 000 000
Stocks (initiaux)			
Charges pré. encaissements			
Trésorerie	300 000 000		
TOTAL	458 509 282	TOTAL	458 509 282

ANNEXE 1

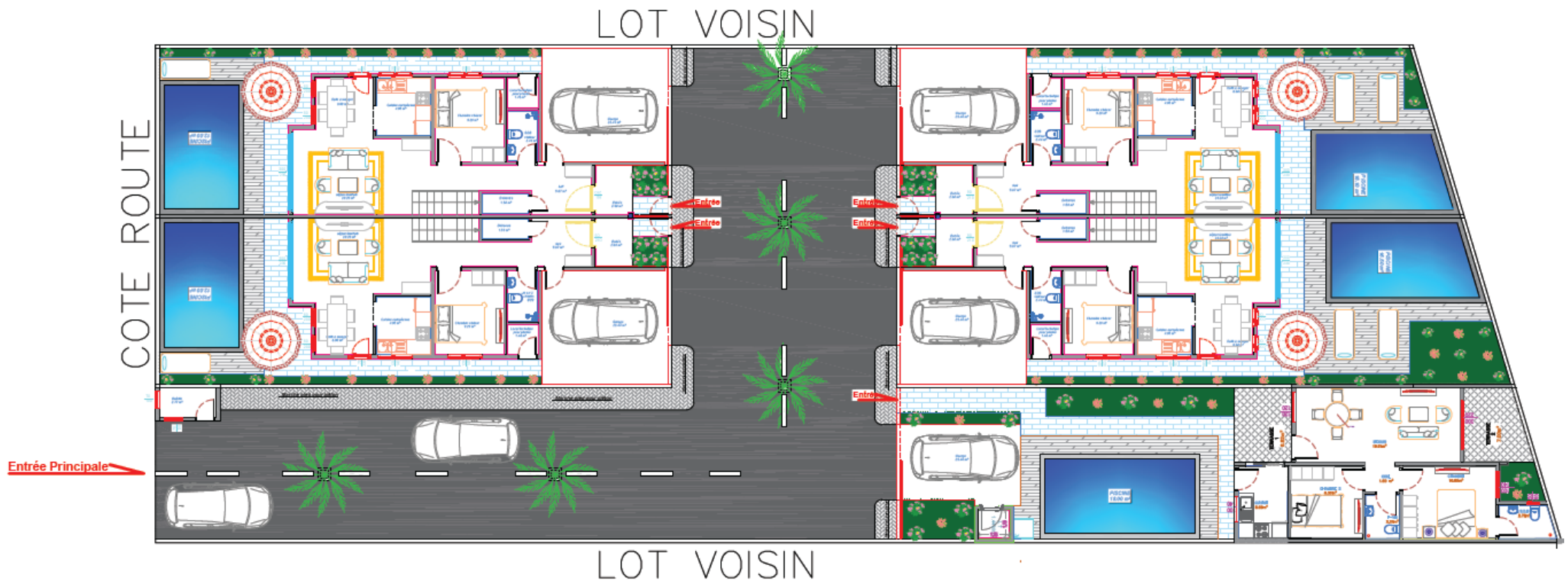
IMAGES 3D DES PLANS ARCHITECTURAUX DE LA MINI CITÉ WAGNIN











ANNEXE 2

D.Q.E DE LA VILLA BASSE (3 PICES)

ANNEXE 3

D.Q.E DES VILLAS DUPLEX (5 PIECES)