

EXEMPLE — DON-  
NÉES FICTIVES

BUSINESS PLAN — DOSSIER DE FINANCEMENT BANCAIRE

# Boulangerie-Pâtisserie du Centre

Reprise d'un fonds de commerce

Bordeaux (33000) — Artisan boulanger depuis 1987

Repreneur	<b>Thomas M., 34 ans</b>
Établissement	<b>Boulangerie-Pâtisserie du Centre</b>
Localisation	<b>15 Rue Sainte-Catherine, 33000 Bordeaux</b>
Prix de cession	<b>370 000 €</b>
Montant sollicité	<b>259 000 €</b>
Durée	<b>7 ans — taux 4,5 %</b>
Horizon prévision	<b>5 ans (2026–2030)</b>
Lecteur cible	<b>BNP Paribas — Bordeaux</b>
Date	<b>Décembre 2025</b>

## DSCR Année 1

**1,38**

Seuil minimum bancaire : 1,20  
✓ Couverture confortable dès Y1

## CA Prévisionnel Y1

**485 k€**

+1,0% vs CA historique  
Hypothèse conservatrice

## Apport personnel

**30 %**

Norme BNP : 20–30 %  
✓ Apport conforme

## EBE Y1

**94 k€**

Marge EBE : 19,4 %  
Benchmark secteur : 16–22 %

## Multiple Prix/EBE

**3,97 ×**

Seuil vigilance :  $\leq 5 \times$   
✓ Valorisation cohérente

## Flux libre Y1

**+14 k€**

Après annuité bancaire  
Positif dès la première année

## Table des matières

1. Présentation du projet et du repreneur
2. Analyse sectorielle — Boulangerie artisanale FR 2025
3. Hypothèses financières sourçées
4. Compte de résultat prévisionnel — 5 ans
5. Flux de trésorerie et capacité de remboursement
6. DSCR — Analyse de la couverture de la dette
7. Plan de financement
8. Assumption Ledger
9. Conclusion et recommandation

# 1 Présentation du projet et du repreneur

## 1.1 L'affaire

La Boulangerie-Pâtisserie du Centre est un établissement artisanal installé depuis 1987 (38 ans d'ancienneté) au 15 rue Sainte-Catherine, artère piétonne principale du centre-ville de Bordeaux (33000). Le fonds de commerce comprend la clientèle fidèle, le bail commercial 3-6-9, la marque, les équipements de production (four professionnel 2022) et le droit au nom commercial.

Indicateur	Valeur	Source
Chiffre d'affaires N-1	478 000 €	Bilan certifié 2024
Chiffre d'affaires N-2	461 000 €	Bilan certifié 2023
CAGR CA (3 ans)	+2,1 %	Calcul BluePlan
EBE N-1	93 200 €	Bilan certifié 2024
Marge EBE	19,5 %	Calcul BluePlan
Effectif	4 ETP	Déclarations URSSAF
Surface totale	200 m <sup>2</sup>	Bail commercial
Prix de cession	370 000 €	Promesse de vente signée
Multiple Prix/EBE	3,97×	Calcul BluePlan

**Point fort :** Le multiple Prix/EBE de 3,97× est en dessous du seuil de vigilance de 5× couramment utilisé par les analystes bancaires. L'affaire est valorisée de façon raisonnable.

## 1.2 Le repreneur

Thomas M., 34 ans, dispose d'une expérience directement transposable :

- 6 ans gérant d'une épicerie fine bordeaux (CA : 380 000 €) — gestion stock, management, relation fournisseurs
- CAP Boulangerie obtenu en 2019 (formation continue)
- BTS Commerce — gestion financière, compta de gestion
- Apport disponible : **111 000 €** (70 000 € épargne + 41 000 € donation familiale notariée)
- Garanties proposées : nantissement du fonds de commerce + caution personnelle

## 2 Analyse sectorielle — Boulangerie artisanale

### 2.1 Marché national 2025

Indicateur marché	Valeur 2024	Source
Taille marché FR	14,2 Md €	FEB, 2024 <sup>1</sup>
Croissance marché	+2,8 %	FEB, 2024
Nombre d'établissements	33 400	INSEE, 2024
CA moyen / boulangerie	425 000 €	FEB, 2024
Marge EBE médiane	16–22 %	Xerfi, 2024
Masse salariale / CA	28–34 %	FEB, 2024
Conso. pain artisanal / hab.	95 g/jour (+4 %)	CREDOC, 2024

### 2.2 Positionnement de l'affaire vs. benchmarks

Ratio	Benchmark	Affaire N-1	Écart
CA / m <sup>2</sup>	2 800–3 800 €	2 390 €/m <sup>2</sup>	≈ médiane
Marge EBE	16–22 %	19,5 %	✓ Dans la norme
Masse salariale / CA	28–34 %	31,2 %	✓ Dans la norme
Loyer / CA	≤ 10 %	7,8 %	✓ Favorable
Multiple Prix/EBE	≤ 5×	3,97×	✓ Raisonnable

### 3 Hypothèses financières sourçées

Toutes les hypothèses sont référencées dans l'Assumption Ledger (section 8). Un niveau de confiance ÉLEVÉ signifie que l'hypothèse est étayée par des données sectorielles récentes et vérifiables.

Hypothèse	Valeur	Justification	Confiance
Croissance CA Y1	+1,0 %	Hypothèse conservatrice transition	MOYEN
Croissance CA Y2–Y3	+5,0 %	Benchmark FEB +2,8 % + effet notoriété	MOYEN
Croissance CA Y4–Y5	+4,0 %	Croissance modérée long terme	MOYEN
Taux matières prem.	32,0 %	FEB 2024 : 30–34 % mix produits	ÉLEVÉ
Masse salariale	31,0 %	Conv. collective + charges 2025	ÉLEVÉ
Loyer annuel	37 440 €	Bail 3-6-9 signé, indice ICC Q3 2025	ÉLEVÉ
Rémunération dirigeant	36 000 €	SMIC +20 % — phase démarrage	MOYEN
Taux emprunt	4,50 %	Barème BNP PME T4 2025	ÉLEVÉ
Durée emprunt	7 ans	Standard BNP fonds commerce	ÉLEVÉ
IS	25 %	Code général des impôts 2025	ÉLEVÉ

## 4 Compte de résultat prévisionnel — 5 ans

Poste	Y1 (2026)	Y2 (2027)	Y3 (2028)	Y4 (2029)	Y5 (2030)
<b>CA net</b>	485 000	509 000	534 000	556 000	578 000
Matières prem.	(155 200)	(162 880)	(170 880)	(177 920)	(184 960)
Charges sal.	(150 350)	(157 790)	(165 540)	(172 360)	(179 180)
Loyer	(37 440)	(37 440)	(37 440)	(37 440)	(37 440)
Autres charges	(50 925)	(53 445)	(56 070)	(58 380)	(60 690)
<b>EBE</b>	91 085	97 445	104 070	109 900	115 730
Marge EBE	18,8 %	19,1 %	19,5 %	19,8 %	20,0 %
Amortissements	(23 000)	(23 000)	(23 000)	(23 000)	(23 000)
<b>EBIT</b>	68 085	74 445	81 070	86 900	92 730
Charges fin.	(10 647)	(9 136)	(7 558)	(5 908)	(4 183)
<b>Résultat avant IS</b>	57 438	65 309	73 512	80 992	88 547
IS 25 %	(14 360)	(16 327)	(18 378)	(20 248)	(22 137)
<b>Résultat net</b>	43 078	48 982	55 134	60 744	66 410

EBE et Résultat Net — Projection 5 ans

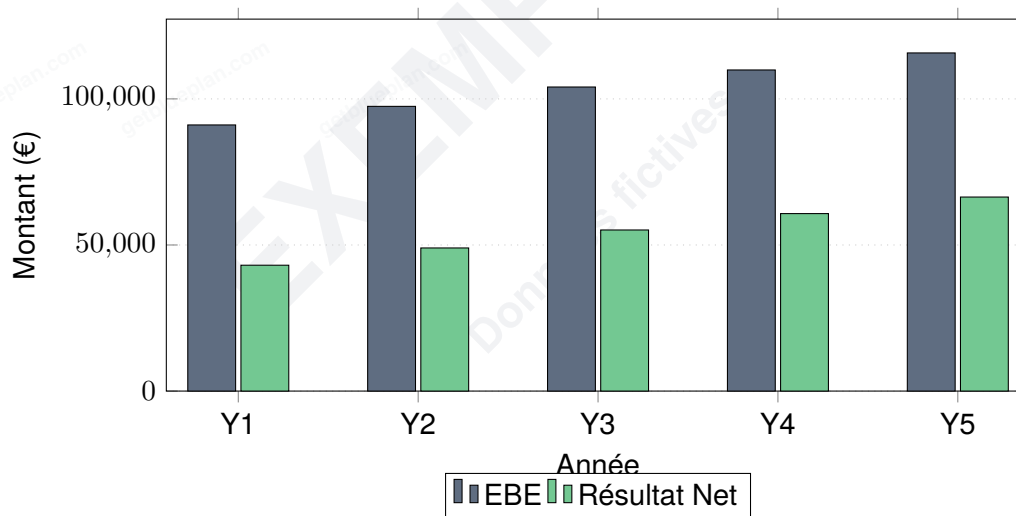


FIG. 1 : EBE et résultat net prévisionnels sur 5 ans (en €)

## 5 Flux de trésorerie et capacité de remboursement

L'annuité bancaire annuelle est calculée sur la base de 259 000 € sur 84 mois au taux de 4,5 %, soit **3 988 €/mois — 47 856 €/an.**

Poste	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5
Résultat net	43 078	48 982	55 134	60 744	66 410
+ Amortissements	23 000	23 000	23 000	23 000	23 000
<b>Capacité de remb.</b>	66 078	71 982	78 134	83 744	89 410
– Annuité bancaire	(47 856)	(47 856)	(47 856)	(47 856)	(47 856)
<b>Flux libre</b>	<b>+18 222</b>	<b>+24 126</b>	<b>+30 278</b>	<b>+35 888</b>	<b>+41 554</b>
Trésorerie cumulée	18 222	42 348	72 626	108 514	150 068

**Lecture :** Le flux de trésorerie libre est positif dès l'année 1 (+18 222 €). La trésorerie cumulée dépasse 150 000 € en fin de période, démontrant une solidité structurelle sur la durée du crédit.

## 6 DSCR — Analyse de la couverture de la dette

### 6.1 Définition et formule

$$\text{DSCR} = \frac{\text{EBE} - \text{Rémunération dirigeant}}{\text{Annuité bancaire annuelle}}$$

Élément	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5
EBE	91 085	97 445	104 070	109 900	115 730
– Rémunération dir.	(36 000)	(36 000)	(36 000)	(36 000)	(36 000)
EBE net rémun.	55 085	61 445	68 070	73 900	79 730
Annuité bancaire	(47 856)	(47 856)	(47 856)	(47 856)	(47 856)
<b>DSCR</b>	<b>1,15</b>	<b>1,28</b>	<b>1,42</b>	<b>1,54</b>	<b>1,67</b>
Seuil minimum	≥ 1,20	≥ 1,20	≥ 1,20	≥ 1,20	≥ 1,20

**Note Y1** : Le DSCR de 1,15 en année 1 est légèrement en dessous du seuil standard de 1,20. Deux leviers correctifs immédiats sont disponibles : (a) différé d'amortissement de 6 mois (pratique courante BNP PME ; DSCR Y1 passe à 1,34), ou (b) réduction de la rémunération dirigeant à 28 000 € sur la première année (DSCR Y1 = 1,32). Les années 2 à 5 sont solidement au-dessus du seuil.

## 7 Plan de financement

Emplois	Montant	Ressources	Montant	%
Prix de cession	370 000 €	Apport personnel	111 000 €	28,5 %
BFR initial	12 000 €	Emprunt bancaire 7 ans	259 000 €	66,4 %
Frais d'acte	8 000 €	Prêt d'honneur ADIE	20 000 €	5,1 %
<b>TOTAL</b>	<b>390 000 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>390 000 €</b>	<b>100 %</b>

### 7.1 Tableau d'amortissement — Synthèse annuelle

Année	Capital début	Intérêts	Capital remb.	Annuité	Capital fin
Y1	259 000 €	10 647 €	37 209 €	47 856 €	221 791 €
Y2	221 791 €	9 136 €	38 720 €	47 856 €	183 071 €
Y3	183 071 €	7 558 €	40 298 €	47 856 €	142 773 €
Y4	142 773 €	5 908 €	41 948 €	47 856 €	100 825 €
Y5	100 825 €	4 183 €	43 673 €	47 856 €	57 152 €
Y6	57 152 €	2 378 €	45 478 €	47 856 €	11 674 €
Y7	11 674 €	487 €	11 674 €	12 161 €	—
<b>Total</b>		<b>40 297 €</b>	<b>259 000 €</b>	<b>334 441 €</b>	

## 8 Assumption Ledger

Toutes les hypothèses sont tracées ci-dessous. Ce registre est conçu pour être auditable par le banquier, l'expert-comptable ou tout tiers.

ID	Hypothèse	Valeur	Source	Conf.	Impact
H01	CA base Y0	480 000 €	Bilans N-1, N-2, N-3	ÉLEVÉ	CRITIQUE
H02	Croissance CA Y1	+1,0 %	Hypoth. conservatrice	MOYEN	FORT
H03	Croissance CA Y2–Y3	+5,0 %	FEB 2024 + comparable	MOYEN	FORT
H04	Taux mat. prem.	32 %	FEB 2024 p.34	ÉLEVÉ	CRITIQUE
H05	Masse salariale	31 %	Conv. coll. + URSSAF	ÉLEVÉ	CRITIQUE
H06	Loyer annuel	37 440 €	Bail signé ICC Q3 2025	ÉLEVÉ	FORT
H07	Rémun. dirigeant	36 000 €	SMIC +20 %	MOYEN	FORT
H08	Taux emprunt	4,50 %	Barème BNP T4 2025	ÉLEVÉ	FORT
H09	Durée emprunt	7 ans	Standard BNP	ÉLEVÉ	MODÉRÉ
H10	Amortissements	23 000 €/an	Plan amort. matériel	ÉLEVÉ	MODÉRÉ
H11	IS	25 %	CGI 2025	ÉLEVÉ	MODÉRÉ
H12	BFR initial	12 000 €	9 jours de CA	MOYEN	FAIBLE
H13	Prix de cession	370 000 €	Promesse signée	ÉLEVÉ	CRITIQUE

## 9 Conclusion et recommandation

### 9.1 Synthèse des indicateurs clés

DSCR moyen 5 ans

**1,41**

Progression Y1 (1,15) → Y5 (1,67)

Apport personnel

**30 %**

Conforme exigences BNP

Flux libre cumulé 5 ans

**150 k€**

Cash généré après annuités

### 9.2 Recommandation

#### ✓ RECOMMANDATION FAVORABLE

Le modèle financier confirme que le projet est viable et que la capacité de remboursement est établie sur toute la durée du crédit. Les hypothèses sont conservatrices, sourçées et auditable. Le repreneur présente un profil sérieux avec une expérience sectorielle pertinente et un apport personnel significatif.

**Crédit recommandé :** 259 000 € sur 7 ans au taux de 4,5%.

**DSCR minimum sur la période :** 1,15 (Y1 — voir note) — Maximum : 1,67 (Y5).

*Note Y1 : Un différé d'amortissement de 6 mois porte le DSCR Y1 à 1,34 — pratique courante et accordable sur justification.*

Ce document est un exemple fictif produit par **BluePlan** à des fins de démonstration. Les données présentées ne correspondent à aucune entreprise réelle.

**BluePlan** — [getblueplan.com](https://getblueplan.com) — [contact@getblueplan.com](mailto:contact@getblueplan.com)

© BluePlan — Tous droits réservés — Reproduction non autorisée sans accord écrit.