

EXEMPLE •
DONNÉES FICTIVES

BUSINESS PLAN • DOSSIER DE FINANCEMENT BANCAIRE

Boulangerie-Pâtisserie du Beffroi

Reprise d'un fonds de commerce

Namur (5000) • Artisan boulanger depuis 1987

Repreneur	Thomas M., 34 ans
Établissement	Boulangerie-Pâtisserie du Beffroi SRL
Localisation	Rue de Fer 30, 5000 Namur
Forme juridique	SRL (société à responsabilité limitée)
Prix de cession	370 000 €
Montant sollicité	259 000 €
Durée	7 ans • taux 4,5 %
Horizon prévision	5 ans (2026–2030)
Lecteur cible	Belfius • Namur
Date	Juin 2026

Produit par BluePlan • getblueplan.com

Confidentiel • Document de travail

✓ RECOMMANDATION : accorder le crédit de 259 000 € sur 7 ans

La reprise de la Boulangerie-Pâtisserie du Beffroi est **finançable**. Sur la base d'hypothèses conservatrices et sourçées, le dossier présente un **DSCR moyen de 1,41** (de 1,15 en année 1 à 1,67 en année 5), des **34 % de fonds propres** (apport + prêt d'honneur) et un **flux de trésorerie libre positif dès la première année**. Un **différé d'amortissement de 6 mois** porte le DSCR de l'année 1 à 1,34, pratique courante. Les indicateurs ci-dessous, puis le détail des sections 1 à 8, établissent cette conclusion.

DSCR moyen 5 ans

1,41

Seuil bancaire : 1,20

✓ 1,15 (Y1) à 1,67 (Y5)

CA Prévisionnel Y1

485 k€

+1,0 % vs CA historique

Hypothèse conservatrice

Apport personnel

30 %

Norme banque : 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. Une affaire rentable depuis 38 ans, reprise par un gérant expérimenté
2. Un marché belge de 3,5 Md € en croissance, tous les ratios tenus
3. Des hypothèses conservatrices et sourçées
4. Un résultat net en hausse de 43 à 66 k€ en 5 ans

5. Un flux de trésorerie libre positif dès l'année 1
6. Le DSCR progresse de 1,15 à 1,67 (seuil passé dès l'année 2)
7. Un financement équilibré : 34 % fonds propres, 66 % crédit
8. Chaque hypothèse tracée et notée (Assumption Ledger)
9. En synthèse : un dossier finançable, recommandé

EXEMPLE
Données fictives

1 Une affaire artisanale rentable depuis 38 ans, reprise par un gérant expérimenté

1.1 L'affaire

La Boulangerie-Pâtisserie du Beffroi est un établissement artisanal installé depuis 1987 (38 ans d'ancienneté) Rue de Fer, artère commerçante principale du centre de Namur (5000). La reprise s'opère sous la forme d'une **SRL** (Code des sociétés et des associations). Le fonds de commerce comprend la clientèle fidèle, le bail commercial (loi du 30 avril 1951, 9 ans), l'**agrément AFSCA**, la marque, les équipements de production (four professionnel 2022) et le droit au nom commercial. Le pain et la pâtisserie relèvent du taux de TVA réduit de 6 %.

Indicateur	Valeur	Source
Chiffre d'affaires N-1	478 000 €	Comptes déposés BNB 2024
Chiffre d'affaires N-2	461 000 €	Comptes déposés BNB 2023
CAGR CA (3 ans)	+2,1 %	Calcul BluePlan
EBE N-1	93 200 €	Comptes déposés BNB 2024
Marge EBE	19,5 %	Calcul BluePlan
Effectif	4 ETP	Déclarations ONSS
Surface totale	200 m ²	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 namuroise (CA : 380 000 €), gestion stock, management, relation fournisseurs
- Certificat de boulangerie + accès à la profession (2019, formation continue)
- Graduat en gestion : comptabilité et gestion d'entreprise
- Apport disponible : **111 000 €** (70 000 € épargne + 41 000 € donation familiale notariée)
- Garanties proposées : nantissement du fonds de commerce + caution personnelle

2 Un marché belge de 3,5 Md € en croissance où l'affaire tient tous les ratios

2.1 Marché belge 2025

Indicateur marché	Valeur 2024	Source
Taille marché BE	3,5 Md €	Statbel, 2024 ¹
Croissance marché	+2,0 %	Statbel, 2024
Nombre de boulangeries	≈ 5 000	Statbel, 2024
CA moyen / boulangerie	425 000 €	Statbel, 2024
Marge EBE médiane	16–22 %	Féd. boulangers, 2024
Masse salariale / CA	28–34 %	CP 118.03, 2024
Conso. pain / habitant	≈ 44 kg/an	Statbel, 2024

2.2 Positionnement de l'affaire vs. benchmarks

Ratio	Benchmark	Affaire N-1	Écart
CA / m ²	2 800–3 800 €	2 390 €/m ²	≈ 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 Des hypothèses conservatrices et sourçées, auditables une à une

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 %	Marché +2,0 % + 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 %	CP 118.03 + charges ONSS 2025	ÉLEVÉ
Loyer annuel	37 440 €	Bail signé (loi 1951), indice santé	ÉLEVÉ
Rémunération dirigeant	36 000 €	Barème CP 118.03 +20 %	MOYEN
Taux emprunt	4,50 %	Barème PME Belfius 2026	ÉLEVÉ
Durée emprunt	7 ans	Standard Belfius fonds commerce	ÉLEVÉ
ISoc	25 %	CIR 92 (taux plein)	ÉLEVÉ

4 Un résultat net qui progresse de 43 à 66 k€ en cinq ans

Poste	Y1 (2026)	Y2 (2027)	Y3 (2028)	Y4 (2029)	Y5 (2030)
CA net	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)
EBE	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)
EBIT	68 085	74 445	81 070	86 900	92 730
Charges fin.	(10 647)	(9 136)	(7 558)	(5 908)	(4 183)
Résultat avant IS	57 438	65 309	73 512	80 992	88 547
ISoc 25 %	(14 360)	(16 327)	(18 378)	(20 248)	(22 137)
Résultat net	43 078	48 982	55 134	60 744	66 410

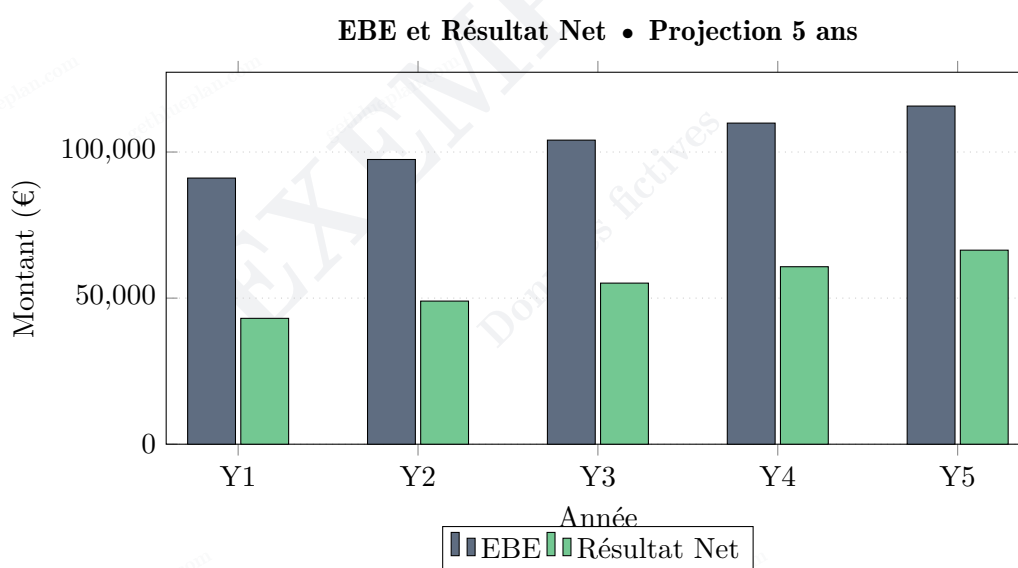


FIG. 1 : EBE et résultat net prévisionnels sur 5 ans (en €)

5 Un flux de trésorerie libre positif dès la première année (+18 k€)

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
Capacité de remb.	66 078	71 982	78 134	83 744	89 410
– Annuité bancaire	(47 856)	(47 856)	(47 856)	(47 856)	(47 856)
Flux libre	+18 222	+24 126	+30 278	+35 888	+41 554
Trésorerie cumulée	18 222	42 348	72 626	108 514	150 068

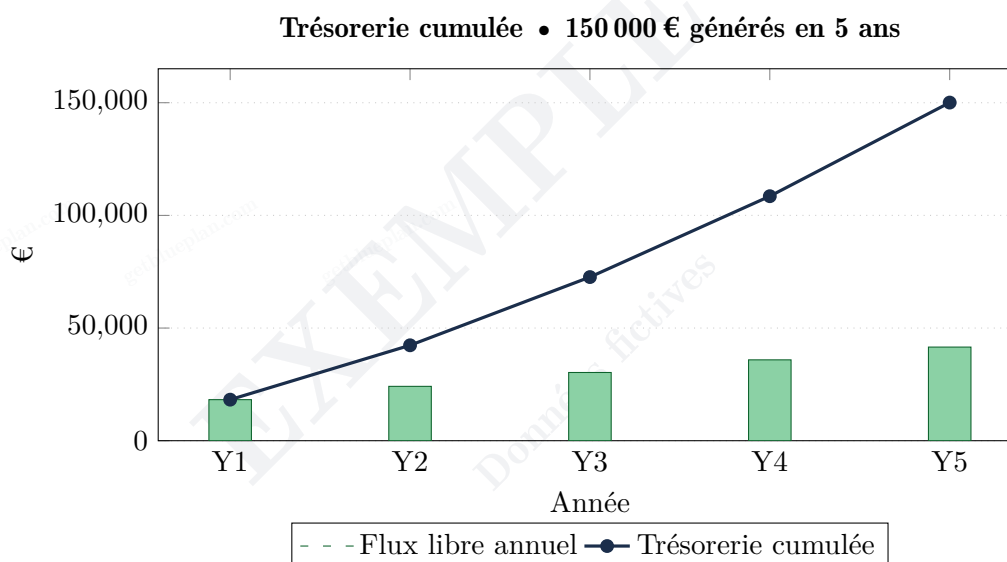


FIG. 2 : Flux libre annuel et trésorerie cumulée (en €)

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 Le DSCR progresse de 1,15 à 1,67 et passe le seuil dès l'année 2

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)
DSCR	1,15	1,28	1,42	1,54	1,67
Seuil minimum	≥ 1,20	≥ 1,20	≥ 1,20	≥ 1,20	≥ 1,20

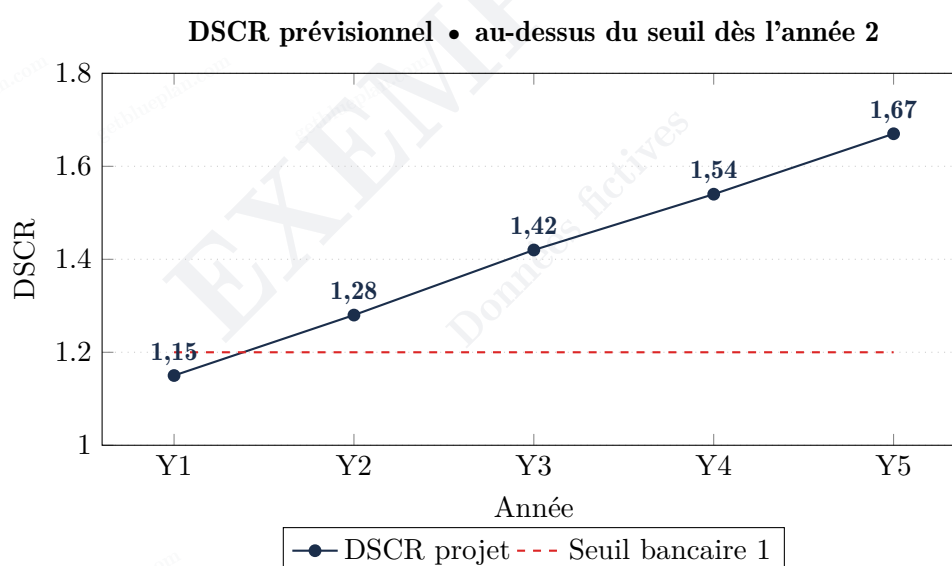


FIG. 3 : DSCR projet vs seuil bancaire (1,20) sur 5 ans

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 en reprise ; 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 Un financement équilibré : 34 % de fonds propres, 66 % de crédit bancaire

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 %
Droits d'enregistrement & notaire	8 000 €	Prêt Coup de Pouce (Wallonie)	20 000 €	5,1 %
TOTAL	390 000 €	TOTAL	390 000 €	100 %

Structure de financement • 34 % fonds propres, 66 % crédit



■ Apport (111 k€) ■ Prêt Coup de Pouce (20 k€) ■ Emprunt Belfius (259 k€)

FIG. 4 : Répartition des ressources de financement

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 €	0
Total		40 297 €	259 000 €	334 441 €	

8 Chaque hypothèse tracée, sourcée et notée en confiance (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 %	Féd. boulangers 2024	ÉLEVÉ	CRITIQUE
H05	Masse salariale	31 %	CP 118.03 + ONSS	ÉLEVÉ	CRITIQUE
H06	Loyer annuel	37 440 €	Bail signé (loi 1951)	ÉLEVÉ	FORT
H07	Rémun. dirigeant	36 000 €	Barème CP 118.03 +20 %	MOYEN	FORT
H08	Taux emprunt	4,50 %	Barème Belfius 2026	ÉLEVÉ	FORT
H09	Durée emprunt	7 ans	Standard Belfius	ÉLEVÉ	MODÉRÉ
H10	Amortissements	23 000 €/an	Plan amort. matériel	ÉLEVÉ	MODÉRÉ
H11	ISoc	25 %	CIR 92	ÉLEVÉ	MODÉRÉ
H12	BFR initial	12 000 €	9 jours de CA	MOYEN	FAIBLE
H13	Prix de cession	370 000 €	Promesse signée	ÉLEVÉ	CRITIQUE

9 En synthèse : un dossier finançable, recommandé favorablement

9.1 Synthèse des indicateurs clés

DSCR moyen 5 ans

1,41

Progression Y1 (1,15) → Y5 (1,67)

Apport personnel

30 %

Conforme exigences banque

Flux libre cumulé 5 ans

150 k€

Cash généré après annuités

9.2 Recommandation

✓ RAPPEL : RECOMMANDATION FAVORABLE CONFIRMÉE

Comme énoncé en tête de dossier, les huit sections qui précèdent établissent la conclusion. 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 auditables. 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 • contact@getblueplan.com

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