

Boulangerie-Pâtisserie du Flon Sàrl

Reprise d'un fonds de commerce

Lausanne (1003) • Canton de Vaud • artisan depuis 1991

Repreneuse	Camille Rochat, 36 ans
Établissement	Boulangerie-Pâtisserie du Flon Sàrl
Localisation	Rue de la Riponne 12, 1003 Lausanne
Forme juridique	Société à responsabilité limitée (Sàrl)
Prix de cession	700'000 CHF
Montant sollicité	518'000 CHF
Durée	7 ans • taux indicatif 2,5 %
Horizon prévision	5 ans (2026 à 2030)
Lecteur cible	Banque Cantonale Vaudoise (BCV)
Date	Juin 2026

✓ RECOMMANDATION : accorder le crédit de 518'000 CHF sur 7 ans

La reprise de la Boulangerie-Pâtisserie du Flon Sàrl est **finançable sans réserve**. Sur la base d'hypothèses conservatrices et sourçées, le dossier présente un **DSCR moyen de 1,42** (supérieur au seuil de 1,20 dès l'année 1), un **apport de 30 %** conforme aux exigences de la banque cantonale, et un **flux de trésorerie libre positif dès la première année**. Les trois indicateurs ci-dessous, puis le détail des sections 1 à 8, établissent cette conclusion.

DSCR moyen 5 ans**1,42**

Seuil bancaire : 1,20

✓ Couverture confortable

CA prévisionnel Y1**1,25 MCHF**

+0,8 % vs CA historique

Hypothèse conservatrice

Apport personnel**30 %**

Norme banque cantonale : 20 à 30 %

✓ Apport conforme

EBE Y1**208 kCHF**

Marge EBE : 16,8 %

Benchmark secteur : 14 à 18 %

Multiple Prix/EBE**3,4×**Seuil vigilance : $\leq 5\times$

✓ Valorisation cohérente

Flux libre Y1**+93 kCHF**

Après annuité bancaire

Positif dès la première année

Table des matières

1. Une affaire rentable depuis 34 ans, reprise par une professionnelle
2. Un marché stable de 3,4 Md CHF, tous les ratios tenus
3. Des hypothèses conservatrices et sourçées
4. Un résultat net en hausse de 134 à 168 kCHF en 5 ans
5. Un flux de trésorerie libre positif dès l'année 1

6. Le DSCR couvre la dette dès l'année 1 (1,21 $\rightarrow$ 1,62)
7. Un financement équilibré : 30 % apport, 70 % 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 34 ans, reprise par une professionnelle du métier

1.1 L'affaire

La Boulangerie-Pâtisserie du Flon est un établissement artisanal installé depuis 1991 (34 ans d'ancienneté) à la Rue de la Riponne 12, en plein centre de Lausanne (1003), Canton de Vaud. Le fonds de commerce comprend une clientèle fidèle, le contrat de bail commercial, la marque, les équipements de production (laboratoire rénové en 2022) et le droit au nom commercial. La reprise s'opère sous la forme d'une Sàrl conformément au Code des obligations.

Indicateur	Valeur	Source
Chiffre d'affaires N-1	1'230'000 CHF	Comptes révisés 2024
Chiffre d'affaires N-2	1'195'000 CHF	Comptes révisés 2023
Croissance CA (3 ans)	+2,2 % / an	Calcul BluePlan
EBE N-1	205'000 CHF	Comptes révisés 2024
Marge EBE	16,7 %	Calcul BluePlan
Effectif	7 EPT	Déclarations AVS
Surface (vente + labo)	180 m ²	Contrat de bail
Prix de cession	700'000 CHF	Promesse de vente signée
Multiple Prix/EBE	3,41×	Calcul BluePlan

Point fort : Le multiple Prix/EBE de 3,41× se situe nettement en dessous du seuil de vigilance de 5× couramment retenu par les analystes des banques cantonales. L'affaire est valorisée de façon raisonnable.

1.2 La repreneuse

Camille Rochat, 36 ans, dispose d'une expérience directement transposable :

- 8 ans responsable de production dans une boulangerie-pâtisserie à Vevey (CA : 1'600'000 CHF) avec gestion d'équipe et des achats
- CFC de Boulangère-Pâtissière-Confiseuse, complété par le Brevet fédéral
- Formation en gestion d'entreprise (cours USAM / IFJ)
- Apport disponible : **222'000 CHF** (180'000 CHF épargne + 42'000 CHF donation familiale)
- Garanties proposées : nantissement du fonds de commerce et caution personnelle

2 Un marché stable de 3,4 Md CHF où l'affaire tient tous les ratios de référence

2.1 Marché national 2024

Indicateur marché	Valeur 2024	Source
Taille marché CH	3,4 Md CHF	BCS, 2024 ¹
Croissance marché	+1,8 %	BCS, 2024
Nombre d'entreprises artisanales	1'750	OFS, 2024
CA moyen / établissement	1,1 MCHF	BCS, 2024
Marge EBE médiane	14 à 18 %	BCS, 2024
Masse salariale / CA	34 à 40 %	CCT boulangerie, 2024
Conso. pain artisanal / hab.	en légère hausse	OFS, 2024

2.2 Positionnement de l'affaire face aux benchmarks

Ratio	Benchmark	Affaire N-1	Écart
CA / m ²	6'000 à 8'000 CHF	6'833 CHF/m ²	≈ médiane
Marge EBE	14 à 18 %	16,7 %	✓ Dans la norme
Masse salariale / CA	34 à 40 %	38,4 %	✓ Dans la norme
Loyer / CA	≤ 10 %	7,7 %	✓ Favorable
Multiple Prix/EBE	≤ 5×	3,41×	✓ 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	+0,8 %	Hypothèse conservatrice de transition	MOYEN
Croissance CA Y2 à Y3	+3,5 %	Benchmark BCS + effet notoriété	MOYEN
Croissance CA Y4 à Y5	+2,8 %	Croissance modérée long terme	MOYEN
Taux matières prem.	28,0 %	BCS 2024 : 26 à 30 % mix produits	ÉLEVÉ
Masse salariale (charges sociales incl.)	38,4 %	CCT + AVS/AI/APG, AC, LPP, LAA	ÉLEVÉ
Loyer annuel	96'000 CHF	Bail commercial indexé	ÉLEVÉ
Rémunération gérante	110'000 CHF	Marché Suisse romande	MOYEN
Taux emprunt	2,50 %	Barème BCV crédit PME T2 2026	ÉLEVÉ
Durée emprunt	7 ans	Standard crédit d'investissement	ÉLEVÉ
Impôt sur le bénéfice	14,0 %	Taux effectif Vaud (Sàrl)	ÉLEVÉ

4 Un résultat net qui progresse de 134 à 168 kCHF en cinq ans

Montants en CHF.

Poste	Y1 (2026)	Y2 (2027)	Y3 (2028)	Y4 (2029)	Y5 (2030)
CA net	1'240'000	1'285'000	1'325'000	1'362'000	1'400'000
Matières prem.	(347'200)	(359'800)	(371'000)	(381'400)	(392'000)
Charges de personnel	(476'200)	(493'400)	(508'800)	(523'000)	(537'600)
Loyer	(96'000)	(96'000)	(96'000)	(96'000)	(96'000)
Autres charges	(112'600)	(118'300)	(124'700)	(129'100)	(133'900)
EBE	208'000	217'500	224'500	232'500	240'500
Marge EBE	16,8 %	16,9 %	16,9 %	17,1 %	17,2 %
Amortissements	(40'000)	(40'000)	(40'000)	(40'000)	(40'000)
EBIT	168'000	177'500	184'500	192'500	200'500
Charges fin.	(12'168)	(10'434)	(8'656)	(6'833)	(4'964)
Résultat avant impôt	155'832	167'066	175'844	185'667	195'536
Impôt bénéfice 14 %	(21'800)	(23'400)	(24'600)	(26'000)	(27'400)
Résultat net	134'032	143'666	151'244	159'667	168'136

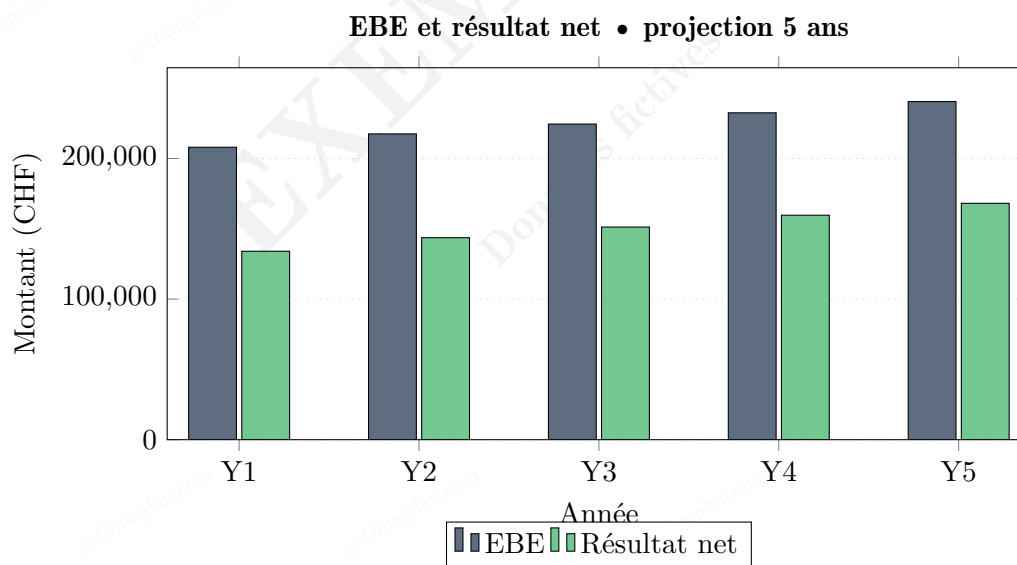


FIG. 1 : EBE et résultat net prévisionnels sur 5 ans (en CHF)

5 Un flux de trésorerie libre positif dès la première année (+93 kCHF)

L'annuité bancaire annuelle est calculée sur la base de 518'000 CHF sur 84 mois au taux de 2,5 %, soit **6'728 CHF/mois**, c'est-à-dire **80'741 CHF/an**.

Poste	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5
Résultat net	134'032	143'666	151'244	159'667	168'136
+ Amortissements	40'000	40'000	40'000	40'000	40'000
Capacité de remb.	174'032	183'666	191'244	199'667	208'136
– Annuité bancaire	(80'741)	(80'741)	(80'741)	(80'741)	(80'741)
Flux libre	+93'291	+102'925	+110'503	+118'926	+127'395
Trésorerie cumulée	93'291	196'216	306'719	425'645	553'040

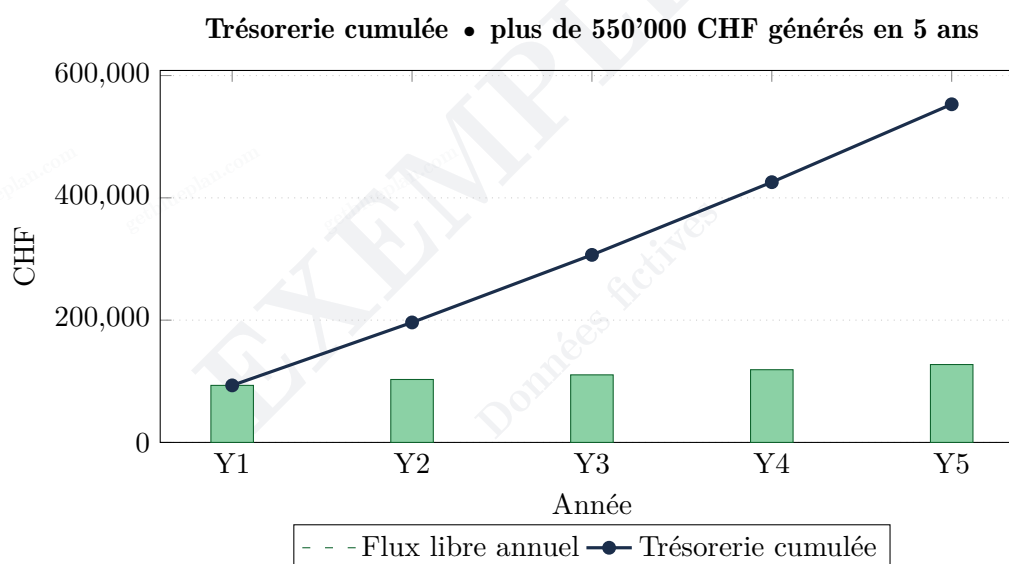


FIG. 2 : Flux libre annuel et trésorerie cumulée (en CHF)

Lecture : Le flux de trésorerie libre est positif dès l'année 1 (+93'291 CHF). La trésorerie cumulée dépasse 550'000 CHF en fin de période, ce qui démontre une solidité structurelle sur toute la durée du crédit.

6 Le DSCR couvre la dette dès l'année 1 et atteint 1,62 en année 5

6.1 Définition et formule

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

Élément	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5
EBE	208'000	217'500	224'500	232'500	240'500
– Rémunération gérante	(110'000)	(110'000)	(110'000)	(110'000)	(110'000)
EBE net rémun.	98'000	107'500	114'500	122'500	130'500
Annuité bancaire	(80'741)	(80'741)	(80'741)	(80'741)	(80'741)
DSCR	1,21	1,33	1,42	1,52	1,62
Seuil minimum	≥ 1,20	≥ 1,20	≥ 1,20	≥ 1,20	≥ 1,20

DSCR prévisionnel • marge de sécurité croissante au-dessus du seuil

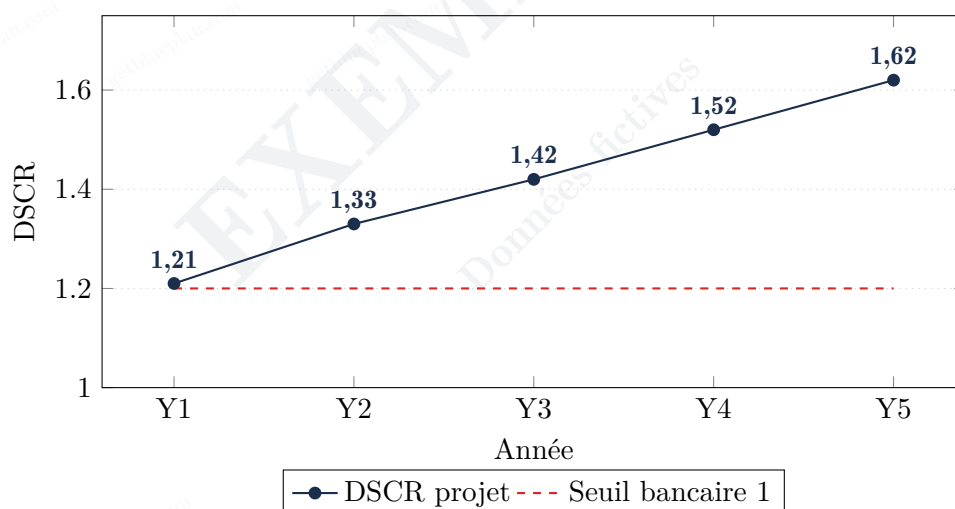


FIG. 3 : DSCR projet vs seuil bancaire (1,20) sur 5 ans

Lecture : Le DSCR est supérieur au seuil bancaire de 1,20 dès la première année (1,21) et progresse régulièrement jusqu'à 1,62 en année 5. Le DSCR moyen sur 5 ans s'établit à **1,42**, soit une marge de sécurité de plus de 18 % au-dessus du seuil exigé par les banques cantonales.

7 Un financement équilibré : 30 % d'apport, 70 % de crédit BCV

Emplois	Montant	Ressources	Montant	%
Prix de cession	700'000 CHF	Apport personnel	222'000 CHF	30,0 %
BFR initial	25'000 CHF	Crédit BCV 7 ans	518'000 CHF	70,0 %
Frais d'acquisition	15'000 CHF			
TOTAL	740'000 CHF	TOTAL	740'000 CHF	100 %

Structure de financement • 30 % apport, 70 % crédit BCV

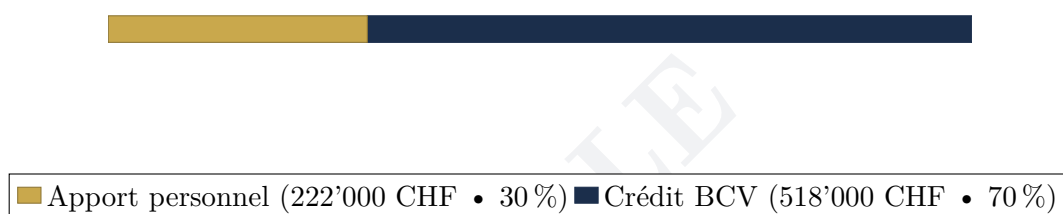


FIG. 4 : Répartition des ressources de financement

7.1 Tableau d'amortissement : synthèse annuelle

Année	Capital début	Intérêts	Capital remb.	Annuité	Capital fin
Y1	518'000 CHF	12'168 CHF	68'573 CHF	80'741 CHF	449'427 CHF
Y2	449'427 CHF	10'434 CHF	70'307 CHF	80'741 CHF	379'120 CHF
Y3	379'120 CHF	8'656 CHF	72'085 CHF	80'741 CHF	307'035 CHF
Y4	307'035 CHF	6'833 CHF	73'908 CHF	80'741 CHF	233'128 CHF
Y5	233'128 CHF	4'964 CHF	75'777 CHF	80'741 CHF	157'351 CHF
Y6	157'351 CHF	3'048 CHF	77'693 CHF	80'741 CHF	79'658 CHF
Y7	79'658 CHF	1'083 CHF	79'658 CHF	80'741 CHF	0 CHF
Total		47'186 CHF	518'000 CHF	565'186 CHF	

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, la fiduciaire ou tout tiers.

ID	Hypothèse	Valeur	Source	Conf.	Impact
H01	CA base Y0	1'230'000 CHF	Comptes N-1, N-2, N-3	ÉLEVÉ	CRITIQUE
H02	Croissance CA Y1	+0,8 %	Hypoth. conservatrice	MOYEN	FORT
H03	Croissance CA Y2 à Y3	+3,5 %	BCS 2024 + comparable	MOYEN	FORT
H04	Taux mat. prem.	28 %	BCS 2024	ÉLEVÉ	CRITIQUE
H05	Masse salariale	38,4 %	CCT + charges AVS/LPP	ÉLEVÉ	CRITIQUE
H06	Loyer annuel	96'000 CHF	Bail indexé	ÉLEVÉ	FORT
H07	Rémun. gérante	110'000 CHF	Marché Suisse romande	MOYEN	FORT
H08	Taux emprunt	2,50 %	Barème BCV T2 2026	ÉLEVÉ	FORT
H09	Durée emprunt	7 ans	Standard crédit PME	ÉLEVÉ	MODÉRÉ
H10	Amortissements	40'000 CHF/an	Plan amort. équipements	ÉLEVÉ	MODÉRÉ
H11	Impôt bénéfice	14,0 %	Taux effectif Vaud	ÉLEVÉ	MODÉRÉ
H12	BFR initial	25'000 CHF	≈ 7 jours de CA	MOYEN	FAIBLE
H13	Prix de cession	700'000 CHF	Promesse signée	ÉLEVÉ	CRITIQUE

9 En synthèse : un dossier finançable, recommandé sans réserve

9.1 Synthèse des indicateurs clés

DSCR moyen 5 ans

1,42

Progression Y1 (1,21) → Y5 (1,62)

Apport personnel

30 %

Conforme aux exigences BCV

Flux libre cumulé 5 ans

553 kCHF

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. La repreneuse présente un profil sérieux, avec une expérience sectorielle pertinente et un apport personnel significatif.

Crédit recommandé : 518'000 CHF sur 7 ans au taux indicatif de 2,5 %.

DSCR sur la période : minimum 1,21 (Y1), maximum 1,62 (Y5), moyenne 1,42.

Le DSCR dépasse le seuil de 1,20 dès l'année 1, sans recours à un différé d'amortissement.

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.