

**Grande propriété atypique récente à 9 km du Mont Saint Michel.
« Une grande maison, un bel outil de travail et une grande réserve foncière. »**

Document non contractuel (dernière mise à jour 08/05/2019).

Contact propriétaire : jmhericher@aol.com, 06 75 61 78 37, 09 50 48 01 38.

Site internet : lacledeforges.fr



Maison de construction traditionnelle achevée en mai 2007 pour le RDC et au début 2009 pour l'étage, sur un terrain de 26 027 M2 (dont 18080 M2 constructibles).

331 M2 habitables, 12 pièces principales dont 7 chambres. 5 salles d'eau, 1 salle de bain, 2 pièces annexes et 246 M2 de dépendances, soit au total **454 M2 utiles bruts** (*1).

Forme de la construction : en U, un bâtiment central et deux ailes symétriques s'y rattachant.

Sur vide sanitaire. Planchers béton RDC et R+1.

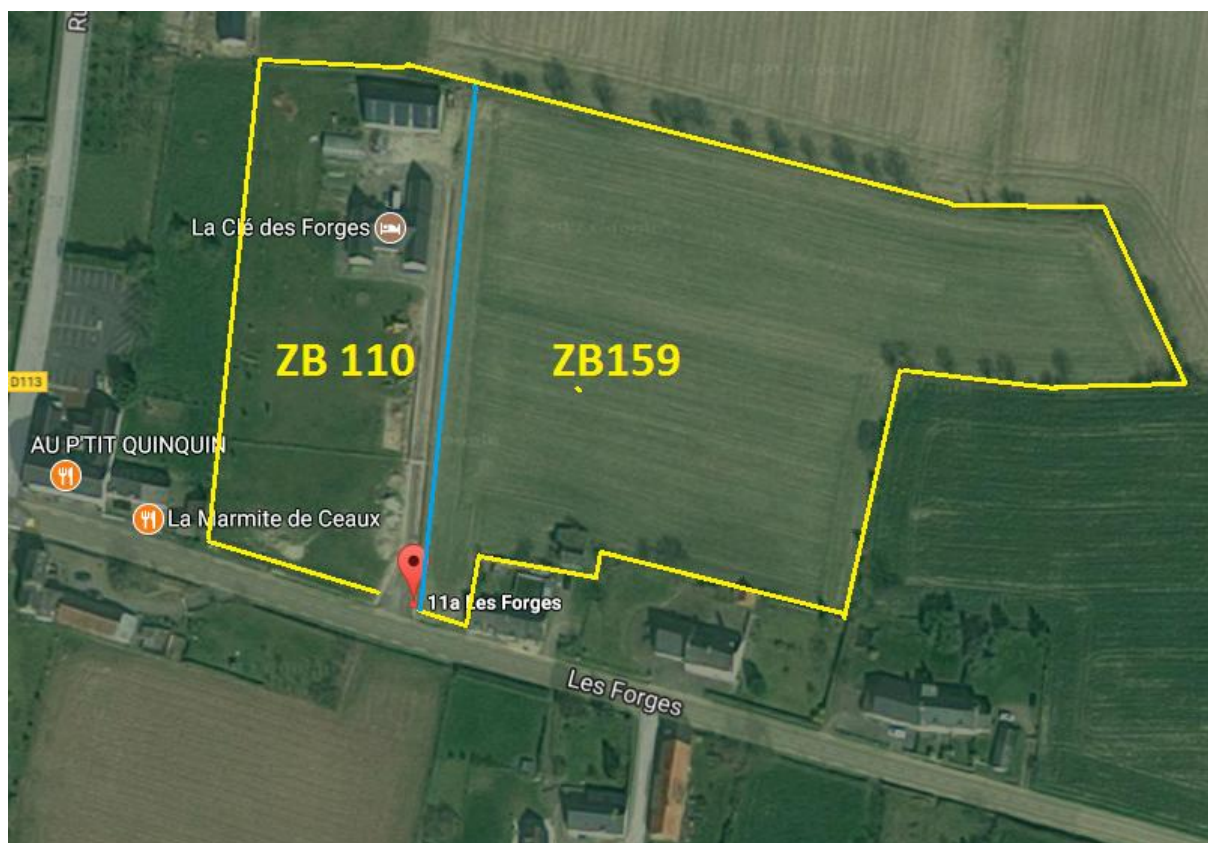
Charpente traditionnelle, fermes en 8x24, pannes sablières faîtières en 6.5x17.5, chevronnage tous les 35.4 cm, sous toiture, crochets inox agrafe, ardoises 33x23 bords épaufrés pureau 13 cm.

Menuiseries extérieures en PVC blanc double vitrage, volets roulants électriques.

Exposition plein SUD, très lumineuse.

Très calme car implantée à 120 mètres en retrait de la route principale départementale RD43 menant au Mont Saint Michel. Voisins très éloignés.

Sur un terrain plat à 32 mètres au-dessus du niveau de la mer, accessible par la RD 43, d'une superficie totale 26027 M2 sous la forme d'une unité foncière constituée de deux parcelles accolées.



- Parcelle ZB110 en zone U de **8080 M2 entièrement constructible** sur laquelle est édifiée la maison et ses dépendances, clos et planté (haies, arbres d'essences diverses et une dizaine de fruitiers).
- Parcelle contiguë ZB159 de 17947 M2 dont 5000 M2 en AU1 immédiatement constructibles et 5000 autres ultérieurement en AU2. Cette parcelle actuellement en nature de labour est mise gracieusement à disposition d'un agriculteur par une convention d'occupation précaire. Ce terrain est donc libre à la vente après les récoltes.

Le PLU est consultable sur le site de la commune CEAUX.FR, rubrique mairie virtuelle .Un PLUI (intercommunal) est en cours de rédaction.

Situation : sur la route départementale 43 à 9km du Mont St Michel (visible depuis l'entrée de la propriété), à 4 km de l'A84 Caen-Rennes (parkings de co-voiturage), 7 km d'Avranches et à moins d'une heure de Rennes ou de Saint Malo. Excellente visibilité pour l'activité chambres d'hôtes ou autres commerces.

Raccordement EDF triphasé 18KVA, Eau, Téléphone et tout à l'égout (tous réseaux en bord de route RD43).

RDC 193.50 M2 habitables : Entrée réception (17 M2), Bureau (16 M2), Salle à manger salon (62 M2), cuisine fermée équipée (11 M2), local chaufferie buanderie (11 M2), 2 chambres (23 et 15 M2), 2 WC avec lave mains (2.5 M2 et 4 M2 pour accès en fauteuil roulant), couloir partie centrale 9.90 M2, salle d'eau douche, lavabo, baignoire placards (11 M2). Couloir aile droite 20 M2 avec placards. Portes intérieures RDC en 204x83. Entrée de service à l'arrière de la maison (Le rez de chaussée est adapté pour une personne à mobilité réduite).

R+1 138 M2 habitables (sous hauteur supérieure à 1.80 M et inférieure à 2.50 M) dédiés aux 5 chambres d'hôtes : Palier salon de détente avec kitchenette (18 M2), 5 chambres (2 de 15

M2, 2 de 19 M2, 1 de 8.70 M2) dont 4 disposant d'une entrée menant à la chambre et à la salle d'eau, 5 salles d'eau privatives (4.8 M2, douche 90x90 faïencée, lavabo, wc suspendu), lingerie/local technique. Doubles cloisons isophoniques. Circulateur eau chaude sanitaire. Aspiration centralisée. Détecteurs de fumée. Extracteurs temporisés dans les salles d'eau.

Revêtements muraux en toile de verre peinte dans toute la maison.

Carrelage sur tout le rez de chaussée.

A l'étage parquet flottant avec isolant en dessous posé sur dalles de novopan elles-mêmes sur un isolant incompressible de 2 cm d'épaisseur.

Parking clients 5 places + aire de retournement pour véhicules de secours à l'arrière de la maison 25 M x 25 M

Portail électrique CAME à télécommande, éclairage extérieur à télécommande et détecteurs temporisés.

Volets roulants électriques y compris pour les grands Vélux 114 x 118 à l'étage.

Chauffage et production eau chaude sanitaire à l'étage (500L à 55°) par pompe à chaleur eau/eau Budérus Bosch 14 KW COP de 4.9 (plancher chauffant au RDC sur isolant TMS 80mm, rupture de ponts thermiques en périphérie, chape liquide de 75 MM, isolation sous plafond RDC de 50 mm en laine de roche, radiateurs à l'étage équipés de robinets thermostatiques.

Bilan énergétique réel d'exploitation incluant ECS de l'étage (compteur spécifique pompe à chaleur (*2) bien inférieur à la limite de la classe A 50KW/AN/M2) avec une température ambiante de 21°C pour **18 à 21 KW/an et par M2**. (828 €/An 69€/Mois pour 5718 Kw/An).

Taxes foncières et OM 2100€/an, 1900€ pour la Taxe d'habitation (dépend des revenus, suppression totale en 2020 ?).

2 garages « en dur » et une cave/cellier accolés à l'arrière de la maison mais non communicants pour 46 M2 au sol avec grenier au-dessus.

1 hangar/atelier/garage clos de 200 M2 sol en béton, alimentation électrique en triphasé et eau (voitures, camping-car, bateau, tracteur, atelier, stockage...).

Un Puits non exploité (Alimentation 220V pour pompe et canalisation en plymouth 19x25 jusqu'à la maison).

Prix de vente :

Il est toujours difficile d'estimer le prix d'un bien, les professionnels sont tantôt optimistes, tantôt pessimistes selon leurs objectifs de vente, les vendeurs ont aussi tendance à surestimer et les acheteurs pensent à juste titre qu'il est par principe toujours possible d'offrir moins.

Les estimations que j'ai pu obtenir, hors parcelle ZB159, allaient du simple au triple en fonction de quelques ventes prises en référence.

Comparer le prix au M2 avec quelques vieilles mesures datant de 1800 après Jésus-Christ m'a semblé relever d'un manque d'objectivité.

Dans cette fourchette de prix farfelue il est impossible de savoir qui dit vrai, bien sûr il y a aussi les annonces immobilières, mais ce ne sont que des prix avant négociation, la description est souvent trop succincte et les surfaces annoncées peu fiables pour comparer.

Etant un peu perdu devant tant de disparité, j'ai eu recours à notre bienveillante Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) qui met en ligne les transactions immobilières enregistrées à la publicité foncière.

Cela permet de comparer un peu plus objectivement et sérieusement ce qui peut l'être, pondère les prétentions souvent excessives du vendeur et démontre à l'acquéreur la réalité des prix du marché immobilier.

J'ai appliqué les filtres proposés, à savoir :

- Maisons dans un rayon de 10 kms autour de la mienne.
- Construites entre 2002 et 2012 supposant des normes de construction comparables.
- Ventes enregistrées à la Conservation des Hypothèques entre 07/2016 et 12/2018.

La méthode d'évaluation est dite du bâti incluant l'assise foncière dont il n'est pas tenu directement compte.

Il est possible d'en savoir plus sur chaque maison en consultant les fiches individuelles (nature et nombre de pièces, surface utile, dépendances, superficie du terrain...).

Résultat : Un panel assez large et cohérent de **28 ventes enregistrées à la Publicité Foncière**. Les prix indiqués sont ceux des actes de vente après les habituelles négociations.

Avec l'accord de la DGFIP, j'ai compilé toutes les fiches individuelles dans un tableau reproduit ci-dessous pour en tirer des moyennes significatives et mesurer les écarts.

SYNTHESE DES FICHES INDIVIDUELLES 1 A 28 SOURCE DGFIP PATRIM CONSTRUCTIONS ENTRE 2002 ET 2012 VENTES ENTRE 07/2016 ET 12/2018 (LA MAISON N°17 N'est pas prise en compte car elle a une piscine)

COMPTEUR	NUMERO FICHE	ADRESSE	ANNEE DE CONSTRUCTION	DATE DE LA VENTE	PRIX DE VENTE	PRIX AU M2 DE SURFACE UTILE	SURFACE UTILE	PRIX PAR M2 DE SURFACE HABITABLE	SURFACE HABITABLE	SURFACE TERRAIN	PIECES PRINCIPALES	CUISINE	SALLE A MANGER	CHAMBRES	SALLES D'EAU	PIECES ANNEXES	GRENIER M2	CAVE M2	GARAGE M2	PISCINE	SH/SU %
1	1	CEAUX 6 LES FORGES	2011	01/02/2017	155000	1409,09	110	1409,09	110	796	5	1	2	3	1	0	0	0	0	NON	100,0%
2	2	18 LOT LES VIGNES BACILLY	2009	11/12/2017	195000	1598,96	122	1598,36	122	897	5	0	1	4	2	2	0	0	0	NON	100,0%
3	3	2 RUE DES CHARMILLES DUCEY	2002	27/09/2016	223700	1669,40	134	3106,94	72	1642	4	1	1	3	1	0	10	0	114	NON	53,7%
4	4	38 B RUE EMILE DEHOUSSE DUCEY	2008	06/03/2017	234000	1759,40	133	2502,67	94	1436	6	1	2	4	2	0	0	5	74	NON	70,3%
5	5	7 A RTE DEFOUGERES JUILLEY	2011	15/12/2017	227300	2104,63	108	2511,60	91	2919	3	1	1	2	1	1	0	10	25	NON	83,8%
6	6	1 C RTE DE LA LUNERIE JUILLEY	2006	13/05/2017	190000	1301,37	146	1347,52	141	1202	5	1	1	4	4	1	0	10	0	NON	96,6%
7	7	3A RTEDU ROCHER JUILLEY	2007	27/03/2017	249600	1697,96	147	1934,88	129	2678	5	1	1	4	1	0	0	0	36	NON	87,8%
8	8	6 RUE BUISSONNET POILLEY	2009	24/04/2017	205900	1583,85	130	1979,81	104	869	5	1	1	4	2	1	0	21	31	NON	80,0%
9	9	11 RUE DELA SOURCE PONTS	2005	30/12/2017	243350	1655,44	147	1986,53	123	1596	5	0	1	4	2	0	0	0	49	NON	83,3%
10	10	14 LA MARECHALLERIE PONTS	2011	27/07/2016	192000	1846,15	104	2109,89	91	1101	5	1	1	4	2	1	0	7	19	NON	87,5%
11	11	40 LA MARECHALLERIE PONTS	2003	16/11/2016	168000	1435,90	117	1846,15	91	1255	4	0	1	3	1	0	0	10	42	NON	77,8%
12	12	5059 VILLAGE DE SAINT BRICE SAINT-BRICE	2006	26/04/2017	178600	1313,24	136	1709,09	105	2011	5	1	1	4	1	0	0	0	63	NON	76,8%
13	13	6 RUE BUISSONNET POILLEY	2007	01/12/2017	214000	1562,04	137	2404,49	89	814	6	1	1	5	2	2	0	46	50	NON	65,0%
14	14	12 D LA MALLERIE SAINT-LOUP	2007	01/02/2017	226000	1430,38	158	1674,07	135	1000	5	0	1	4	2	1	0	8	38	NON	85,4%
15	15	14D LES BROUSSES SAINT-LOUP	2009	03/05/2017	242000	1624,16	149	2372,55	102	1064	6	0	1	5	2	4	0	5	89	NON	68,5%
16	16	16 LES HORTENSIA ST MARTIN DES CHAMPS	2012	31/01/2017	250000	1785,71	140	2083,33	120	2854	5	1	1	4	1	0	0	0	40	NON	85,7%
0	17	14 LA VALLEE ST MARTIN DES CHAMPS AVEC PISCINE																		OUI	
17	18	RUE DU LOGIS ST QUENTIN SUR LE HOMME	2004	07/02/2018	157000	1467,29	107	1577,89	100	554	6	0	1	5	1	2	0	0	15	NON	93,0%
18	19	11 RTE DELA QUINTINE ST QUENTIN SUR LE HOMME	2010	24/05/2017	265000	2208,33	120	3732,39	71	1003	6	0	2	4	1	2	0	19	79	NON	59,2%
19	20	22 RUE DES MAGNOLIAS SAINT-SENIER	2006	28/09/2017	246000	1906,98	129	2911,24	85	671	6	1	1	5	2	1	0	14	75	NON	65,5%
20	21	22 RUE DES SEQUIOIAS SAINT-SENIER	2003	29/05/2017	193000	1429,63	135	1608,33	120	787	6	0	1	5	2	0	0	0	30	NON	88,9%
21	22	9 LA PILASSERIE LE VAL SAINT PÈRE	2002	30/06/2017	265000	1615,85	164	1790,54	148	1083	6	0	1	5	2	0	0	4	28	NON	90,2%
22	23	4 RES LES POMMIERS LE VAL ST PÈRE	2006	13/07/2016	215000	1628,79	131	2018,78	107	717	5	1	1	4	1	2	0	14	35	NON	81,3%
23	24	47B BOUILLE LE VAL ST PÈRE	2006	26/09/2016	380200	3168,33	120	5069,33	75	1206	4	0	1	3	1	2	0	0	90	NON	62,5%
24	25	20B LA BASSE GUETTE LE VAL ST PÈRE	2010	02/06/2017	260000	1870,50	139	2765,96	94	1553	5	0	1	4	2	1	40	0	50	NON	67,6%
25	26	1b LA BASSE GUETTE LE VAL ST PÈRE	2003	25/05/2017	245000	1689,66	145	2067,51	119	1893	6	1	2	4	2	1	0	7	46	NON	81,7%
26	27	5 LA PROVOTIERE LE VAL ST PÈRE	2007	25/07/2016	320000	1748,63	183	1865,89	172	2759	6	0	1	5	2	3	0	0	23	NON	93,7%
27	28	6B LE COURT CHEMIN LE VAL ST PÈRE	2007	28/11/2016	349000	1917,58	182	2475,18	141	1000	6	1	1	5	2	1	0	7	75	NON	77,5%
TOTAUX 27 MAISONS			54187		6289650		3673		2947	37360	141	15	31	110	45	28	50	187	1216		80,2%

		ANNEE DE CONSTRUCTION	PRIX DE VENTE MOYEN	PRIX PAR M2 DE SURFACE UTILE	SURFACE UTILE	PRIX PAR M2 DE SURFACE HABITABLE	SURFACE HABITABLE	SURFACE TERRAIN *	PIECES PRINCIPALES	CUISINE	SALLE A MANGER SALON	CHAMBRES	SALLES D'EAU	PIECES ANNEXES	GRENIER M2	CAVE M2	GARAGE M2	PISCINE	SH/SU %
27	MOYENNES	2007	232950	1712	136	2135	109	1384	5,2	0,6	1,1	4,1	1,7	1,0	1,9	6,9	45,0	0	80,2%

	CEAUX 11A LES FORGES	2007	706558	1996	354	2135	331	3601	12	1	2	7	6	2	0	14	32	0	93,5%
--	----------------------	------	--------	------	-----	------	-----	------	----	---	---	---	---	---	---	----	----	---	-------

ECARTS 303% 117% 260% 100% 303% 260% 230% 180% 174% 172% 360% 193% 0% 202% 71% 13,3%

La maison fiche N° 17 qui est la seule à disposer d'une piscine est exclue de l'analyse.

Pour les 27 maisons restantes le **prix moyen du M2 utile est de 1712 €** pour une surface utile moyenne de 136 M2, la surface moyenne habitable est de 109 M2 et la superficie du **terrain de 1384 M2**.

L'année moyenne de construction des 27 maisons est 2007 en vétusté égale avec le bien qui vous est proposé.

Déduction faite pour moitié de la surface des greniers, caves et garages, la surface habitable moyenne représente 80,20 % de la surface utile amenant le **prix du M2 habitable à 2135 €**.

Pour le bien que je vous propose la surface habitable représente 93.50 % de la surface utile corrigée soit 13.30 % de plus qui équivalent à **47 M2 habitables supplémentaires**.

Vous conviendrez naturellement qu'entre deux M2 de cave, de grenier, de remise ou de garage retenus pour moitié en surface utile et un M2 habitable, les coûts de construction, d'aménagement et surtout l'usage en résultant peuvent être différents.

J'apporte donc un correctif au prix moyen du M2 utile : $1712 \text{ €} / 80.2\% \times 93.50\% = 1996 \text{ €}$.

Par ailleurs il aurait été totalement malhonnête de considérer selon l'Art. R.353-16 du code de la construction, 100 M2 de surface utile concernant le hangar/atelier/garage de 200 M2 au sol.

C'est certes une solide construction charpente bois en 8x23, poteaux en double 8x23, bardage et couverture en bac acier, sol bétonné qui m'a coûté aux environs de 20000 € en matériaux, c'est cette valeur que je vais retenir séparément pour le calcul de mon prix de vente brut. (Voir à titre comparatif fichier HANGAR 170M2 SUR TERRAIN 1000M2 A CEAUX). Dès lors **la surface utile retenue passe bien plus raisonnablement de 454 M2 à 354 M2**.

Dans un autre sens, tout aussi équitable, la méthode d'évaluation du bâti faisant abstraction de l'assise foncière doit avoir des limites dans son application.

Au prorata, une surface utile de 354 M2 implique une assise foncière de 3601 M2 (L'administration Fiscale a d'ailleurs retenu pour ma taxe foncière 2500 M2 d'assise et le reste en propriété non-bâtie). 3601 M2 sont totalement disproportionnés avec les 26027 M2 de toute la propriété dont 18080 M2 sont constructibles.

En conséquence, il doit être tenu compte de cet écart considérable, cela sera fait par un chiffrage extrêmement pondéré.

Pour la définition du prix au M2 du terrain constructible **non viabilisé**, j'ai consulté les offres détaillées des 4 notaires les plus proches (2 à Ducey et 2 à Avranches) en excluant les terrains viabilisés en lotissement et ceux non raccordables au tout à l'égout devant s'équiper d'un dispositif individuel de traitement des eaux usées.

Cette analyse se trouve dans le fichier PRIX DES TERRAINS A BATIR, le prix moyen du M2 non viabilisé qui en ressort est de 33.11 € pour des parcelles de 1100 M2, et à titre isolé de 19.20 €/M2 pour une belle parcelle à viabiliser de 15900 M2 à Pontaubault.

Je retiens dans mon estimation brute, 15 € le M2 constructible, contre 33.11 € c'est déjà **55 % de moins**, et contre 19.20 € c'est aussi **22 % de moins** !

Ce qui vous laisse dès l'acquisition une marge potentielle certaine.

Ma proposition fondée sur ce qui précède est la suivante, mais surtout ne partez pas en courant à la lecture de la seule première ligne car une bonne surprise vous attend un peu plus bas.

Prenez le temps de bien lire jusqu'au bout, il y va de votre intérêt.

454 M2 ramenés à 354 M2 utiles à 1996 € le M2
(Tout aussi cohérent que 331 M2 habitables à 2135€ = 706 685 €)

706 584.00 €

Sur 3601 M2 de terrain rattachés à la construction
selon la méthode d'évaluation du bâti incluant l'assise foncière
(1384 M2/ 136 M2 utiles x 354 M2 utiles = 3601 M2)

+ 4479 M2 de terrain supplémentaire constructible à 15€ le M2 67 185.00 €
sur parcelle ZB110 (8080 M2 – 3601 M2= 4479 M2)

+ Hangar/atelier clos couvert sol béton de 200 M2. 20 000.00 €

Sous total brut Maison + dépendances sur ZB110 de 8080 M2 **793 769.00 €**

+ Parcelle contiguë ZB159 de 17947 M2 dont 5000 M2
Immédiatement constructibles et 5000 ultérieurement à 15€ le M2. 150 000.00 €

+ 7947 M2 en terrain agricole à 8540 € l'hectare 6 787.00 €

Total brut **950 556.00 €**

Abattement de **-31.62 %** pour marge de négociation **-300 556.00 €**

Prix Net vendeur **non négociable** pour le tout indivisible. **650 000.00 €**
(+ 'Frais de Notaire' à la charge de l'acquéreur).

Bilan par poste après application de la minoration du prix de Vente								
Désignation	Unité	Prix Brut	Remise %	Prix Net	Quantité	Montant Brut	Remise	Montant Net
M2 Utile	M2	1 996,00 €	31,62%	1 364,86 €	354	706 584 €	223 422 €	483 162 €
M2 constructible supplémentaire ZB 110	M2	15,00 €	31,62%	10,26 €	4479	67 185 €	21 244 €	45 941 €
Hangar	UNITE	20 000,00 €	31,62%	13 676,00 €	1	20 000 €	6 324 €	13 676 €
<i>Sous Total Constructions + terrain supplémentaire sur parcelle ZB110</i>						793 769 €	250 990 €	542 779 €
M2 constructible ZB 159	M2	15,00 €	31,62%	10,26 €	10000	150 000 €	47 430 €	102 570 €
HA agricole ZB159	HECTARE	8 540,00 €	31,62%	5 839,65 €	0,7947	6 787 €	2 146 €	4 641 €
<i>Sous Total parcelle ZB 159</i>						156 787 €	49 576 €	107 211 €
TOTAUX						950 556 €	300 566 €	649 990 €

Vous en déduirez que le vieil adage 'plus c'est grand, moins c'est cher' se vérifie encore une fois.

Je n'irai pas plus loin dans la négociation compte tenu de l'effort très significatif fait dès le départ et du risque d'un redressement fiscal aux dépens du vendeur et de l'acquéreur au motif d'un prix insuffisant laissant suspecter une dissimulation frauduleuse.

Le prix moyen du M2 habitable étant de 2135 €, ce qui fait pour 331 M2 : 706 685 €.

Déjà par rapport à 650000 € c'est **56 685 € de moins** (-8 %) et vous avez en plus en cadeau :

- 14 479 M2 constructibles supplémentaires,
- deux garages et un cellier en 'dur' (46 M2 au sol),
- un hangar clos de 200 M2
- presque 8000 M2 de terre agricole.

- La majeure partie des meubles et accessoires vous permettant de démarrer votre activité sans dépenses d'équipement.

La remise de négociation de 300 000€ est à minima le potentiel de plus-value réalisable à la revente sachant par ailleurs que le prix net retenu du M2 de terrain constructible à 10.26 € est bien en dessous de la réalité (-50 à -70 %).

.....

Comme beaucoup de ceux qui se sont montrés d'abord très intéressés par cette propriété, le prix facialement élevé a été un repoussoir par un manque évident d'analyse.

Il est vrai, que dans une perspective de recours à un emprunt, dans la première année une échéance mensuelle de 1984 € (hypothèse 450 000 € sur 25 ans à taux fixe + assurance) peut paraître insurmontable et pourtant il faut considérer que :

- 1 - C'est sans compter que l'acquéreur en sera l'occupant dispensé d'acquitter un loyer pour son logement personnel (650 € = 18 % des revenus),
- 2 - Qu'une partie de l'immeuble est destinée à une exploitation commerciale,
- 3 - Que la valeur de la réserve foncière ne fera que prospérer au fil du temps bien plus vite qu'une épargne sur un livret A.
- 4- Que sous déduction du capital amorti la charge réelle de l'emprunt ne représente que 20.15 % des revenus (54.17 % - 34.01 % d'épargne forcée).
- 5 – Que par les effets de l'inflation et du taux fixe de l'emprunt, la charge réelle de la cinquième année d'exploitation est de 16.20 %, à la dixième année elle sera de 11.66 %.

Le problème du financement a souvent été abordé comme étant insurmontable car « La banque ne suivra pas ! »

Si un concours bancaire est requis il faut faire 'un plan d'affaires' réaliste, précis et documenté démontrant la réelle capacité à rembourser pour convaincre le prêteur de votre solvabilité (*4).

Un apport personnel significatif est nécessaire (200, 250 K€).

Les garanties étant réalistes, il est aussi possible de fractionner la somme à emprunter avec une partie en crédit conventionnel et une autre en crédit in-fine.

Par exemple dans l'exemple pris ci-dessus 350 000 € en emprunt classique et 100 000 € en in-fine à 15 ans. La charge de l'emprunt classique sera plus légère et vous n'aurez à payer que les intérêts (2 à 2.20 % l'an) sur 100 000 €. La capitalisation du reste disponible beaucoup plus conséquent doit vous permettre de rembourser sans soucis au bout de 15 ans les 100 000 € de 2020.

Le prix du M2 constructible passera à minima en 15 ans de 33 € à 42 € par le seul effet de l'inflation ce qui correspondra à 2381 M2 à 42 € pour honorer l'échéance de l'emprunt in fine.

En quinze ans vous aurez aussi eu le temps de vendre quelques autres parcelles de terrain à bâtir pour faire un remboursement anticipé du prêt principal.

Vous pourrez personnaliser votre budget en utilisant le simulateur sous Excel téléchargeable sur le site afin d'envisager différentes situations en vous projetant dans le temps.

Les emprunteurs sauront aussi mettre en valeur la forte marge potentielle entre leur prix d'achat net et celui du marché, c'est autant de garanties supplémentaires pour le prêteur en cas de défaillance.

Vous estimerez peut être que le terrain est bien trop grand, dans ce sens rien ne vous empêcherait de vendre toute la seconde parcelle à un lotisseur ou bien à quelqu'un qui

recherche un grand terrain pour y construire sa maison, accueillir un cheval, des moutons ou y faire du maraîchage (sur cette parcelle il y a aussi une bergerie mais pas de loups). Les grands terrains sont si rares et s'il en a ce sont des terres agricoles non constructibles. Par ailleurs nombre de PLU limitent la surface des parcelles constructibles entre 600 et 1100 M2 au maximum.

Cette maison, très bien située au cœur de la baie du Mont Saint Michel, a pour vocation d'y recevoir des hôtes et d'en vivre agréablement (*3).

Ce bien s'adresse principalement à un couple dont l'un des conjoints ou les deux en reconversion professionnelle souhaite(nt) mener une douce activité jusqu'à l'ouverture de ses droits à la retraite ou postérieurement. La charge de travail ne justifie pas un équivalent temps plein et ne risque pas de provoquer un 'burn out'.

Sous le statut d'auto-entrepreneur le régime social et fiscal est simple : 13.50 % de charges sociales sur le chiffre d'affaires déclaré, 71 % d'abattement au régime du micro-bic. Comptabilité simplifiée se résumant aux factures et un journal des ventes. Pas de TVA selon l'Art. 293Bis du CGI. Ainsi un chiffre d'affaires déclaré de 30000 € par an implique 4050 € de charges sociales au RSI, valide largement 4 trimestres cotisés, Cela dégage un revenu fiscal de référence de 8700 €.

Depuis 2015 il suffit de 150 heures au smic pour valider un trimestre cotisé soit l'équivalent de 5001.70 € de CA.

Pour être encore plus précis, il convient d'ajouter aux charges sociales environ 2000 € au titre des frais liés aux petits déjeuners, blanchisserie, produits d'hygiène et d'entretien, consommation eau froide, chauffage et ECS, taxes de séjour et supplément d'assurance professionnelle multirisques habitation.

Ce qui fait un revenu net de 24000 € par an pour 7 mois d'activité soutenue et 5 à 20 % en basse saison, soit 2000 € nets d'impôt par mois sur 12 mois, c'est mieux qu'un Smic et le patron c'est vous !

Je précise ici que mon épouse étant décédée en février 2011, la motivation m'a dès lors fait défaut et j'ai fait que ce qui était à minima indispensable pour compléter les quelques trimestres manquants pour ma retraite en septembre 2014. L'activité est à relancer sans exclure comme je l'ai souvent fait les séjours d'une seule nuit.

Le Mont Saint Michel, Cancale, Saint Malo, Dinan, Dinard, Granville par la côte, Villedieu les Poêles, les plages du débarquement, la citée de la Mer à Cherbourg, le château de Combourg, celui de Fougères, les traversées à pied de la Baie (avec un guide) sont autant de points d'intérêt qui retiennent pour deux ou trois nuitées une clientèle avide de découvertes. Bien entendu vous pourrez accueillir pour juste une nuit tout comme maintenir la maison ouverte hors saison car le nombre de visiteurs a tendance à se linéariser sur l'année. Nombre de chambres d'hôtes sont fermées de la fin octobre au début mars suivant essentiellement à cause du coût du chauffage. La maison étant particulièrement bien isolée et disposant d'une pompe à chaleur performante et économique, il n'y a aucun inconvénient financier à rester ouvert toute l'année.

Un autre point est l'absence de commerces entre la sortie de l'A84 et le Mont St Michel. Un investisseur avisé saura y bâtir une petite surface commerciale attrayante pour les trois millions de touristes qui se rendent au Mont chaque année (dossier permis de construire existant mais projet abandonné pour cause de santé).

Je suis tout naturellement à votre disposition pour répondre à toutes vos questions, vous remettre une clé USB (fournie par vos soins) avec photos et nombreux autres documents pour mieux vous éclairer, répondre à vos questions par tél ou mail et convenir éventuellement si vous le souhaitez d'une date de visite.

J'ajoute pour conclure que le compromis de vente synallagmatique sera passé devant Notaire et ne sera possible que sous réserve d'une attestation de détention de fonds propres ou/et d'un pré accord de financement.

Que vous donniez suite ou non, je vous remercie par avance de me faire part de vos observations sur cette longue présentation car votre avis m'intéresse.

Au plaisir de vous lire ou/et de vous recevoir.

Cordialement,

Jean-Marcel HERICHER

11A Les Forges

50220 CEAUX

09 50 48 01 38

06 75 61 78 37

jmhericher@aol.com

www.lacledesforges.fr

(*1) « **La surface habitable** d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une **hauteur inférieure à 1,80 mètre**. ».

Par ailleurs Le Code de la construction et de l'habitation (art. R. 353-16) définit **la surface utile** comme étant égale à la surface habitable du logement à laquelle il faut ajouter la moitié de la surface des annexes suivantes :

- les caves ;
- les sous-sols ;
- les remises ;
- les ateliers ;
- les séchoirs et celliers extérieurs au logement ;
- les resserres ;
- les combles et greniers aménageables ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les vérandas ;
- les parties de terrasse accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré dans la limite de 9 m².

Voir fichier SURFACES 11A LES FORGES.xls (séparément sur clé USB ou DVD)

(*2) Voir fichier EDF.xls (en bleu depuis 2007 relevé annuel du compteur spécifique de la pompe à chaleur).

(Séparément sur clé USB ou DVD)

(*3) Organisation de l'activité Chambres d'Hôtes :

- Sur une journée : A huit heures du matin aller à la boulangerie chercher des croissants au beurre et du pain frais. De 8h30 à 10h servir le petit déjeuner dans la salle à manger (la table a été dressée la veille au soir). Ceux qui partent se voient remettre la facture de leur séjour. Ceux qui restent prennent leur temps avant d'aller explorer un peu plus la région.

Vers 11h la maison est vide, alors refaire soigneusement les chambres libérées. Répondre avec réactivité au téléphone et aux mails, donner envie de passer plusieurs jours dans la maison sans avoir à refaire ses bagages tous les matins. A partir de 16 h accueillir et surtout écouter les nouveaux arrivants et bien prendre le temps de leur expliquer les beaux endroits à voir autres que le Mont. A 19h tout le monde est arrivé (sauf les parisiens, à éviter.), et sait où il est bon d'aller diner ou déjeuner éventuellement à l'extérieur.

A une centaine de mètres de la maison il y a un restaurant de très bonne qualité pour des prix modérés (Le Petit Quinquin). Donc pas besoin de prendre la voiture pour aller au restaurant, autrement il est possible aux hôtes, s'ils le souhaitent, de prendre leurs repas dans leurs vastes chambres (table et chaises dans chaque chambre, vaisselle, frigo, micro-ondes, évier sur le palier) ou dans le jardin si la météo est favorable.

- Sur une semaine : Prendre un jour de congé le lundi car il y a peu de demandes pour arriver en début de semaine.

Pour résumer ce n'est pas une activité harassante sauf à répéter souvent le même discours, mais surtout l'occasion de rencontrer des gens très différents qui donnent une autre ouverture sur notre monde.

(*4) Hypothèse de budget réaliste incluant un emprunt à taux fixe et une inflation constante de 1.70 %/an :

L'objectif de cet exemple de budget prévisionnel est avant tout de démontrer la faisabilité dans les limites d'un emprunt supportable qu'il n'y a pas d'incompatibilité entre un endettement conséquent et le 'reste à vivre' auquel les banquiers sont très attachés.

Les postes en dépenses intègrent une provision pour imprévus (lave-linge qui rend l'âme, grosse réparation d'un véhicule....),

De plus, contrairement à un salarié qui peut se protéger avec une assurance perte d'emploi, le travailleur indépendant doit s'assurer individuellement pour couvrir l'absence totale ou partielle de rentrées en cas d'incapacité à exercer son activité. Une assurance pertes d'exploitation est impérative pour maintenir les ressources et rassurer un prêteur.

Le début d'exercice est le premier mois de la haute saison, c'est aussi le point de départ du remboursement de l'emprunt de façon à ne pas créer de déséquilibre de trésorerie au début de l'exploitation.

Les emprunteurs pourront démontrer avec rigueur que la charge de l'emprunt plus les assurances et les autres dépenses y compris celles imprévues, laisse au final une marge de manœuvre au-delà du reste à vivre.

BUDGET PREVISIONNEL				ANNEE	2020	INFLATION		1,70%	1,00000	NOMBRE CUMULE D'ANNEES D'EXERCICE			1	DEBUT	2020	
CAPITAL EMPRUNTE		450000,00		TAUX	1,50%	DUREE	25	ANS	300	MOIS				FIN	2044	
SALAIRE MENSUEL NET DE P.A.S ANNEE DE DEBUT D'ACTIVITE		1700,00		C.A. BRUT ANNUEL ENVISAGE ANNEE DE DEBUT D'ACTIVITE				30000,00								
1	AVRIL	MAI	JUIN	JUILLET	AOUT	SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DECEMBRE	JANVIER	FEVRIER	MARS	NATURE	ANNUEL	/MOIS	PART %
2	1 700,00	1 700,00	1 700,00	1 700,00	1 700,00	1 700,00	1 700,00	1 700,00	1 700,00	1 700,00	1 700,00	1 700,00	SALAIRES NETS D'IMPOTS	20 400,00	1 700,00	46,42%
3	3 750,00	3 750,00	3 750,00	3 750,00	3 750,00	3 750,00	3 750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	CA BRUT 5 CHAMBRES DHOTES (RFR = 29% DU C.A.)	30 000,00	2 500,00	68,26%
4	-506,25	-506,25	-506,25	-506,25	-506,25	-506,25	-506,25	-101,25	-101,25	-101,25	-101,25	-101,25	CHARGES SOCIALES RSI CHAMBRES DHOTES 13,50 %	-4 050,00	-337,50	-9,22%
5	-300,00	-300,00	-300,00	-300,00	-300,00	-300,00	-300,00	-60,00	-60,00	-60,00	-60,00	-60,00	AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION CHAMBRES DHOTES	-2 400,00	-200,00	-5,46%
	4 643,75	4 643,75	4 643,75	4 643,75	4 643,75	4 643,75	4 643,75	2 288,75	2 288,75	2 288,75	2 288,75	2 288,75	TRESORERIE NETTE CHAMBRES DHOTES	23 550,00	1 962,50	53,58%
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	PRESTATIONS SOCIALES	0,00	0,00	0,00%
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	AUTRES REVENUS (PRECISEZ)	0,00	0,00	0,00%
8																
9	4 643,75	4 643,75	4 643,75	4 643,75	4 643,75	4 643,75	4 643,75	2 288,75	2 288,75	2 288,75	2 288,75	2 288,75	A. RESSOURCES TOTALES NETTES	43 950,00	3 662,50	100,00%
10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	AUTRES DEPENSES (PRECISEZ)	0,00	0,00	0,00%
11	203,00	203,00	203,00	203,00	203,00	203,00	203,00	203,00	203,00	203,00	33,00	0,00	IMPOT FONCIER	2 063,00	171,92	4,69%
12	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	ECHANCES EMPRUNT (Fx VPM)	21 596,56	1 799,71	49,14%
12	186,98	186,47	185,95	185,43	184,92	184,40	183,88	183,36	182,84	182,32	181,79	181,27	ASSURANCE EMPRUNT 0,5 % sur CAPITAL RESTANT DU	2209,61	184,13	5,03%
13	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	ENTRETIEN VEHICULES	300,00	25,00	0,68%
14	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	DEPENSES COURANTES	6 000,00	500,00	13,65%
14	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	CARBURANT	720,00	60,00	1,64%
15	77,30	77,30	77,30	77,30	77,30	77,30	77,30	77,30	77,30	77,30	77,30	77,30	TEL FIXE+ MOBILE+ SITE LACLEDESFORGES.FR	927,60	77,30	2,11%
16	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	IMPREVUS	1 200,00	100,00	2,73%
17	2 952,00	2 951,48	2 950,97	2 950,45	2 949,93	2 949,41	2 948,89	2 948,37	2 947,85	2 947,33	2 776,81	2 743,28	B. SOUS TOTAL DEPENSES MENSUALISEES	35 016,77	2 918,06	79,67%
18	595,91								460,68		671,52		ASSURANCES MRH/ AUTO/MUTUELLE SANTE	1 728,11	144,01	3,93%
19				1 200,00									ASSURANCE PRO PERTES D'EXPLOITATION	1 200,00	100,00	2,73%
19				40,79									NOM DE DOMAINE LACLEDESFORGES.FR	40,79	3,40	0,09%
20											0,00		TAXE HABITATION (suppression totale en 2020)	0,00	0,00	0,00%
21	433,45		322,21		279,19		213,74		104,39		177,25		EDF	1 530,23	127,52	3,48%
22	119,11	109,90				150,00	121,74						EAU & ASSAINISSEMENT	500,75	41,73	1,14%
23	1 148,47	109,90	322,21	1 240,79	279,19	150,00	335,48	0,00	565,07	0,00	848,77	0,00	C. AUTRES DEPENSES NON MENSUALISEES	4 999,88	416,66	11,38%
24	4 100,47	3 061,38	3 273,18	4 191,24	3 229,12	3 099,41	3 284,37	2 948,37	3 512,92	2 947,33	3 625,58	2 743,28	B+C. TOTAL DEPENSES BUDGETEES	40 016,65	3 334,72	91,05%
25	543,28	1 582,37	1 370,57	452,51	1 414,63	1 544,34	1 359,38	-659,62	-1 224,17	-658,58	-1 336,83	-454,53	A-(B+C) RESTE DISPONIBLE	3 933,35	327,78	8,95%
1	AVRIL	MAI	JUIN	JUILLET	AOUT	SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DECEMBRE	JANVIER	FEVRIER	MARS	NATURE	ANNUEL	/MOIS	PART %
2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	NUMERO ECHEANCE DANS L'ANNEE			
3	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	NUMERO DECHANCE CUMULE			
30	1237	1239	1240	1242	1243	1245	1247	1248	1250	1251	1253	1254	PART DU CAPITAL REMBOURSE = EPARGNE	14949,06		34,01%
31	448763	447524	446284	445042	443798	442553	441307	440059	438809	437558	436305	435051	CAPITAL RESTANT DU			
32																
33	EMPRUNT	49,14%	ASSURANCE	5,03%	CUMUL	54,17%	CAPITAL REMBOURSE	34,01%	CHARGE NETTE	20,15%						

Démonstration est faite que malgré un endettement de 54.17 % la charge réelle sous déduction de l'épargne due au capital amorti ne représente plus que 20.15 % des ressources.

Observation étant faite que les occupants exploitants n'ont pas le loyer à acquitter pour se loger personnellement.

Un loyer de 650 €/mois hors charges aurait représenté 17.75 % des dépenses ramenant à 2.40 % la charge nette effective.

L'activité chambres d'hôtes dégage en équivalent un salaire net de charges 1962.50 € par mois sur 12 mois et un RFR (revenu fiscal de référence de 29 % du CA) de 8700 €.

Le reste disponible de la première année d'exploitation est de 3933.35 € équivalent à un Chiffre d'affaire brut de 5141.63 €.

Ce qui veut dire que si l'objectif de 30 000 € n'était pas atteint il suffirait seulement de 24858 € pour assurer l'équilibre (point mort).

Il sera cependant prudent de ne pas dépenser les excédents des premières années pour faire face à certains aléas de fréquentation (ponts peu favorables, météo exécrable, mouvements sociaux entraînant des barrages routiers et pénurie de carburants, risque sécuritaire, épidémies, morosité et sinistrose des touristes...). A minima, et malgré l'assurance pertes d'exploitation qui ne couvre pas tous les risques, il sera prudent de constituer une réserve couvrant une année de remboursement d'emprunt et l'assurance associée (23 500€).

Et maintenant plaçons nous dans la 5^{ème} année d'activité en 2024 avec toujours l'hypothèse d'une inflation constante de 1.70 % par an depuis 2020.

Le seul poste qui ne va pas bouger est celui de l'emprunt à taux fixe souscrit en avril 2020.

L'assurance sur le capital restant a baissé au fil du temps.

Tout le reste va évoluer proportionnellement tant au niveau des ressources que des autres dépenses.

BUDGET PREVISIONNEL													ANNEE	2024	INFLATION	1,70%	1,07094	NOMBRE CUMULE D'ANNEES D'EXERCICE	5	DEBUT	2020
CAPITAL EMPRUNTE		450000,00		TAUX	1,50%	DUREE	25	ANS	300	MOIS					FIN	2044					
SALAIRE MENSUEL NET DE P.A.S ANNEE DE DEBUT D'ACTIVITE		1700,00		C.A. BRUT ANNUEL ENVISAGE ANNEE DE DEBUT D'ACTIVITE				30000,00													
1	AVRIL	MAI	JUIN	JUILLET	AOUT	SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DECEMBRE	JANVIER	FEVRIER	MARS	NATURE	ANNUEL	/MOIS	PART %					
2	1 820,60	1 820,60	1 820,60	1 820,60	1 820,60	1 820,60	1 820,60	1 820,60	1 820,60	1 820,60	1 820,60	1 820,60	1 820,60	SALAIRES NETS D'IMPOTS	21 847,17	1 820,60	46,42%				
3	4 016,02	4 016,02	4 016,02	4 016,02	4 016,02	4 016,02	4 016,02	803,20	803,20	803,20	803,20	803,20	803,20	CA BRUT 5 CHAMBRES D'HOTES (RFR = 29% DU C.A.)	32 128,19	2 677,35	68,26%				
4	-542,16	-542,16	-542,16	-542,16	-542,16	-542,16	-542,16	-108,43	-108,43	-108,43	-108,43	-108,43	-108,43	CHARGES SOCIALES RSI CHAMBRES D'HOTES 13,50 %	-4 337,31	-361,44	-9,22%				
5	-321,28	-321,28	-321,28	-321,28	-321,28	-321,28	-321,28	-64,26	-64,26	-64,26	-64,26	-64,26	-64,26	AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION CHAMBRES D'HOTES	-2 570,25	-214,19	-5,46%				
	4 973,18	4 973,18	4 973,18	4 973,18	4 973,18	4 973,18	4 973,18	2 451,11	2 451,11	2 451,11	2 451,11	2 451,11	2 451,11	TRESORERIE NETTE CHAMBRES D'HOTES	25 220,63	2 101,72	53,58%				
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	PRESTATIONS SOCIALES	0,00	0,00	0,00%				
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	AUTRES REVENUS (PRECISEZ)	0,00	0,00	0,00%				
8																					
9	4 973,18	4 973,18	4 973,18	4 973,18	4 973,18	4 973,18	4 973,18	2 451,11	2 451,11	2 451,11	2 451,11	2 451,11	2 451,11	A. RESSOURCES TOTALES NETTES	47 067,79	3 922,32	100,00%				
10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	AUTRES DEPENSES (PRECISEZ)	0,00	0,00	0,00%				
11	217,40	217,40	217,40	217,40	217,40	217,40	217,40	217,40	217,40	217,40	33,00	33,00	0,00	IMPOT FONCIER	2 207,01	183,92	4,69%				
12	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	ECHANCES EMPRUNT (Fx VPM)	21 596,56	1 799,71	45,88%				
12	161,47	160,92	160,37	159,82	159,27	158,72	158,17	157,62	157,06	156,51	155,96	155,40	155,40	ASSURANCE EMPRUNT 0,5 % sur CAPITAL RESTANT DU	1901,29	158,44	4,04%				
13	26,77	26,00	26,77	26,77	26,77	26,77	26,77	26,77	26,77	26,77	26,77	26,77	26,77	ENTRETIEN VEHICULES	319,51	26,63	0,68%				
14	535,47	535,47	535,47	535,47	535,47	535,47	535,47	535,47	535,47	535,47	535,47	535,47	535,47	DEPENSES COURANTES	6 425,64	535,47	13,65%				
14	64,26	64,26	64,26	64,26	64,26	64,26	64,26	64,26	64,26	64,26	64,26	64,26	64,26	CARBURANT	771,08	64,26	1,64%				
15	82,78	82,78	82,78	82,78	82,78	82,78	82,78	82,78	82,78	82,78	82,78	82,78	82,78	TEL FIVE+ MOBILE+ SITE LACLEDESFORGES.FR	993,40	82,78	2,11%				
16	107,09	107,09	107,09	107,09	107,09	107,09	107,09	107,09	107,09	107,09	107,09	107,09	107,09	IMPREVUS	1 285,13	107,09	2,73%				
17	2 994,96	2 992,64	2 993,86	2 993,31	2 992,76	2 992,21	2 991,66	2 991,11	2 990,56	2 990,00	2 805,05	2 771,49	2 771,49	B. SOUS TOTAL DEPENSES MENSUALISEES	35 499,61	2 958,30	75,42%				
18	638,18										493,36	719,16		ASSURANCES MRH/ AUTO/MUTUELLE SANTE	1 850,70	154,23	3,93%				
19				1 285,13										ASSURANCE PRO PERTES D'EXPLOITATION	1 285,13	107,09	2,73%				
19				43,68										NOM DE DOMAINE LACLEDESFORGES.FR	43,68	3,64	0,09%				
20												0,00		TAXE HABITATION (suppression totale en 2020)	0,00	0,00	0,00%				
21	464,20		345,07		299,00			228,90		111,80		189,82		EDF	1 638,78	136,57	3,48%				
22	127,56	117,70				160,64	130,38							EAU & ASSAINISSEMENT	536,27	44,69	1,14%				
23	1 229,94	1 177,70	345,07	1 328,81	299,00	160,64	359,28	0,00	605,16	0,00	908,98	0,00	0,00	C. AUTRES DEPENSES NON MENSUALISEES	5 354,57	446,21	11,38%				
24	4 224,90	3 110,33	3 338,93	4 322,12	3 291,76	3 152,85	3 350,94	2 991,11	3 595,71	2 990,00	3 714,03	2 771,49	2 771,49	B+C. TOTAL DEPENSES BUDGETEES	40 854,18	3 404,51	86,80%				
25	748,27	1 862,84	1 634,25	651,05	1 681,42	1 820,32	1 622,24	-540,00	-1 144,60	-538,89	-1 262,92	-320,38	-320,38	A-(B+C) RESTE DISPONIBLE	6 213,62	517,80	13,20%				
1	AVRIL	MAI	JUIN	JUILLET	AOUT	SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DECEMBRE	JANVIER	FEVRIER	MARS	NATURE	ANNUEL	/MOIS	PART %					
2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	NUMERO ECHEANCE DANS L'ANNEE								
3	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	NUMERO D'ECHEANCE CUMULE								
30	1314	1315	1317	1319	1320	1322	1324	1325	1327	1329	1330	1332	PART DU CAPITAL REMBOURSE = EPARGNE	15872,86		33,72%					
31	387522	386206	384889	383571	382251	380929	379605	378280	376953	375625	374294	372963	CAPITAL RESTANT DU								
32																					
33	EMPRUNT	45,88%	ASSURANC	4,04%	CUMUL	49,92%	CAPITAL REMBOURSE	33,72%	CHARGE NETTE	16,20%											

A la 5^{ème} année d'exploitation la charge brute de l'emprunt + assurance est passée de 54.17 % à 49.92 % en baisse de 4.25 % soit 16.20 % net d'épargne.

Le disponible annuel représente 13.20 % des ressources nettes, la capitalisation représente le tiers des ressources.

Le capital restant dû fin 2024 est passé de 450 000€ à 372693 €, 17.18 % du capital initial emprunté est remboursé soit 77 307 €.

Au terme du 5^{ème} exercice le montant de la réserve issue du placement des disponibles s'élève à 26 094 € couvre plus d'une année de remboursement de l'emprunt et son assurance.

Poursuivons en nous plaçant en 2029 dans la 10^{ème} année d'exploitation avec une inflation constante de 1.70 % par an depuis 2020.

BUDGET PREVISIONNEL						ANNEE	2029	INFLATION			1,70%	1,16661	NOMBRE CUMULE D'ANNEES D'EXERCICE			10	DEBUT	2020
CAPITAL EMPRUNTE		450000,00				TAUX	1,50%	DUREE	25	ANS	300	MOIS					FIN	2044
SALAIRE MENSUEL NET DE P.A.S ANNEE DE DEBUT D'ACTIVITE		1700,00				C.A. BRUT ANNUEL ENVISAGE ANNEE DE DEBUT D'ACTIVITE						30000,00						
1	AVRIL	MAI	JUIN	JUILLET	AOUT	SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DECEMBRE	JANVIER	FEVRIER	MARS	NATURE	ANNUEL	/MOIS	PART %		
2	1 983,24	1 983,24	1 983,24	1 983,24	1 983,24	1 983,24	1 983,24	1 983,24	1 983,24	1 983,24	1 983,24	1 983,24	SALAIRES NETS D'IMPOTS	23 798,89	1 983,24	46,42%		
3	4 374,80	4 374,80	4 374,80	4 374,80	4 374,80	4 374,80	4 374,80	4 374,80	874,96	874,96	874,96	874,96	CA BRUT 5 CHAMBRES DHOTES (RFR = 29% DU C.A.)	34 998,37	2 916,53	68,26%		
4	-590,60	-590,60	-590,60	-590,60	-590,60	-590,60	-590,60	-118,12	-118,12	-118,12	-118,12	-118,12	CHARGES SOCIALES RSI CHAMBRES DHOTES 13,50 %	-4 724,78	-393,73	-9,22%		
5	-349,98	-349,98	-349,98	-349,98	-349,98	-349,98	-349,98	-70,00	-70,00	-70,00	-70,00	-70,00	AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION CHAMBRES DHOTES	-2 799,87	-233,32	-5,46%		
	5 417,46	5 417,46	5 417,46	5 417,46	5 417,46	5 417,46	5 417,46	2 670,08	2 670,08	2 670,08	2 670,08	2 670,08	TRESORERIE NETTE CHAMBRES DHOTES	27 473,72	2 289,48	53,58%		
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	PRESTATIONS SOCIALES	0,00	0,00	0,00%		
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	AUTRES REVENUS (PRECISEZ)	0,00	0,00	0,00%		
8																		
9	5 417,46	5 417,46	5 417,46	5 417,46	5 417,46	5 417,46	5 417,46	2 670,08	2 670,08	2 670,08	2 670,08	2 670,08	A. RESSOURCES TOTALES NETTES	51 272,62	4 272,72	100,00%		
10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	AUTRES DEPENSES (PRECISEZ)	0,00	0,00	0,00%		
11	236,82	236,82	236,82	236,82	236,82	236,82	236,82	236,82	236,82	236,82	33,00	0,00	IMPOT FONCIER	2 401,22	200,10	4,68%		
12	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	ECHANGES EMPRUNT (Fx VPM)	21 596,56	1 799,71	42,12%		
12	127,34	126,75	126,16	125,57	124,97	124,38	123,79	123,19	122,60	122,00	121,40	120,80	ASSURANCE EMPRUNT 0.5 % sur CAPITAL RESTANT DU	1488,96	124,08	2,90%		
13	29,17	25,00	29,17	29,17	29,17	29,17	29,17	29,17	29,17	29,17	29,17	29,17	ENTRETIEN VEHICULES	345,82	28,82	0,67%		
14	583,31	583,31	583,31	583,31	583,31	583,31	583,31	583,31	583,31	583,31	583,31	583,31	DEPENSES COURANTES	6 999,67	583,31	13,65%		
14	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	CARBURANT	839,96	70,00	1,64%		
15	90,18	90,18	90,18	90,18	90,18	90,18	90,18	90,18	90,18	90,18	90,18	90,18	TEL FIXE+ MOBILE+ SITE LACLEDESFORGES.FR	1 082,15	90,18	2,11%		
16	116,66	116,66	116,66	116,66	116,66	116,66	116,66	116,66	116,66	116,66	116,66	116,66	IMPREVUS	1 399,93	116,66	2,73%		
17	3 053,19	3 048,43	3 052,00	3 051,41	3 050,82	3 050,23	3 049,63	3 049,04	3 048,44	3 047,84	2 843,42	2 809,83	B. SOUS TOTAL DEPENSES MENSUALISEES	36 154,28	3 012,86	70,51%		
18	695,20								537,44		783,40		ASSURANCES MRH/ AUTO/MUTUELLE SANTE	2 016,03	168,00	3,93%		
19				1 399,93									ASSURANCE PRO PERTES D'EXPLOITATION	1 399,93	116,66	2,73%		
19				47,59									NOM DE DOMAINE LACLEDESFORGES.FR	47,59	3,97	0,09%		
20											0,00		TAXE HABITATION (suppression totale en 2020)	0,00	0,00	0,00%		
21	505,67		375,89		325,71		249,35		121,78		206,78		EDF	1 785,19	148,77	3,48%		
22	138,96	128,21				174,99	142,02						EAU & ASSAINISSEMENT	584,18	48,68	1,14%		
23	1 339,82	128,21	375,89	1 447,52	325,71	174,99	391,38	0,00	659,22	0,00	990,19	0,00	C. AUTRES DEPENSES NON MENSUALISEES	5 832,92	486,08	11,38%		
24	4 393,01	3 176,64	3 427,90	4 498,93	3 376,53	3 225,22	3 441,01	3 049,04	3 707,66	3 047,84	3 833,61	2 809,83	B+C. TOTAL DEPENSES BUDGETEES	41 987,20	3 498,93	81,69%		
25	1 024,45	2 240,82	1 989,56	918,52	2 040,93	2 192,24	1 976,45	-378,95	-1 037,57	-377,76	-1 163,53	-139,74	A-(B+C) RESTE DISPONIBLE	9 285,41	773,78	18,11%		
1	AVRIL	MAI	JUIN	JUILLET	AOUT	SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DECEMBRE	JANVIER	FEVRIER	MARS	NATURE	ANNUEL	/MOIS	PART %		
2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	NUMERO ECHEANCE DANS L'ANNEE					
3	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	NUMERO DECHANCE CUMULE					
30	1416	1418	1419	1421	1423	1425	1427	1428	1430	1432	1434	1436	PART DU CAPITAL REMBOURSE = EPARGNE	17 108,30		33,37%		
31	305621	304204	302784	301363	299940	298515	297089	295660	294230	292798	291364	289929	CAPITAL RESTANT DU					
32																		
33	EMPRUNT	42,12%	ASSURANC	2,90%	CUMUL	45,03%	CAPITAL REMBOURSE	33,37%	CHARGE NETTE	11,66%								

A la 10^{ème} année d'exploitation la charge de l'emprunt et de l'assurance est passée de 54.17 % en 2020 à 45.03 % en baisse de 9.14 %.

La charge nette d'épargne vaut 11.66 % des ressources

Le disponible annuel représente maintenant 18.11 % des ressources nettes, la réserve s'élève à 74 357 €.

Le capital restant dû fin 2029 est passé de 450 000€ à 289 929 €, 35.55 % du capital initial emprunté est remboursé soit 160 071 €.

Poursuivons joyeusement en nous plaçant dans la 15^{ème} année d'activité en 2034 avec la même inflation de 1.70 % par an depuis 2020.

BUDGET PREVISIONNEL						ANNEE	2034	INFLATION	1,70%	1,27070	NOMBRE CUMULE D'ANNEES D'EXERCICE			15	DEBUT	2020	
CAPITAL EMPRUNTE		450000,00				TAUX	1,50%	DUREE	25	ANS	300	MOIS				FIN	2044
SALAIRE MENSUEL NET DE P.A.S ANNEE DE DEBUT D'ACTIVITE		1700,00				C.A. BRUT ANNUEL ENVISAGE ANNEE DE DEBUT D'ACTIVITE											
1	AVRIL	MAI	JUIN	JUILLET	AOUT	SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DECEMBRE	JANVIER	FEVRIER	MARS	NATURE	ANNUEL	MOIS	PART %	
2	2 160,19	2 160,19	2 160,19	2 160,19	2 160,19	2 160,19	2 160,19	2 160,19	2 160,19	2 160,19	2 160,19	2 160,19	SALAIRES NETS D'IMPOTS	25 922,26	2 160,19	46,42%	
3	4 765,12	4 765,12	4 765,12	4 765,12	4 765,12	4 765,12	4 765,12	953,02	953,02	953,02	953,02	953,02	CA BRUT 5 CHAMBRES D'HOTES (RFR = 29% DU C.A.)	38 120,96	3 176,75	68,26%	
4	-643,29	-643,29	-643,29	-643,29	-643,29	-643,29	-643,29	-128,66	-128,66	-128,66	-128,66	-128,66	CHARGES SOCIALES RSI CHAMBRES D'HOTES 13,50 %	-5 146,33	-428,86	-9,22%	
5	-381,21	-381,21	-381,21	-381,21	-381,21	-381,21	-381,21	-76,24	-76,24	-76,24	-76,24	-76,24	AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION CHAMBRES D'HOTES	-3 049,68	-254,14	-5,46%	
	5 900,81	5 900,81	5 900,81	5 900,81	5 900,81	5 900,81	5 900,81	2 908,31	2 908,31	2 908,31	2 908,31	2 908,31	TRESORERIE NETTE CHAMBRES D'HOTES	29 924,96	2 493,75	53,58%	
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	PRESTATIONS SOCIALES	0,00	0,00	0,00%	
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	AUTRES REVENUS (PRECISEZ)	0,00	0,00	0,00%	
8																	
9	5 900,81	5 900,81	5 900,81	5 900,81	5 900,81	5 900,81	5 900,81	2 908,31	2 908,31	2 908,31	2 908,31	2 908,31	A. RESSOURCES TOTALES NETTES	55 847,21	4 653,93	100,00%	
10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	AUTRES DEPENSES (PRECISEZ)	0,00	0,00	0,00%	
11	257,95	257,95	257,95	257,95	257,95	257,95	257,95	257,95	257,95	257,95	33,00	0,00	IMPOT FONCIER	2 612,52	217,71	4,68%	
12	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	ECHANCES EMPRUNT (Fx VPM)	21 596,56	1 799,71	38,67%	
12	90,56	89,92	89,29	88,65	88,01	87,37	86,73	86,09	85,45	84,80	84,16	83,51	ASSURANCE EMPRUNT 0,5 % sur CAPITAL RESTANT DU	1044,53	87,04	1,87%	
13	31,77	25,00	31,77	31,77	31,77	31,77	31,77	31,77	31,77	31,77	31,77	31,77	ENTRETIEN VEHICULES	374,44	31,20	0,67%	
14	635,35	635,35	635,35	635,35	635,35	635,35	635,35	635,35	635,35	635,35	635,35	635,35	DEPENSES COURANTES	7 624,19	635,35	13,65%	
14	76,24	76,24	76,24	76,24	76,24	76,24	76,24	76,24	76,24	76,24	76,24	76,24	CARBURANT	914,90	76,24	1,64%	
15	98,23	98,23	98,23	98,23	98,23	98,23	98,23	98,23	98,23	98,23	98,23	98,23	TEL FIVE+ MOBILE+ SITE LACLEDESFORGES.FR	1 178,70	98,23	2,11%	
16	127,07	127,07	127,07	127,07	127,07	127,07	127,07	127,07	127,07	127,07	127,07	127,07	IMPREVUS	1 524,84	127,07	2,73%	
17	3 116,88	3 109,48	3 115,61	3 114,97	3 114,33	3 113,69	3 113,05	3 112,41	3 111,76	3 111,12	2 885,53	2 851,88	B. SOUS TOTAL DEPENSES MENSUALISEES	36 870,69	3 072,56	66,02%	
18	757,22								585,39		853,30		ASSURANCES MRH/ AUTOMUTUELLE SANTE	2 195,91	182,99	3,93%	
19				1 524,84									ASSURANCE PRO PERTES D'EXPLOITATION	1 524,84	127,07	2,73%	
19				51,83									NOM DE DOMAINE LACLEDESFORGES.FR	51,83	4,32	0,09%	
20											0,00		TAXE HABITATION (suppression totale en 2020)	0,00	0,00	0,00%	
21	550,78		409,43		354,77		271,60		132,65		225,23		EDF	1 944,46	162,04	3,48%	
22	151,35	139,65				190,60	154,69						EAU & ASSAINISSEMENT	636,30	53,03	1,14%	
23	1 459,36	139,65	409,43	1 576,67	354,77	190,60	426,29	0,00	718,03	0,00	1 078,53	0,00	C. AUTRES DEPENSES NON MENSUALISEES	6 353,34	529,45	11,38%	
24	4 576,24	3 249,13	3 525,04	4 691,64	3 469,09	3 304,29	3 539,34	3 112,41	3 829,80	3 111,12	3 964,06	2 851,88	B+C. TOTAL DEPENSES BUDGETEES	43 224,03	3 602,00	77,40%	
25	1 324,57	2 651,68	2 375,77	1 209,17	2 431,71	2 596,51	2 361,47	-204,09	-921,49	-202,81	-1 055,74	56,43	A-(B+C) RESTE DISPONIBLE	12 623,18	1 051,93	22,60%	
1	AVRIL	MAI	JUIN	JUILLET	AOUT	SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DECEMBRE	JANVIER	FEVRIER	MARS	NATURE	ANNUEL	MOIS	PART %	
2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	NUMERO ECHEANCE DANS L'ANNEE				
3	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	NUMERO D'ECHEANCE CUMULE				
30	1526	1528	1530	1532	1534	1536	1538	1540	1541	1543	1545	1547	PART DU CAPITAL REMBOURSE = EPARGNE	18439,91		33,02%	
31	217346	215818	214288	212756	211223	209687	208149	206610	205068	203525	201980	200432	CAPITAL RESTANT DU				
32																	
33	EMPRUNT	38,67%	ASSURANC	1,87%	CUMUL	40,54%	CAPITAL REMBOURSE	33,02%	CHARGE NETTE	7,52%							

A la 15^{ème} année d'activité la charge nette de l'emprunt + assurance – épargne représente 7.52 % des ressources.

Le disponible annuel représente 22.60 % des ressources nettes.

Le capital restant dû fin 2034 est de 200 432 €, 55.46 % du capital initial emprunté est remboursé soit 249 568 €.

Si vous avez tenu rigoureusement votre budget en plaçant chaque année le reste disponible vous devez disposer de 142 162 € en réserve de trésorerie.

Le poste IMPREVUS a du vous dispenser d'aller puiser dans la réserve.

Peut-être sera-t-il venu le moment d'en prélever une partie pour faire un remboursement partiel anticipé ou bien de continuer à investir avec du cash.

Pour le 'Fun' allons donc en faire un tour en 2039, vingt ans cela passe finalement très vite (sauf en prison ou à l'usine).

BUDGET PREVISIONNEL										ANNEE	2039	INFLATION	1,70%	1,38394	NOMBRE CUMULE D'ANNEES D'EXERCICE			20	DEBUT	2020	
CAPITAL EMPRUNTE		450000,00			TAUX	1,50%	DUREE	25	ANS	300	MOIS					FIN	2044				
SALAIRE MENSUEL NET DE P.A.S ANNEE DE DEBUT D'ACTIVITE 2020		1700,00			C.A. BRUT ANNUEL ENVISAGE ANNEE DE DEBUT D'ACTIVITE 2020							30000,00									
1	AVRIL	MAI	JUIN	JUILLET	AOUT	SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DECEMBRE	JANVIER	FEVRIER	MARS	NATURE	ANNUEL	/MOIS	PART %					
2	2 352,70	2 352,70	2 352,70	2 352,70	2 352,70	2 352,70	2 352,70	2 352,70	2 352,70	2 352,70	2 352,70	2 352,70	2 352,70	SALAIRES NETS D'IMPOTS	28 232,34	2 352,70	46,42%				
3	5 189,77	5 189,77	5 189,77	5 189,77	5 189,77	5 189,77	5 189,77	1 037,95	1 037,95	1 037,95	1 037,95	1 037,95	1 037,95	CA BRUT 5 CHAMBRES D'HOTES (RFR = 29% DU C.A.)	41 518,15	3 459,85	68,26%				
4	-700,62	-700,62	-700,62	-700,62	-700,62	-700,62	-700,62	-140,12	-140,12	-140,12	-140,12	-140,12	-140,12	CHARGES SOCIALES RSI CHAMBRES D'HOTES 13,50 %	-5 604,95	-467,08	-9,22%				
5	-415,18	-415,18	-415,18	-415,18	-415,18	-415,18	-415,18	-83,04	-83,04	-83,04	-83,04	-83,04	-83,04	AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION CHAMBRES D'HOTES	-3 321,45	-276,79	-5,46%				
	6 426,66	6 426,66	6 426,66	6 426,66	6 426,66	6 426,66	6 426,66	3 167,49	3 167,49	3 167,49	3 167,49	3 167,49	3 167,49	TRESORERIE NETTE CHAMBRES D'HOTES	32 591,75	2 715,98	53,58%				
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	PRESTATIONS SOCIALES	0,00	0,00	0,00%				
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	AUTRES REVENUS (PRECISEZ)	0,00	0,00	0,00%				
8																					
9	6 426,66	6 426,66	6 426,66	6 426,66	6 426,66	6 426,66	6 426,66	3 167,49	3 167,49	3 167,49	3 167,49	3 167,49	3 167,49	A. RESSOURCES TOTALES NETTES	60 824,10	5 068,67	100,00%				
10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	AUTRES DEPENSES (PRECISEZ)	0,00	0,00	0,00%				
11	280,94	280,94	280,94	280,94	280,94	280,94	280,94	280,94	280,94	280,94	33,00	0,00	0,00	IMPOT FONCIER	2 842,40	236,87	4,67%				
12	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	ECHANCES EMPRUNT (Fx VPM)	21 596,56	1 799,71	35,51%				
12	50,92	50,23	49,54	48,86	48,17	47,48	46,79	46,10	45,40	44,71	44,02	43,32	43,32	ASSURANCE EMPRUNT 0,5 % sur CAPITAL RESTANT DU	565,52	47,13	0,93%				
13	34,60	25,00	34,60	34,60	34,60	34,60	34,60	34,60	34,60	34,60	34,60	34,60	34,60	ENTRETIEN VEHICULES	405,58	33,80	0,67%				
14	691,97	691,97	691,97	691,97	691,97	691,97	691,97	691,97	691,97	691,97	691,97	691,97	691,97	DEPENSES COURANTES	8 303,63	691,97	13,65%				
14	83,04	83,04	83,04	83,04	83,04	83,04	83,04	83,04	83,04	83,04	83,04	83,04	83,04	CARBURANT	996,44	83,04	1,64%				
15	106,98	106,98	106,98	106,98	106,98	106,98	106,98	106,98	106,98	106,98	106,98	106,98	106,98	TEL FIXE+ MOBILE+ SITE LACLEDESFORGES.FR	1 283,74	106,98	2,11%				
16	138,39	138,39	138,39	138,39	138,39	138,39	138,39	138,39	138,39	138,39	138,39	138,39	138,39	IMPREVUS	1 660,73	138,39	2,73%				
17	3 186,55	3 176,26	3 185,17	3 184,48	3 183,80	3 183,11	3 182,42	3 181,72	3 181,03	3 180,34	2 931,71	2 898,01	2 898,01	B. SOUS TOTAL DEPENSES MENSUALISEES	37 654,60	3 137,88	61,91%				
18	824,70										637,55		929,34	ASSURANCES MRH/ AUTOMUTUELLE SANTE	2 391,60	199,30	3,93%				
19				1 660,73										ASSURANCE PRO PERTES D'EXPLOITATION	1 660,73	138,39	2,73%				
19				56,45										NOM DE DOMAINE LACLEDESFORGES.FR	56,45	4,70	0,09%				
20												0,00		TAXE HABITATION (suppression totale en 2020)	0,00	0,00	0,00%				
21	599,87		445,92		386,38			295,80		144,47		245,30		EDF	2 117,74	176,48	3,48%				
22	164,84	152,09					207,59	168,48						EAU & ASSAINISSEMENT	693,01	57,75	1,14%				
23	1 589,41	1 520,99	445,92	1 717,18	386,38	207,59	464,28	0,00	782,02	0,00	1 174,65	0,00	0,00	C. AUTRES DEPENSES NON MENSUALISEES	6 919,53	576,63	11,38%				
24	4 775,96	3 328,36	3 631,09	4 901,66	3 570,18	3 390,70	3 646,70	3 181,72	3 963,05	3 180,34	4 106,35	2 898,01	2 898,01	B+C. TOTAL DEPENSES BUDGETEES	44 574,12	3 714,51	73,28%				
25	1 650,71	3 098,31	2 795,57	1 825,00	2 856,49	3 035,97	2 779,96	-14,24	-795,57	-12,85	-938,86	269,48	269,48	A-(B+C) RESTE DISPONIBLE	16 249,97	1 354,16	26,72%				
1	AVRIL	MAI	JUIN	JUILLET	AOUT	SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DECEMBRE	JANVIER	FEVRIER	MARS	NATURE	ANNUEL	/MOIS	PART %					
2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	12	NUMERO ECHEANCE DANS L'ANNEE							
3	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	240	NUMERO D'ECHEANCE CUMULE							
30	1645	1647	1649	1651	1653	1655	1657	1659	1661	1664	1666	1668	1668	PART DU CAPITAL REMBOURSE = EPARGNE	19875,15		32,68%				
31	122201	120554	118905	117253	115600	113945	112288	110628	108967	107304	105638	103970	103970	CAPITAL RESTANT DU							
32																					
33	EMPRUNT	35,51%	ASSURANC	0,93%	CUMUL	36,44%	CAPITAL REMBOURSE	32,68%	CHARGE NETTE	3,76%											

Et pourquoi ne pas s'amuser en allant au terme de l'emprunt en 2044 :

BUDGET PREVISIONNEL						ANNEE	2044	INFLATION	1,70%	1,50714	NOMBRE CUMULE D'ANNEES D'EXERCICE			25	DEBUT	2020	
CAPITAL EMPRUNTE		450000,00				TAUX	1,50%	DUREE	25	ANS	300	MOIS				FIN	2044
SALAIRE MENSUEL NET DE P.A.S ANNEE DE DEBUT D'ACTIVITE 2020		1700,00				C.A. BRUT ANNUEL ENVISAGE ANNEE DE DEBUT D'ACTIVITE 2020											
1	AVRIL	MAI	JUIN	JUILLET	AOUT	SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DECEMBRE	JANVIER	FEVRIER	MARS	NATURE	ANNUEL	/MOIS	PART %	
2	2 562,13	2 562,13	2 562,13	2 562,13	2 562,13	2 562,13	2 562,13	2 562,13	2 562,13	2 562,13	2 562,13	2 562,13	SALAIRES NETS D'IMPOTS	30 745,58	2 562,13	46,42%	
3	5 651,76	5 651,76	5 651,76	5 651,76	5 651,76	5 651,76	5 651,76	1 130,35	1 130,35	1 130,35	1 130,35	1 130,35	CA BRUT 5 CHAMBRES D'HOTES (RFR = 29% DU C.A.)	45 214,09	3 767,84	68,26%	
4	-762,99	-762,99	-762,99	-762,99	-762,99	-762,99	-762,99	-152,60	-152,60	-152,60	-152,60	-152,60	CHARGES SOCIALES RSI CHAMBRES D'HOTES 13,50 %	-6 103,90	-508,66	-9,22%	
5	-452,14	-452,14	-452,14	-452,14	-452,14	-452,14	-452,14	-90,43	-90,43	-90,43	-90,43	-90,43	AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION CHAMBRES D'HOTES	-3 617,13	-301,43	-5,46%	
	6 998,76	6 998,76	6 998,76	6 998,76	6 998,76	6 998,76	6 998,76	3 449,46	3 449,46	3 449,46	3 449,46	3 449,46	TRESORERIE NETTE CHAMBRES D'HOTES	35 493,06	2 957,76	53,58%	
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	PRESTATIONS SOCIALES	0,00	0,00	0,00%	
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	AUTRES REVENUS (PRECISEZ)	0,00	0,00	0,00%	
8																	
9	6 998,76	6 998,76	6 998,76	6 998,76	6 998,76	6 998,76	6 998,76	3 449,46	3 449,46	3 449,46	3 449,46	3 449,46	A. RESSOURCES TOTALES NETTES	66 238,64	5 519,89	100,00%	
10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	AUTRES DEPENSES (PRECISEZ)	0,00	0,00	0,00%	
11	305,95	305,95	305,95	305,95	305,95	305,95	305,95	305,95	305,95	305,95	33,00	0,00	IMPOT FONCIER	3 092,49	257,71	4,67%	
12	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	1 799,71	ECHANCES EMPRUNT (Fx VPM)	21 596,56	1 799,71	32,60%	
12	8,19	7,45	6,71	5,97	5,22	4,48	3,74	2,99	2,24	1,50	0,75	0,00	ASSURANCE EMPRUNT 0,5 % sur CAPITAL RESTANT DU	49,23	4,10	0,07%	
13	37,68	25,00	37,68	37,68	37,68	37,68	37,68	37,68	37,68	37,68	37,68	37,68	ENTRETIEN VEHICULES	439,46	36,62	0,66%	
14	753,57	753,57	753,57	753,57	753,57	753,57	753,57	753,57	753,57	753,57	753,57	753,57	DEPENSES COURANTES	9 042,82	753,57	13,65%	
14	90,43	90,43	90,43	90,43	90,43	90,43	90,43	90,43	90,43	90,43	90,43	90,43	CARBURANT	1 085,14	90,43	1,64%	
15	116,50	116,50	116,50	116,50	116,50	116,50	116,50	116,50	116,50	116,50	116,50	116,50	TEL FIXE+ MOBILE+ SITE LACLEDESFORGES.FR	1 398,02	116,50	2,11%	
16	150,71	150,71	150,71	150,71	150,71	150,71	150,71	150,71	150,71	150,71	150,71	150,71	IMPREVUS	1 808,56	150,71	2,73%	
17	3 262,74	3 249,32	3 261,26	3 260,52	3 259,78	3 259,03	3 258,29	3 257,54	3 256,80	3 256,05	2 982,35	2 948,60	B. SOUS TOTAL DEPENSES MENSUALISEES	38 512,28	3 209,36	58,14%	
18	898,12								694,31		1 012,07		ASSURANCES MRH/ AUTOMUTUELLE SANTE	2 604,50	217,04	3,93%	
19				1 808,56									ASSURANCE PRO PERTES D'EXPLOITATION	1 808,56	150,71	2,73%	
19				61,48									NOM DE DOMAINE LACLEDESFORGES.FR	61,48	5,12	0,09%	
20											0,00		TAXE HABITATION (suppression totale en 2020)	0,00	0,00	0,00%	
21	653,27		485,61		420,78			322,14		157,33		267,14	EDF	2 306,27	192,19	3,48%	
22	179,52	165,63				226,07	183,48						EAU & ASSAINISSEMENT	754,70	62,89	1,14%	
23	1 730,90	165,63	485,61	1 870,04	420,78	226,07	505,61	0,00	851,64	0,00	1 279,21	0,00	C. AUTRES DEPENSES NON MENSUALISEES	7 535,50	627,96	11,38%	
24	4 993,64	3 414,96	3 746,87	5 130,56	3 680,55	3 485,10	3 763,90	3 257,54	4 108,43	3 256,05	4 261,56	2 948,60	B+C. TOTAL DEPENSES BUDGETEES	46 047,78	3 837,31	69,52%	
25	2 005,12	3 583,81	3 251,89	1 868,21	3 318,21	3 513,66	3 234,86	191,92	-658,98	193,41	-812,11	500,85	A-(B+C) RESTE DISPONIBLE	20 190,87	1 682,57	30,48%	
1	AVRIL	MAI	JUIN	JUILLET	AOUT	SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DECEMBRE	JANVIER	FEVRIER	MARS	NATURE	ANNUEL	/MOIS	PART %	
2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	NUMERO ECHEANCE DANS L'ANNEE				
3	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	NUMERO D'ECHEANCE CUMULE				
30	1773	1775	1777	1780	1782	1784	1786	1789	1791	1793	1795	1797	PART DU CAPITAL REMBOURSE = EPARGNE	21422,11		32,34%	
31	19649	17874	16097	14317	12535	10751	8965	7176	5386	3593	1797		0 CAPITAL RESTANT DU				
32																	
33	EMPRUNT	32,60%	ASSURANC	0,07%	CUMUL	32,68%	CAPITAL REMBOURSE	32,34%	CHARGE NETTE	0,34%							

C'est bon « Game Over », désormais vous ne devez rien et vous avez l'entière propriété.
L'année suivante en 2045 c'est encore mieux.

BUDGET PREVISIONNEL						ANNEE	2045	INFLATION		1,70%	1,53305	NOMBRE CUMULE D'ANNEES D'EXERCICE			26	DEBUT	2020	
CAPITAL EMPRUNTE		450000,00				TAUX	1,50%	DUREE	25	ANS	300	MOIS					FIN	2044
SALAIRE MENSUEL NET DE P.A.S ANNEE DE DEBUT D'ACTIVITE 2020		1700,00				C.A. BRUT ANNUEL ENVISAGE ANNEE DE DEBUT D'ACTIVITE 2020												
1	AVRIL	MAI	JUIN	JUILLET	AOUT	SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DECEMBRE	JANVIER	FEVRIER	MARS	NATURE	ANNUEL	/MOIS	PART %		
2	2 606,18	2 606,18	2 606,18	2 606,18	2 606,18	2 606,18	2 606,18	2 606,18	2 606,18	2 606,18	2 606,18	2 606,18	SALAIRES NETS D'IMPOTS	31 274,15	2 606,18	46,42%		
3	5 748,93	5 748,93	5 748,93	5 748,93	5 748,93	5 748,93	5 748,93	1 149,79	1 149,79	1 149,79	1 149,79	1 149,79	CA BRUT 5 CHAMBRES D'HOTES (RFR = 29% DU C.A.)	45 991,40	3 832,62	68,26%		
4	-776,10	-776,10	-776,10	-776,10	-776,10	-776,10	-776,10	-155,22	-155,22	-155,22	-155,22	-155,22	CHARGES SOCIALES RSI CHAMBRES D'HOTES 13,50 %	-6 208,84	-517,40	-9,22%		
5	-459,91	-459,91	-459,91	-459,91	-459,91	-459,91	-459,91	-91,98	-91,98	-91,98	-91,98	-91,98	AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION CHAMBRES D'HOTES	-3 679,31	-306,61	-5,46%		
	7 119,09	7 119,09	7 119,09	7 119,09	7 119,09	7 119,09	7 119,09	3 508,76	3 508,76	3 508,76	3 508,76	3 508,76	TRESORERIE NETTE CHAMBRES D'HOTES	36 103,25	3 008,60	53,58%		
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	PRESTATIONS SOCIALES	0,00	0,00	0,00%		
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	AUTRES REVENUS (PRECISEZ)	0,00	0,00	0,00%		
8																		
9	7 119,09	7 119,09	7 119,09	7 119,09	7 119,09	7 119,09	7 119,09	3 508,76	3 508,76	3 508,76	3 508,76	3 508,76	A. RESSOURCES TOTALES NETTES	67 377,40	5 614,78	100,00%		
10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	AUTRES DEPENSES (PRECISEZ)	0,00	0,00	0,00%		
11	311,21	311,21	311,21	311,21	311,21	311,21	311,21	311,21	311,21	311,21	311,21	33,00	IMPOT FONCIER	3 145,08	262,09	4,67%		
12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	ECHANCES EMPRUNT (Fx VPM)	0,00	0,00	0,00%		
12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	ASSURANCE EMPRUNT 0,5 % sur CAPITAL RESTANT DU	0,00	0,00	0,00%		
13	38,33	25,00	38,33	38,33	38,33	38,33	38,33	38,33	38,33	38,33	38,33	38,33	ENTRETIEN VEHICULES	446,59	37,22	0,66%		
14	766,52	766,52	766,52	766,52	766,52	766,52	766,52	766,52	766,52	766,52	766,52	766,52	DEPENSES COURANTES	9 198,28	766,52	13,65%		
14	91,98	91,98	91,98	91,98	91,98	91,98	91,98	91,98	91,98	91,98	91,98	91,98	CARBURANT	1 103,79	91,98	1,64%		
15	118,50	118,50	118,50	118,50	118,50	118,50	118,50	118,50	118,50	118,50	118,50	118,50	TEL FIXE+ MOBILE+ SITE LACLEDESFORGES.FR	1 422,05	118,50	2,11%		
16	153,30	153,30	153,30	153,30	153,30	153,30	153,30	153,30	153,30	153,30	153,30	153,30	IMPREVUS	1 839,66	153,30	2,73%		
17	1 479,85	1 466,52	1 479,85	1 479,85	1 479,85	1 479,85	1 479,85	1 479,85	1 479,85	1 479,85	1 201,64	1 168,64	B. SOUS TOTAL DEPENSES MENSUALISEES	17 155,46	1 429,62	25,46%		
18	913,56								706,24		1 029,47		ASSURANCES MRH/ AUTOMUTUELLE SANTE	2 649,27	220,77	3,93%		
19				1 839,66									ASSURANCE PRO PERTES D'EXPLOITATION	1 839,66	153,30	2,73%		
19				62,53									NOM DE DOMAINE LACLEDESFORGES.FR	62,53	5,21	0,09%		
20											0,00		TAXE HABITATION (suppression totale en 2020)	0,00	0,00	0,00%		
21	664,50		493,96		428,01			327,67		160,03		271,73	EDF	2 345,91	195,49	3,48%		
22	182,60	168,48					229,96	186,63					EAU & ASSAINISSEMENT	767,67	63,97	1,14%		
23	1 760,66	168,48	493,96	1 902,19	428,01		229,96	514,31	0,00	866,28	0,00	1 301,20	C. AUTRES DEPENSES NON MENSUALISEES	7 665,05	638,75	11,38%		
24	3 240,51	1 635,01	1 973,81	3 382,04	1 907,86	1 709,81	1 994,16	1 479,85	2 346,13	1 479,85	2 502,85	1 168,64	B+C. TOTAL DEPENSES BUDGETEES	24 820,51	2 068,38	36,84%		
25	3 878,58	5 484,08	5 145,27	3 737,05	5 211,22	5 409,28	5 124,93	2 028,91	1 162,63	2 028,91	1 005,92	2 340,12	A-(B+C) RESTE DISPONIBLE	42 556,90	3 546,41	63,16%		
1	AVRIL	MAI	JUIN	JUILLET	AOUT	SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DECEMBRE	JANVIER	FEVRIER	MARS	NATURE	ANNUEL	/MOIS	PART %		

Et votre patrimoine immobilier il en est où en en 2045 ?

En 2020 vous avez mis 700 000 € sur la table, avec la seule inflation de 1.5305 cela fait 1 071 350 €.

A vous de refaire une estimation selon la méthode employée 25 ans plus tôt :

- Maisons dans un rayon de 10 kms autour de la vôtre.
- Construites entre 2002 et 2012 supposant des normes de construction comparables.
- Ventes enregistrées à la Conservation des Hypothèques entre 07/2043 et 12/2044.

Pour les prix des terrains consulter les offres des Notaires.

Au vu des résultats vous n'aurez pas à regretter votre décision passée.

Constitution de la réserve de trésorerie sur les 15 premières années.

RESTE DISPONIBLE							
	ANNEE	RESTE DISPONIBLE	BAISSE ADMISSIBLE EQUIVALENTE DU CA BRUT	PLACEMENT DU DISPONIBLE de l'année N-1 au taux de 1,70 % afin de suivre l'inflation de même niveau,			
				ANNEE	CAPITAL PLACE + INTERETS	TAUX	INTERETS OBTENUS
1	2020	3 933,35 €	5 010,64 €				
2	2021	4 489,30 €	5 718,85 €	2021	3 933,35 €	1,70%	66,87 €
3	2022	5 054,55 €	6 438,92 €	2022	8 489,52 €	1,70%	144,32 €
4	2023	5 629,27 €	7 171,04 €	2023	13 688,39 €	1,70%	232,70 €
5	2024	6 213,62 €	7 915,44 €	2024	19 550,36 €	1,70%	332,36 €
6	2025	6 807,74 €	8 672,28 €	2025	26 096,34 €	1,70%	443,64 €
7	2026	7 411,82 €	9 441,81 €	2026	33 347,72 €	1,70%	566,91 €
8	2027	8 026,01 €	10 224,22 €	2027	41 326,45 €	1,70%	702,55 €
9	2028	8 650,48 €	11 019,72 €	2028	52 253,21 €	1,70%	888,30 €
10	2029	9 285,41 €	11 828,55 €	2029	64 161,24 €	1,70%	1 090,74 €
11	2030	9 930,98 €	12 650,93 €	2030	74 537,39 €	1,70%	1 267,14 €
12	2031	10 587,36 €	13 487,08 €	2031	88 455,45 €	1,70%	1 503,74 €
13	2032	11 254,72 €	14 337,22 €	2032	100 546,56 €	1,70%	1 709,29 €
14	2033	11 933,27 €	15 201,62 €	2033	113 510,57 €	1,70%	1 929,68 €
15	2034	12 623,18 €	16 080,48 €	2034	127 373,52 €	1,70%	2 165,35 €
16				2035	142 162,05 €	1,70%	2 416,75 €
		121 831,06 €					
				FIN 2034	144 578,80 €		15 460,35 €

Félicitations si vous avez persévéré dans votre lecture attentive pour en arriver jusque-là !