



ECE
GROUPE
Conseil - Assistance
& Expertise

DOSSIER PRÉVISIONNEL

SUR 5 EXERCICES DE 01/2024 À 12/2028

Association Vivre Ensemble Chez Nous

Habitat inclusif

Madame Valérie LEGROS

41, rue Jean Prévost

76110 GODERVILLE

Tél :

E-mail : valerie.chedrulegros@gmail.com

ECE GROUPE

17 Route de Vergetot

76280 CRIQUETOT L'ESNEVAL

02 35 29 14 10

criquetot@ecegroupe.fr

● SOMMAIRE

- SOMMAIRE	1
1 NOTE DE L'EXPERT-COMPTABLE	
2 PRÉSENTATION DU PROJET	
- SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION	5
- PLAN DE FINANCEMENT	6
- INVESTISSEMENTS ET FINANCEMENTS	6
- CHIFFRE D'AFFAIRES PRÉVISIONNEL	8
- SALAIRES ET CHARGES SOCIALES	10
- FRAIS GÉNÉRAUX PRÉVISIONNELS	11
- COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL	12
- CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	14
- RATIOS D'EXPLOITATION	14
- SEUIL DE RENTABILITÉ	15
- BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	16
- ETAT DE TRÉSORERIE	16
- BILAN PRÉVISIONNEL	17
- RATIOS DE STRUCTURE	18

1 | NOTE DE L'EXPERT-COMPTABLE

Nous avons examiné les prévisions budgétaires portant sur 5 exercices pour la période de 01/2024 à 12/2028, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces prévisions et les hypothèses présentées, relèvent de la responsabilité de la direction. Il nous appartient, sur la base de notre examen, d'exprimer notre conclusion sur ces prévisions.

Nous avons effectué cet examen selon les dispositions de la norme professionnelle du Conseil supérieur de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission d'examen d'informations financières prévisionnelles. Il n'entre pas dans notre mission de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Les hypothèses retenues pour établir ces prévisions budgétaires n'appellent de notre part aucune observation, étant précisé que nous ne pouvons pas apporter d'assurance sur leur réalisation.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la traduction chiffrée de ces hypothèses, sur le respect des principes d'établissement et de présentation applicables à ces prévisions et sur la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles suivies pour l'établissement des comptes annuels.

Enfin, nous rappelons que s'agissant de prévisions présentant par nature un caractère incertain, les réalisations différeront, parfois de manière significative des informations prévisionnelles présentées.

A CRIQUETOT L'ESNEVAL, le 03/07/2024
Signature du professionnel de l'expertise comptable
ECE GROUPE

2 | PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet FUCHSIA d'habitat partagé avec tiers lieu implanté en cœur de ville offrira un logement à quatre personnes en situation de handicap et deux personnes âgées à faibles ressources. Le tiers lieu proposera des ateliers ouverts à tous (jardinage, pâtisserie, citoyenneté...), l'accueil des écoles, d'associations locales et d'entreprises pour leurs séminaires, offrant ainsi des opportunités de nombreuses interactions sociales et la capacité d'agir tous ensemble. La présence de personnes handicapées et de personnes âgées dans l'habitat va renforcer l'engagement communautaire du tiers-lieu (respect, inclusion, solidarité, développement des compétences).

Le dossier prévisionnel a été établi sur 5 années, de 2024 à 2028, sachant que les années 2024 à 2026 seront consacrées à la construction de l'habitat partagé, l'ouverture devant se faire au tout début 2027.

L'investissement global est de 2 078 K€, comprenant un terrain estimé à 250 K€, appartenant à l'une des familles, et qui sera loué à l'Association via un bail à construction, moyennant un loyer symbolique ; le besoin de financement est donc de 1 828 K€. Idéalement, pour ne pas compromettre l'équilibre financier lorsque la maison FUSHIA sera ouverte, il serait indispensable de trouver des mécènes à hauteur de 1 000 K€, et de solliciter un emprunt bancaire de 840 K€ sur 25 ans ; cet emprunt entraînerait des remboursements annuels de 48 K€, permettant ainsi un équilibre du compte d'exploitation (comme indiqué sur les années 2027 et 2028).

● **SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION**

L'évolution des soldes intermédiaires de gestion :

Soldes intermédiaires de gestion	2024	%	2025	%	2026	%	2027	%	2028	%
Chiffre d'affaires							59 400	100 %	59 400	100 %
Ventes + Production réelle							59 400	100 %	59 400	100 %
Marge globale							59 400	100 %	59 400	100 %
Charges externes							35 900	60%	35 900	60%
Valeur ajoutée							23 500	40%	23 500	40%
Subventions obtenues							133 000	224 %	133 000	224 %
Impôts et taxes							8 879	15%	8 879	15%
Charges de personnel							99 142	167 %	99 142	167 %
Excédent brut d'exploitation							48 479	82%	48 479	82%
Résultat d'exploitation							48 479	82%	48 479	82%
Charges financières					12 549		24 522	41%	23 800	40%
Résultat financier					-12 549		-24 522	-41 %	-23 800	-40 %
Résultat courant					-12 549		23 957	40%	24 679	42%
Résultat de l'exercice					-12 549		23 957	40%	24 679	42%
Capacité d'autofinancement					-12 549		23 957	40%	24 679	42%

● PLAN DE FINANCEMENT

Le plan de financement sur la période :

Plan de financement	Initial	2024	2025	2026	2027	2028
Immobilisations		374 421	1 539 002	165 312		
Variation du B.F.R.		630 709	-1 311 226	680 502	-4 488	10
Remboursements d'emprunts				11 613	23 826	24 548
Total des besoins		1 005 130	227 776	857 427	19 338	24 558
Apports en fonds associatifs		1 012 890				
Apports en comptes courants			250 000			
Souscription d'emprunts				840 000		
Capacité d'autofinancement				-12 549	23 957	24 679
Total des ressources		1 012 890	250 000	827 451	23 957	24 679
Variation de trésorerie		7 760	22 224	-29 976	4 619	121
Solde de trésorerie		7 760	29 984	8	4 627	4 748

● INVESTISSEMENTS ET FINANCEMENTS

Les investissements prévus sur la période :

Investissements	2024	2025	2026	2027	2028
Immobilisations corporelles	374 421	1 539 002	165 312		
<i>Terrain</i>		250 000			
<i>Taxe aménagement + archéo</i>		10 000			
<i>Taxe raccordement assainissement</i>		8 070			
<i>Branchement concessionnaire</i>		15 000			
<i>Frais de géomètre</i>	6 000				
<i>Frais de sondages</i>	6 000				
<i>Frais huissier</i>		1 500			
<i>VRD Espaces Verts</i>			93 312		
<i>Construction</i>		1 162 080			
<i>Stationnement</i>			72 000		
<i>Fondations</i>		60 480			
<i>Architecte et Maîtrise d'Oeuvre</i>	97 151				
<i>BET (structure,thermique,fluide,CVC)</i>	41 636				
<i>Bureau de contrôle</i>	9 780				
<i>Coordination SPS</i>	3 668				
<i>Honoraires techniques divers</i>	6 939				
<i>Assurances</i>		31 872			
<i>Etudes préalables AMO</i>	24 000				
<i>Maîtrise Ouvrage</i>	74 258				
<i>Frais juridique</i>	6 000				
<i>Aléas et révision</i>	98 989				

Total des investissements à réaliser	374 421	1 539 002	165 312		
Immobilisations existantes		374 421	1 913 423	2 078 735	2 078 735
Total des immobilisations	374 421	1 913 423	2 078 735	2 078 735	2 078 735

Le financement des investissements :

Financements des investissements	2024	2025	2026	2027	2028
Apports en fonds associatifs	1 012 890				
<i>Mécénat - Dons</i>	1 000 000				
<i>Adhésions</i>	12 890				
Apports en comptes courants		250 000			
<i>Apport terrain</i>		250 000			
Emprunts			840 000		
<i>Emprunt bancaire 840 K€ 25 ans 3%</i>			840 000		
Total des financements	1 012 890	250 000	840 000		
Écart de financement	638 469	-1 289 002	674 688		

Le détail des remboursements d'emprunts :

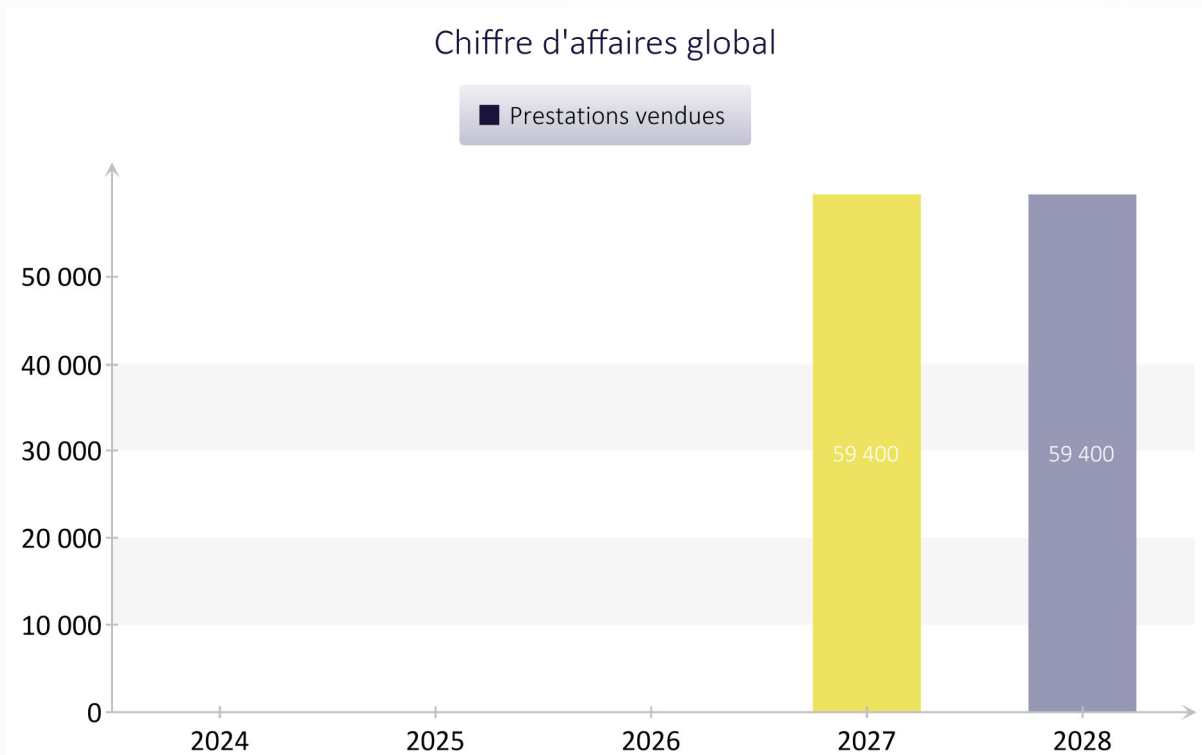
Remboursements des emprunts	2024	2025	2026	2027	2028
Capital remboursé			11 613	23 826	24 548
<i>Emprunt bancaire 840 K€ 25 ans 3%</i>			11 613	23 826	24 548
Charges d'intérêts			12 549	24 522	23 800
<i>Emprunt bancaire 840 K€ 25 ans 3%</i>			12 549	24 522	23 800
Echéances d'emprunts			24 162	48 348	48 348
<i>Emprunt bancaire 840 K€ 25 ans 3%</i>			24 162	48 348	48 348
Capital restant dû			828 387	804 561	780 013
<i>Emprunt bancaire 840 K€ 25 ans 3%</i>			828 387	804 561	780 013

● CHIFFRE D'AFFAIRES PRÉVISIONNEL

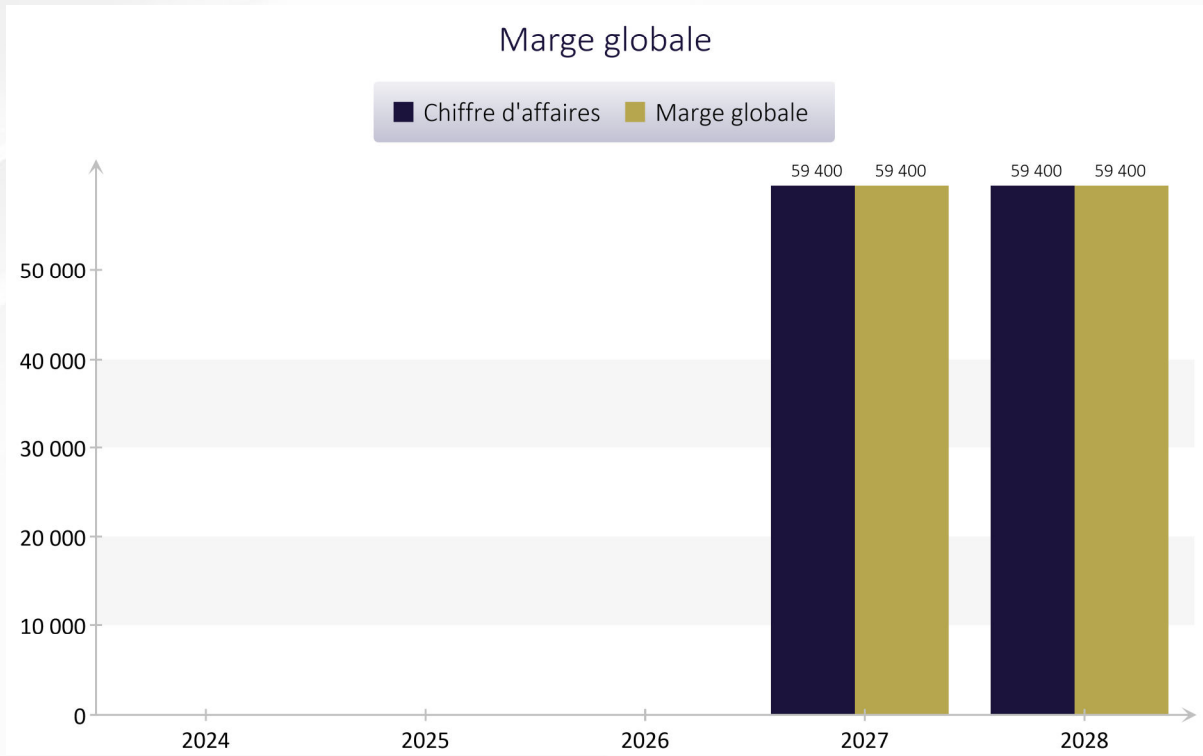
Le chiffre d'affaires prévu :

Chiffre d'affaires	Secteur	2024	%	2025	%	2026	%	2027	%	2028	Marg e	Stoc ks	TVA Vent es	TVA Acha ts
Redevances locataires	Services							59 400		59 400	100%	0 jour		
Production	Producti on											.../...	20%	20%
Total								59 400		59 400				

Évolution du chiffre d'affaires



Évolution de la marge



● SALAIRES ET CHARGES SOCIALES

Les rémunérations annuelles du personnel :

Personnel	2024	%	2025	%	2026	%	2027	%	2028	C.S.	Sal.	C.S.	Pat.
Salarié plein temps Aide humaine							28 571		28 571	22%		38,8%	
Salarié mi-temps Aide humaine							14 285		14 285	22%		38,8%	
Salarié Animation							28 571		28 571	22%		38,8%	
Total							71 427		71 427				

Le détail des salaires bruts et des charges sociales :

Salaires bruts	2024	2025	2026	2027	2028
Salariés				71 427	71 427
<i>Salarié plein temps Aide humaine</i>				28 571	28 571
<i>Salarié mi-temps Aide humaine</i>				14 285	14 285
<i>Salarié Animation</i>				28 571	28 571

Charges sociales	2024	2025	2026	2027	2028
Salariés				27 715	27 715
<i>Salarié plein temps Aide humaine</i>				11 087	11 087
<i>Salarié mi-temps Aide humaine</i>				5 541	5 541
<i>Salarié Animation</i>				11 087	11 087

● FRAIS GÉNÉRAUX PRÉVISIONNELS

Les charges externes prévues :

Charges externes	2024	2025	2026	2027	2028
Fournitures consommables				6 000	6 000
<i>Electricité</i>				5 000	5 000
<i>Eau</i>				1 000	1 000
Services extérieurs				29 900	29 900
<i>Entretien et maintenance</i>				4 500	4 500
<i>Primes d'assurances</i>				2 000	2 000
<i>Grosses réparations</i>				5 400	5 400
<i>Frais télécommunications</i>				1 000	1 000
<i>Charges diverses exploitation</i>				17 000	17 000
Total				35 900	35 900

Les impôts et taxes de la période :

Impôts et taxes	2024	2025	2026	2027	2028
Impôts locaux				8 000	8 000
Taxe d'apprentissage				486	486
Formation professionnelle				393	393
Total				8 879	8 879

Le détail des amortissements :

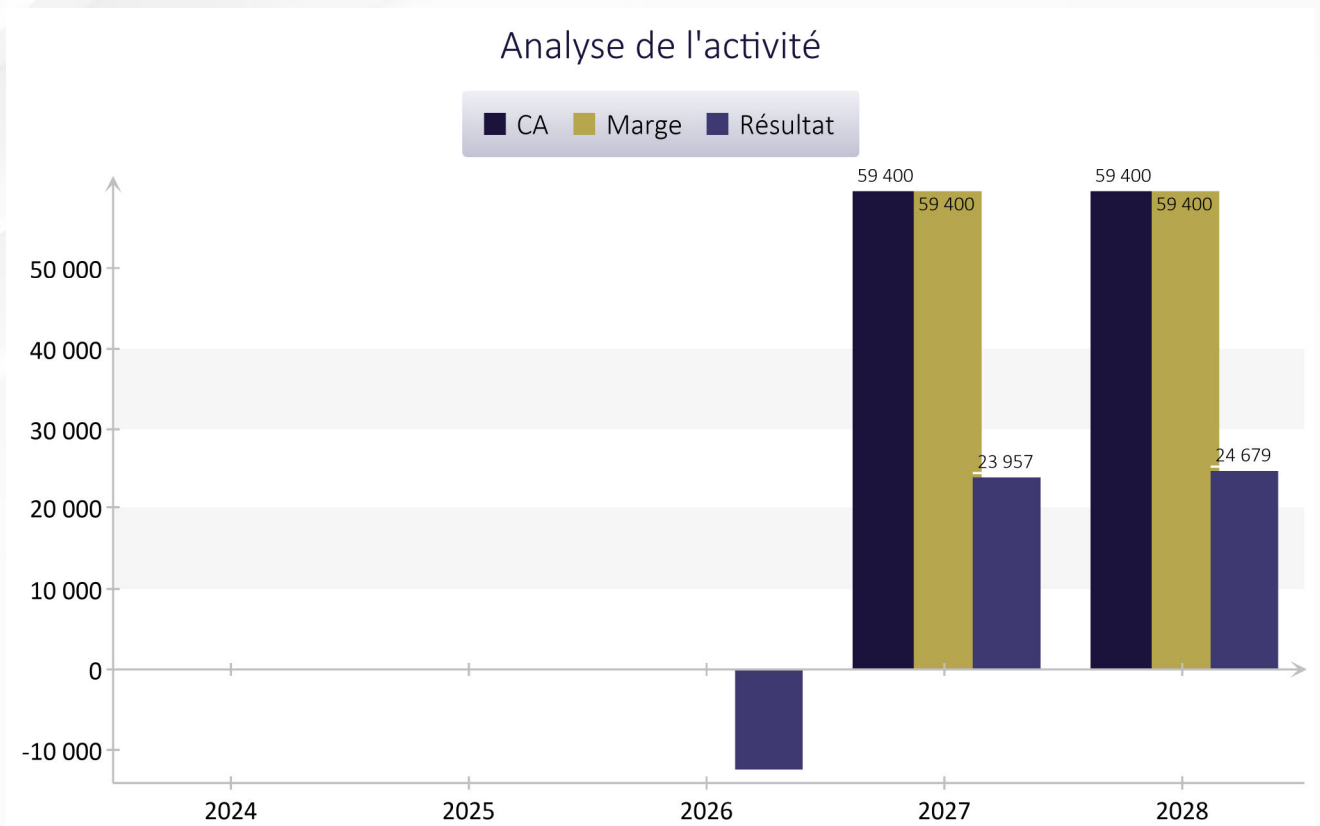
Amortissements	2024	2025	2026	2027	2028
----------------	------	------	------	------	------

● **COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL**

Évolution du compte de résultat :

Compte de résultat	2024	%	2025	%	2026	%	2027	%	2028	%
Prestations vendues							59 400	100 %	59 400	100 %
<i>Chiffre d'affaires</i>							<i>59 400</i>	<i>100 %</i>	<i>59 400</i>	<i>100 %</i>
Subventions obtenues							133 000	224 %	133 000	224 %
Total des produits d'exploitation							192 400	324 %	192 400	324 %
Fournitures consommables							6 000	10%	6 000	10%
Services extérieurs							29 900	50%	29 900	50%
<i>Charges externes</i>							<i>35 900</i>	<i>60%</i>	<i>35 900</i>	<i>60%</i>
Impôts et taxes							8 879	15%	8 879	15%
Salaires bruts (Salariés)							71 427	120 %	71 427	120 %
Charges sociales (Salariés)							27 715	47%	27 715	47%
<i>Charges de personnel</i>							<i>99 142</i>	<i>167 %</i>	<i>99 142</i>	<i>167 %</i>
Total des charges d'exploitation							143 921	242 %	143 921	242 %
Résultat d'exploitation							48 479	82%	48 479	82%
Charges financières					12 549		24 522	41%	23 800	40%
Résultat financier					-12 549		-24 522	-41 %	-23 800	-40 %
Résultat courant					-12 549		23 957	40%	24 679	42%
Résultat de l'exercice					-12 549		23 957	40%	24 679	42%

Analyse de l'activité sur la période



● CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT

La capacité d'autofinancement sur la période :

Capacité d'autofinancement	2024	2025	2026	2027	2028
Résultat de l'exercice			-12 549	23 957	24 679
Capacité d'autofinancement			-12 549	23 957	24 679
- Remboursement des emprunts			11 613	23 826	24 548
Autofinancement net			-24 162	131	131

● RATIOS D'EXPLOITATION

Analyse des ratios d'exploitation :

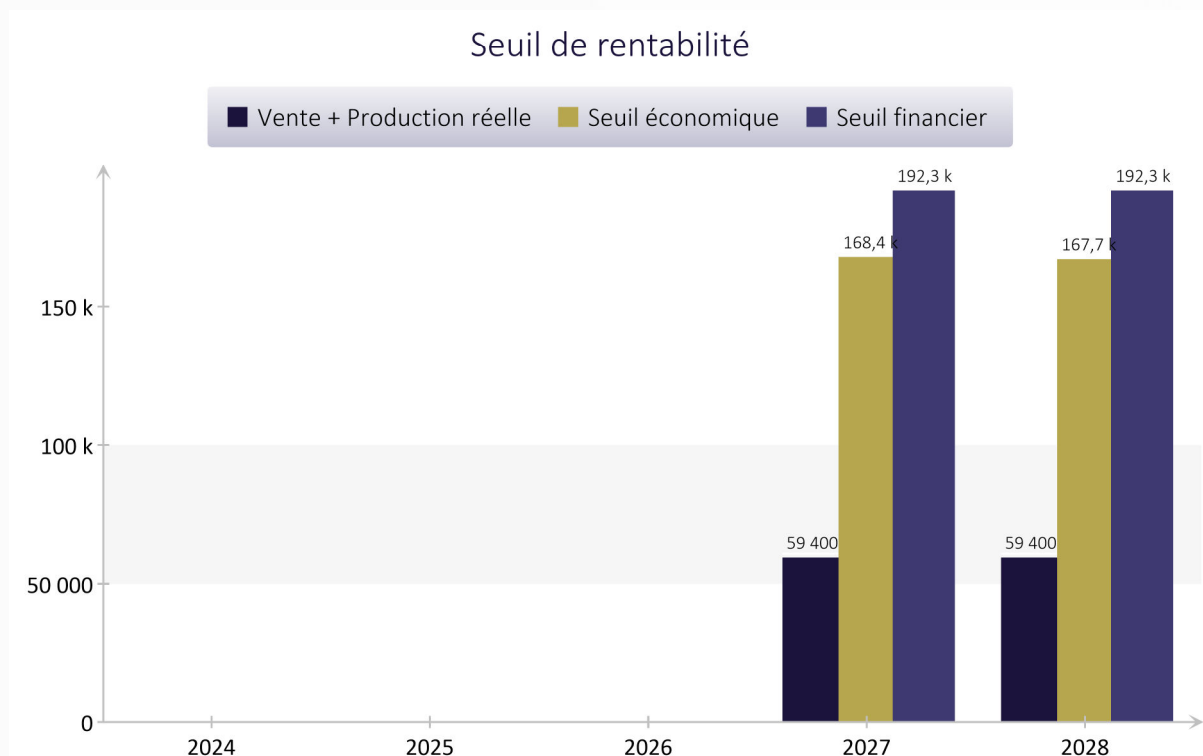
Ratios d'exploitation	2024	2025	2026	2027	2028	Secteur
Chiffre d'affaires				100%	100%	
Ventes + Production réelle				100%	100%	
Marge globale				100%	100%	
Charges externes				60%	60%	
Valeur ajoutée				40%	40%	
Subventions obtenues				224%	224%	
Impôts et taxes				15%	15%	
Charges de personnel				167%	167%	
Excédent brut d'exploitation				82%	82%	
Résultat d'exploitation				82%	82%	
Charges financières				41%	40%	
Résultat financier				-41%	-40%	
Résultat courant				40%	42%	
Résultat de l'exercice				40%	42%	

● SEUIL DE RENTABILITÉ

Le seuil de rentabilité économique :

Seuil de rentabilité économique	2024	2025	2026	2027	2028
Ventes + Production réelle				59 400	59 400
Marge sur coût variable				59 400	59 400
Taux de marge sur coût variable (%)				100,00%	100,00%
<i>Coûts fixes</i>			12 549	168 443	167 721
Total des charges			12 549	168 443	167 721
Résultat courant avant impôt			-12 549	23 957	24 679
Seuil de rentabilité				168 443	167 721
Excédent / Insuffisance				-109 043	-108 321
Point mort (jours)				1021 jours	1016 jours

Évolution du seuil de rentabilité



● **BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT**

Évolution du besoin en fonds de roulement :

Besoin en fonds de roulement	Initial	2024	2025	2026	2027	2028
Capital souscrit non appelé		906 650	106 650			
Autres créances					4	14
Besoins d'exploitation (Total)		906 650	106 650		4	14
Total des besoins		906 650	106 650		4	14
Dettes fiscales et sociales					4 492	4 492
Ressources d'exploitation (Total)					4 492	4 492
Autres ressources (Total)		275 941	787 167	15	15	15
Total des ressources		275 941	787 167	15	4 507	4 507
Variation du B.F.R.		630 709	-1 311 226	680 502	-4 488	10
Besoin en fonds de roulement		630 709	-680 517	-15	-4 503	-4 493

● **ETAT DE TRÉSORERIE**

L'évolution du solde de trésorerie :

Etat de trésorerie	Initial	2024	2025	2026	2027	2028
Fonds de roulement		638 469	-650 533	-7	124	255
Besoin en fonds de roulement		630 709	-680 517	-15	-4 503	-4 493
Solde de trésorerie		7 760	29 984	8	4 627	4 748

● **BILAN PRÉVISIONNEL**

Le bilan prévisionnel de la période :

Bilan	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028
Capital souscrit non appelé	906 650	106 650			
Immobilisations	374 421	1 913 423	2 078 735	2 078 735	2 078 735
Immobilisations nettes	374 421	1 913 423	2 078 735	2 078 735	2 078 735
Autres créances				4	14
Disponibilités	7 760	29 984	8	4 627	4 748
Actif circulant	7 760	29 984	8	4 631	4 762
Total de l'actif	1 288 831	2 050 057	2 078 743	2 083 366	2 083 497
Fonds associatifs	1 012 890	1 012 890	1 012 890	1 012 890	1 012 890
<i>Dont fonds sans droit de reprise</i>	<i>1 000 000</i>	<i>1 000 000</i>	<i>1 000 000</i>	<i>1 000 000</i>	<i>1 000 000</i>
Réserves, Report à nouveau				-12 549	11 408
Résultat de l'exercice			-12 549	23 957	24 679
Fonds propres	1 012 890	1 012 890	1 000 341	1 024 298	1 048 977
Emprunts et dettes assimilés		250 000	1 078 387	1 054 561	1 030 013
Dettes fiscales et sociales				4 492	4 492
Dettes sur immobilisations	275 941	787 167	15	15	15
Total des dettes	275 941	1 037 167	1 078 402	1 059 068	1 034 520
Total du passif	1 288 831	2 050 057	2 078 743	2 083 366	2 083 497

● RATIOS DE STRUCTURE

Ratios de structure	2024	2025	2026	2027	2028	Secteur
Délai BFR en nombre de jours de CA				-27 jours	-27 jours	
Autonomie financière à long terme	78,59%	49,41%	48,12%	49,17%	50,35%	
Solvabilité à moyen terme	2,81%	2,89%		1,82%	1,87%	
Solvabilité à court terme	2,81%	2,89%		1,82%	1,87%	
Taux d'endettement			82,81%	78,55%	74,36%	
Capacité de remboursement des emprunts			-66 ans	34 ans	32 ans	



ANNEXES

Analyse de l'évolution du solde de trésorerie sur la période N :

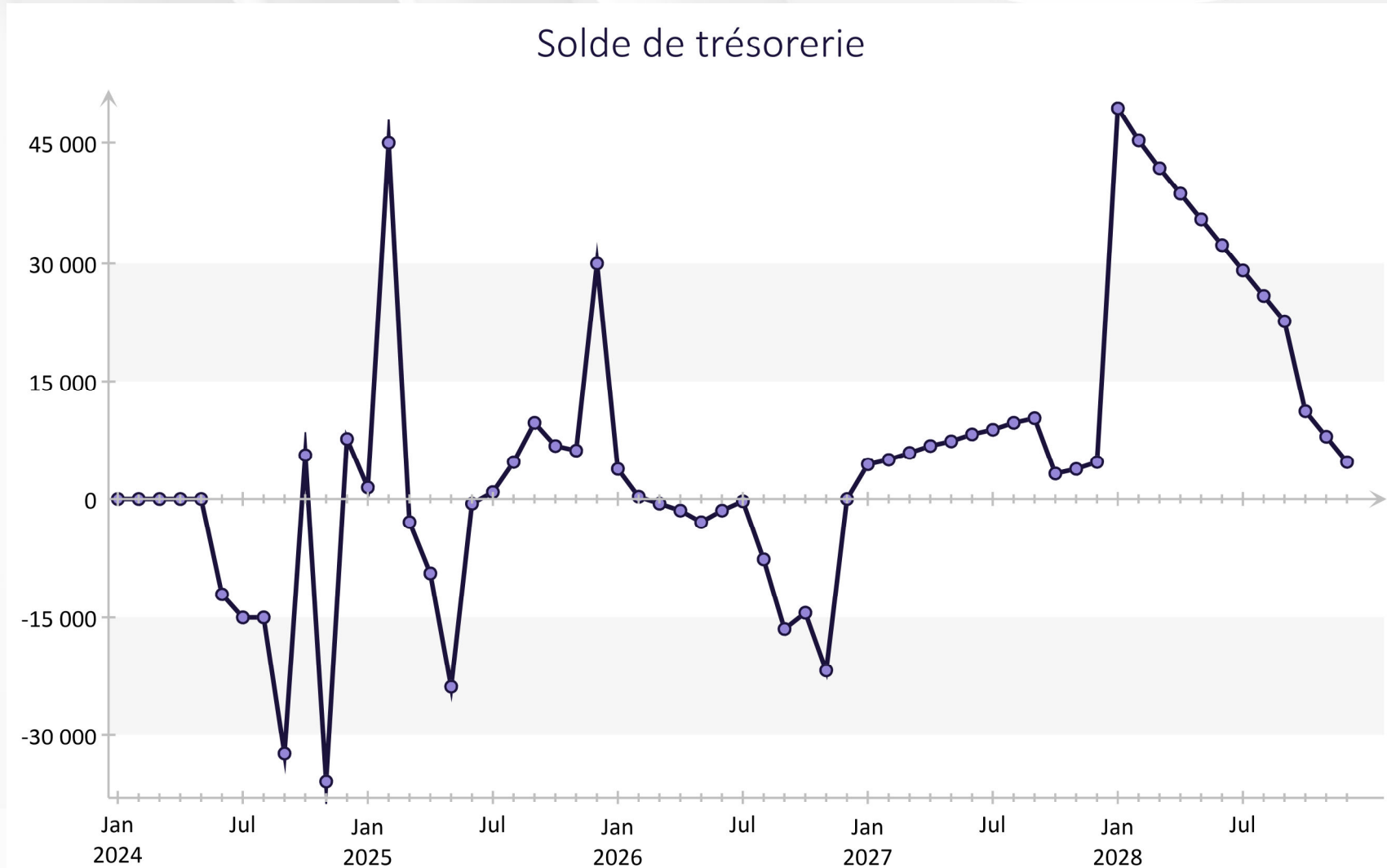
Trésorerie (N)	Jan 2024	Fév 2024	Mar 2024	Avr 2024	Mai 2024	Jun 2024	Jul 2024	Août 2024	Sep 2024	Oct 2024	Nov 2024	Déc 2024	Total
Apports en fonds associatifs						6 240				50 000		50 000	106 240
Total des encaissements						6 240				50 000		50 000	106 240
Immobilisations corporelles						18 240	3 000		17 258	12 160	41 422	6 400	98 480
Immobilisations (Total)						18 240	3 000		17 258	12 160	41 422	6 400	98 480
Total des décaissements						18 240	3 000		17 258	12 160	41 422	6 400	98 480
Solde précédent							-12 000	-15 000	-15 000	-32 258	5 582	-35 840	
Variation de la trésorerie						-12 000	-3 000		-17 258	37 840	-41 422	43 600	
Solde de trésorerie						-12 000	-15 000	-15 000	-32 258	5 582	-35 840	7 760	

Analyse de l'évolution du solde de trésorerie sur la période N+1 :

Trésorerie (N+1)	Jan 2025	Fév 2025	Mar 2025	Avr 2025	Mai 2025	Jun 2025	Jul 2025	Aoû 2025	Sep 2025	Oct 2025	Nov 2025	Déc 2025	Total
Apports en fonds associatifs		50 000				100 000	50 000	100 000	100 000	100 000	150 000	150 000	800 000
Apports en comptes courants						250 000							250 000
Total des encaissements		50 000				350 000	50 000	100 000	100 000	100 000	150 000	150 000	1 050 000
Immobilisations corporelles	6 400	6 400	48 029	6 400	14 172	326 938	48 440	96 423	94 923	103 044	150 321	126 286	1 027 776
Immobilisations (Total)	6 400	6 400	48 029	6 400	14 172	326 938	48 440	96 423	94 923	103 044	150 321	126 286	1 027 776
Total des décaissements	6 400	6 400	48 029	6 400	14 172	326 938	48 440	96 423	94 923	103 044	150 321	126 286	1 027 776
Solde précédent	7 760	1 360	44 960	-3 069	-9 469	-23 641	-579	981	4 558	9 635	6 591	6 270	
Variation de la trésorerie	-6 400	43 600	-48 029	-6 400	-14 172	23 062	1 560	3 577	5 077	-3 044	-321	23 714	
Solde de trésorerie	1 360	44 960	-3 069	-9 469	-23 641	-579	981	4 558	9 635	6 591	6 270	29 984	

Analyse de l'évolution du solde de trésorerie sur la période N+2 :

Trésorerie (N+2)	Jan 2026	Fév 2026	Mar 2026	Avr 2026	Mai 2026	Jun 2026	Jul 2026	Aoû 2026	Sep 2026	Oct 2026	Nov 2026	Déc 2026	Total
Apports en fonds associatifs	100 000											6 650	106 650
Emprunts		100 000	80 000	80 000	80 000	60 000	60 000	40 000	80 000	80 000	80 000	100 000	840 000
Total des encaissements	100 000	100 000	80 000	80 000	80 000	60 000	60 000	40 000	80 000	80 000	80 000	106 650	946 650
Immobilisations corporelles	126 286	103 044	79 803	79 803	79 803	56 561	56 561	44 940	86 268	74 648	83 683	81 070	952 470
Immobilisations (Total)	126 286	103 044	79 803	79 803	79 803	56 561	56 561	44 940	86 268	74 648	83 683	81 070	952 470
Echéances d'emprunts		474	854	1 236	1 617	1 905	2 192	2 385	2 770	3 156	3 544	4 029	24 162
Total des décaissements	126 286	103 518	80 657	81 039	81 420	58 466	58 753	47 325	89 038	77 804	87 227	85 099	976 632
Solde précédent	29 984	3 698	180	-477	-1 516	-2 936	-1 402	-155	-7 480	-16 518	-14 322	-21 549	
Variation de la trésorerie	-26 286	-3 518	-657	-1 039	-1 420	1 534	1 247	-7 325	-9 038	2 196	-7 227	21 551	
Solde de trésorerie	3 698	180	-477	-1 516	-2 936	-1 402	-155	-7 480	-16 518	-14 322	-21 549	2	



Évolution du solde de trésorerie sur la période 01/2024 à 12/2028



ECE
GROUPE

Conseil – Assistance
& Expertise

Criquetot l'Esneval

17 Route de Vergetot,
76280 Criquetot l'Esneval
criquetot@ecegroupe.fr
02 35 29 14 10

Esbly

113 Avenue Joffre,
77450 Esbly
esbly@ecegroupe.fr
01 64 63 45 60

Le Havre

167 Boulevard de Strasbourg,
76600 Le Havre
lehavre@ecegroupe.fr
02 32 74 00 00

Sainte Marie des Champs

11 Rue des cerisiers,
76190 Sainte-Marie-des-Champs
stемarie@ecegroupe.fr
02 35 56 47 58

Fécamp

23 Avenue Gambetta,
76400 Fécamp
fecamp@ecegroupe.fr
02 35 10 36 36

Meaux

38 Rue Aristide Briand,
77100 Meaux
meaux@ecegroupe.fr
01 60 23 04 04

Serris

2 Avenue Christian Doopler,
Bat. A101,
77700 Serris
serris@ecegroupe.fr
01 60 23 04 04