DOSSIER DE FINANCEMENT

Boulangeries et boulangeries-pâtisseries à Bordeaux

Dossier de démonstration

Projet	**Dossier de démonstration**
Activité	**Boulangeries et boulangeries-pâtisseries · code NAF 10.71C**
Lieu	**Bordeaux (Gironde)**
Besoin de financement	**60 577 €**
Emprunt demandé	**45 000 € sur 7 ans**
Établi le	**18/11/2026**

Dossier établi avec Proofset à partir de données publiques et des hypothèses du porteur du projet. Les chiffres du marché sont détaillés dans l'étude de marché complète, à joindre.

Document préparé par le porteur du projet avec l'outil Proofset, à partir de ses hypothèses. Il n'est ni établi ni attesté par un expert-comptable.

Sommaire

1. La demande de financement en une page 3
Le projet en bref 4
2. Le projet et son porteur 5
3. Le marché 6
4. Le plan de financement initial 8
5. Le compte de résultat prévisionnel 9
6. Le plan de trésorerie de la première année 9
7. Le remboursement de l'emprunt 10
8. Et si le chiffre d'affaires est plus faible ? 11
9. Le seuil de rentabilité 12
10. Le statut et la rémunération du dirigeant 13
11. Points à préparer avant le rendez-vous 14
12. Les pièces à joindre 14

Document préparé par le porteur du projet avec l'outil Proofset, à partir de ses hypothèses. Il n'est ni établi ni attesté par un expert-comptable.

1. La demande de financement en une page

Besoin total
60 577 €
investissements et trésorerie de démarrage

Apport personnel
20 000 €
33 % du besoin

Emprunt demandé
45 000 €
7 ans à 4 %

Mensualité
615 €
7 381 € par an

En euros	Année 1	Année 2	Année 3
Chiffre d'affaires	98 000 €	126 000 €	140 000 €
Excédent brut d'exploitation	6 804 €	25 228 €	34 440 €
Résultat avant impôt	− 3 464 €	15 192 €	24 645 €
Capacité d'autofinancement	5 107 €	23 763 €	33 216 €
Annuité de l'emprunt	7 381 €	7 381 €	7 381 €
Couverture de l'annuité (CAF ÷ annuité)	0,69	3,22	4,50
Trésorerie en fin d'année	4 423 €	22 270 €	49 329 €

Points que la banque relèvera

La capacité d'autofinancement ne couvre pas l'annuité en année 1. Voir les leviers au chapitre « Points à préparer avant le rendez-vous ».

Capacité d'autofinancement (CAF) = résultat avant impôt + amortissements. Couverture de l'annuité = CAF ÷ (intérêts + capital remboursé dans l'année) : au-dessus de 1, l'activité paie l'emprunt ; plus la marge est large, plus le dossier est solide. Impôt sur les bénéfices non compté.

Document préparé par le porteur du projet avec l'outil Proofset, à partir de ses hypothèses. Il n'est ni établi ni attesté par un expert-comptable.

Le projet en bref

Question	Réponse de l'étude
Y a-t-il de la place ?	L'offre est déjà plus dense que dans le département (6,0 établissements pour 10 000 habitants contre 5,0) : il faudra prendre des clients aux concurrents.
Quel chiffre d'affaires est possible ?	125 k€ par an dans le scénario central, entre 72 k€ et 191 k€ selon les scénarios (modèle d'attraction, chapitre « Le potentiel »).
Combien faut-il vendre ?	88 k€ de chiffre d'affaires par an (7 305 € par mois) pour couvrir vos charges, soit moins que le scénario central.
Combien manque-t-il ?	Rien : avec vos hypothèses, la trésorerie reste positive sur les trois ans.

Avec vos hypothèses, le projet tient

Le chiffre d'affaires du scénario central couvre vos charges et la trésorerie reste positive. Reste à confirmer ces hypothèses sur le terrain (chapitre « Ce qu'il reste à vérifier ») et avec un expert-comptable.

Ces réponses reprennent les chiffres des chapitres suivants : densité (Insee, Sirene), modèle d'attraction (estimation), seuil et prévisionnel calculés sur vos saisies, repères du métier (Insee, Ésane). Elles ne remplacent pas l'avis d'un expert-comptable ni d'un conseiller en création d'entreprise.

Document préparé par le porteur du projet avec l'outil Proofset, à partir de ses hypothèses. Il n'est ni établi ni attesté par un expert-comptable.

2. Le projet et son porteur

Élément	Projet
Activité	Boulangeries et boulangeries-pâtisseries (code NAF 10.71C)
Lieu d’implantation	Bordeaux (Gironde)
Nom du projet	Dossier de démonstration
Société	à créer
Porteur du projet	à compléter par le porteur
SIREN	à obtenir à l’immatriculation
Clientèle visée	Tous les habitants
Date de démarrage prévue	à compléter par le porteur
Formation et expérience dans le métier	à compléter par le porteur
Expérience de gestion ou d’encadrement	à compléter par le porteur
Offre : produits ou services, prix moyens, horaires	à compléter par le porteur
Local : surface, loyer, état du bail	à compléter par le porteur
Ce qui vous distingue des concurrents	à compléter par le porteur

Le banquier juge d’abord le porteur : expérience dans le métier, connaissance des chiffres, apport. Remplir chaque ligne en deux ou trois phrases, et joindre le CV.

Document préparé par le porteur du projet avec l’outil Proofset, à partir de ses hypothèses. Il n’est ni établi ni attesté par un expert-comptable.

3. Le marché

Lecture des indicateurs : offre dense

Bordeaux compte 6,0 établissements du secteur pour 10 000 habitants, contre 5,0 dans le département et 4,1 en France. Le modèle d'attraction donne au projet un chiffre d'affaires captable de 125 k€ par an dans le scénario central (72 k€ à 191 k€ selon les hypothèses, chapitre « Potentiel »).

Habitants de la commune **268 822** +10,0 % depuis 2013	Habitants à 10 minutes **129 884** carreaux de 200 m	Établissements dans la commune **116** 162 entreprises actives
Pour 10 000 habitants **6,0** département : 5,0	Revenu médian **24 870 €** département : 23 950 €	Chiffre d'affaires moyen **531 k€** par entreprise, France 2023

Atouts

- Population en hausse : +10,0 % entre 2013 et 2023.
- Secteur actif : 52 créations pour 22 fermetures sur 2021-2025.

Points de vigilance

- Offre plus dense que dans le département : 6,0 pour 10 000 habitants contre 5,0.
- Taux de pauvreté plus élevé que dans le département : 17,0 % contre 12,8 %.
- Peu de comptes publics : la rentabilité des concurrents reste à confirmer auprès de professionnels du secteur.

Grille de lecture : 3 critères favorables, 0 neutre ou à affiner, 4 défavorables.

Critère	Mesure		Lecture
Densité de l'offre	6,0 pour 10 000 hab. (département 5,0)	🔴	Plus d'établissements que dans le département.
Habitants par établissement (10 min)	797 (France 1 381)	🔴	Zone déjà bien pourvue au regard de sa population.
Population (10 ans)	+10,0 % (2013-2023)	🟢	La commune gagne des habitants.
Revenus des habitants	28 838 € par habitant à 10 min (département 25 591 €)	🟢	Pouvoir d'achat supérieur au département.
Dynamique du secteur (5 ans)	52 créations, 22 fermetures	🟢	Plus d'ouvertures que de fermetures.
Habitants loin d'un établissement	0 % à plus de 1 km	🔴	Presque tous les habitants ont un établissement à moins de 1 km.
Potentiel du projet (scénario central)	125 k€ par an (moyenne du métier 531 k€)	🔴	Nettement en dessous du chiffre d'affaires moyen du métier.

Règles de la grille : densité comparée au département (±15 %) ; habitants par établissement comparés à la France (±15 %) ;

Document préparé par le porteur du projet avec l'outil Proofset, à partir de ses hypothèses. Il n'est ni établi ni attesté par un expert-comptable.

clientèle cible comparée au département (±2 points) ; population sur 10 ans (±3 %) ; revenus (±10 %) ; créations comparées aux fermetures ; habitants à plus de 1 km d'un établissement (15 % et plus favorable, moins de 5 % défavorable) ; concurrents à moins de 300 m de l'emplacement (aucun, 1 ou 2, 3 et plus) ; potentiel du scénario central comparé au chiffre d'affaires moyen du métier (au moins égal, ou 40 % en dessous et plus). Gris : donnée indisponible, jamais remplacée par une valeur par défaut. Atouts et vigilances suivent les mêmes règles. Ce sont des signaux à confirmer sur le terrain, pas une recommandation d'investissement.

Le chiffre d'affaires possible

Scénario	Part de la dépense de la zone	Chiffre d'affaires par an	Écart au prévisionnel
Prudent	0,2 %	72 399 €	-48 %
Central	0,3 %	125 228 €	-11 %
Favorable	0,3 %	190 984 €	36 %

Dépense des 256 956 habitants de la zone à 15 minutes dans ce métier : 55 572 070 € par an, partagée avec 235 établissements selon la distance (modèle d'attraction détaillé dans l'étude complète). Chiffre d'affaires retenu au prévisionnel : 140 000 € (saisi par le porteur).

Document préparé par le porteur du projet avec l'outil Proofset, à partir de ses hypothèses. Il n'est ni établi ni attesté par un expert-comptable.

4. Le plan de financement initial

Besoins	Montant	Ressources	Montant
Investissements	60 000 €	Apport personnel	20 000 €
Trésorerie de démarrage (point le plus bas)	577 €	Emprunt bancaire	45 000 €
Frais d'établissement, dépôt de garantie	à ajouter	Prêt d'honneur, aides	à rechercher
Besoin en fonds de roulement (stocks, délais clients)	à ajouter		
Total des besoins chiffrés	60 577 €	Total des ressources	65 000 €

Les ressources couvrent les besoins chiffrés

Apport et emprunt couvrent les investissements et la trésorerie dont l'activité a besoin pendant trois ans, avec une marge de 4 423 €.

Repère	Votre projet	Lecture
Apport personnel ÷ besoin	33 %	confortable
Emprunt ÷ besoin	74 %	

Les banques demandent le plus souvent un apport d'au moins 20 à 30 % du besoin ; chaque établissement a sa grille. Un prêt d'honneur, personnel et sans intérêt, compte comme de l'apport.

Document préparé par le porteur du projet avec l'outil Proofset, à partir de ses hypothèses. Il n'est ni établi ni attesté par un expert-comptable.

5. Le compte de résultat prévisionnel

En euros	Année 1	Année 2	Année 3
Chiffre d'affaires	98 000 €	126 000 €	140 000 €
Montée en charge (% du chiffre visé)	70 %	90 %	100 %
− Achats consommés	33 516 €	43 092 €	47 880 €
= Marge brute	64 484 €	82 908 €	92 120 €
− Loyer	4 080 €	4 080 €	4 080 €
− Autres charges externes	26 000 €	26 000 €	26 000 €
− Salaires et charges	0 €	0 €	0 €
− Rémunération du dirigeant	27 600 €	27 600 €	27 600 €
= Excédent brut d'exploitation	6 804 €	25 228 €	34 440 €
− Amortissements	8 571 €	8 571 €	8 571 €
− Intérêts de l'emprunt	1 697 €	1 465 €	1 224 €
= Résultat avant impôt	− 3 464 €	15 192 €	24 645 €
Capacité d'autofinancement	5 107 €	23 763 €	33 216 €
Excédent brut ÷ chiffre d'affaires	6,9 %	20,0 %	24,6 %

Repère du métier (Insee Ésane 2023, entreprises de France) : excédent brut 7,5 % du chiffre d'affaires, résultat 3,4 %, personnel 38,3 %. Non comptés : impôt sur les bénéfices, cotisations sociales du dirigeant si elles ne sont pas incluses dans sa rémunération, hausse des charges d'une année sur l'autre.

6. Le plan de trésorerie de la première année

Mois	Encaissements	Décaissements	Solde du mois	Trésorerie
Mois 1	73 167 €	68 215 €	4 952 €	4 952 €
Mois 2	8 167 €	8 215 €	− 48 €	4 904 €
Mois 3	8 167 €	8 215 €	− 48 €	4 856 €
Mois 4	8 167 €	8 215 €	− 48 €	4 808 €
Mois 5	8 167 €	8 215 €	− 48 €	4 760 €
Mois 6	8 167 €	8 215 €	− 48 €	4 711 €
Mois 7	8 167 €	8 215 €	− 48 €	4 663 €
Mois 8	8 167 €	8 215 €	− 48 €	4 615 €
Mois 9	8 167 €	8 215 €	− 48 €	4 567 €
Mois 10	8 167 €	8 215 €	− 48 €	4 519 €
Mois 11	8 167 €	8 215 €	− 48 €	4 471 €
Mois 12	8 167 €	8 215 €	− 48 €	4 423 €

Document préparé par le porteur du projet avec l'outil Proofset, à partir de ses hypothèses. Il n'est ni établi ni attesté par un expert-comptable.

Mois 1 : apport et emprunt encaissés, investissements payés. Chiffre d'affaires de l'année 1 réparti également sur douze mois (aucune saisonnalité supposée) ; charges au douzième ; mensualité de l'emprunt. La trésorerie reste positive tous les mois. TVA, délais de paiement des clients et stocks non comptés : à ajouter avec un expert-comptable.

7. Le remboursement de l'emprunt

Année	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Capital restant dû
Année 1	7 381 €	1 697 €	5 685 €	39 315 €
Année 2	7 381 €	1 465 €	5 916 €	33 399 €
Année 3	7 381 €	1 224 €	6 157 €	27 242 €
Année 4	7 381 €	973 €	6 408 €	20 834 €
Année 5	7 381 €	712 €	6 669 €	14 165 €
Année 6	7 381 €	440 €	6 941 €	7 224 €
Année 7	7 381 €	157 €	7 224 €	0 €
Total	**51 668 €**	**6 668 €**	**45 000 €**	

Mensualités constantes de 615 €, sans assurance emprunteur ni frais de dossier (à demander à la banque).

Document préparé par le porteur du projet avec l'outil Proofset, à partir de ses hypothèses. Il n'est ni établi ni attesté par un expert-comptable.

8. Et si le chiffre d’affaires est plus faible ?

Hypothèse	Chiffre d’affaires année 3	Excédent brut année 3	Couverture de l’annuité, au plus bas	Trésorerie au plus bas
Chiffre d’affaires prévu	140 000 €	34 440 €	0,69	4 423 €
10 % de moins	126 000 €	25 228 €	-0,18	− 2 026 €
20 % de moins	112 000 €	16 016 €	-1,06	− 8 474 €
Scénario prudent de l’étude	72 399 €	− 10 042 €	-3,53	− 66 324 €

Mêmes charges, même montée en charge et même financement ; seul le chiffre d’affaires change. C’est la première question d’un banquier : jusqu’où le chiffre d’affaires peut-il baisser avant que l’emprunt ne soit plus remboursé ?

Document préparé par le porteur du projet avec l’outil Proofset, à partir de ses hypothèses. Il n’est ni établi ni attesté par un expert-comptable.

9. Le seuil de rentabilité

Charges saisies pour ce dossier : loyer de 340 € par mois, salaires et charges sociales de 0 € par mois, autres charges fixes de 26 k€ par an, rémunération du dirigeant de 28 k€ par an, soit 58 k€ de charges fixes annuelles. Avec un taux de marge brute de 65,8 %, le projet couvre ses charges à partir de 88 k€ de chiffre d'affaires par an (7 305 € par mois).

Chiffre d'affaires captable et seuil de rentabilité (euros par an)



Seuil atteint dans le scénario central et favorable

Le scénario central couvre les charges, pas le scénario prudent : la marge de sécurité est à confirmer par l'étude de terrain.

Seuil de rentabilité = charges fixes annuelles ÷ taux de marge brute. Le taux de marge et les charges sont ceux saisis par le porteur du projet ; la rémunération du dirigeant non salarié y est comptée quand elle est saisie ; l'amortissement des investissements et les intérêts d'emprunt sont traités dans le prévisionnel sur trois ans. Ce calcul ne remplace pas le prévisionnel d'un expert-comptable.

Document préparé par le porteur du projet avec l'outil Proofset, à partir de ses hypothèses. Il n'est ni établi ni attesté par un expert-comptable.

10. Le statut et la rémunération du dirigeant

Pour la troisième année du prévisionnel : 140 k€ de chiffre d'affaires et 88 k€ de charges hors votre rémunération (achats, loyer, salaires, autres charges, amortissements et intérêts). Le bénéfice avant votre rémunération est de 52 245 € ; voici ce qu'il vous en reste selon le statut, d'après le simulateur officiel de l'Urssaf.

Statut	Cotisations sociales	Impôt sur le revenu	Revenu après impôt	Trimestres de retraite
Micro-entreprise	17 952 €	5 284 €	29 009 €	4
Entreprise individuelle au réel (ou EURL à l'impôt sur le revenu)	16 414 €	4 278 €	31 553 €	4
SASU (dirigeant assimilé salarié)	23 184 €	1 698 €	27 362 €	4

Choisir son statut

Ce tableau compare des montants calculés par le simulateur de l'Urssaf ; il ne désigne pas le statut à retenir. Le revenu n'est pas le seul critère : une société protège votre patrimoine personnel et facilite l'arrivée d'associés ; la SASU donne une protection sociale de salarié (sans assurance chômage) ; la micro-entreprise est la plus simple mais ne déduit aucune charge. Le choix du statut se fait avec un expert-comptable ou un avocat.

Calcul : simulateur officiel de l'Urssaf « Mon entreprise » (mon-entreprise.urssaf.fr), activité artisanale, vente de marchandises. Hypothèses du simulateur : tout le bénéfice est versé au dirigeant ; personne seule sans autre revenu pour l'impôt ; activité au-delà de ses premières années (ni aide ACRE ni régularisation de démarrage) ; pas de versement libératoire.
Micro-entreprise : cotisations sur le chiffre d'affaires, charges non déductibles ; plafond de 203 100 € de chiffre d'affaires par an (art. 50-0 et 102 ter du code général des impôts, loi de finances pour 2026).

Document préparé par le porteur du projet avec l'outil Proofset, à partir de ses hypothèses. Il n'est ni établi ni attesté par un expert-comptable.

11. Points à préparer avant le rendez-vous

Ce que la banque relèvera

- Allonger la durée de l'emprunt baisse l'annuité ; un différé de remboursement de quelques mois soulage le démarrage.

Les questions à préparer

- Pourquoi ce chiffre d'affaires ? Montrer le scénario de l'étude, les concurrents visités et les réponses au questionnaire clients.
- Que se passe-t-il si les ventes sont 20 % plus faibles ? Le tableau ci-dessus y répond.
- Quelle expérience avez-vous du métier et de la gestion ?
- Quelles garanties proposez-vous (caution, nantissement, garantie Bpifrance ou France Active) ?
- Comment vivrez-vous pendant la montée en charge (rémunération prévue, autres revenus du foyer) ?
- Quels devis avez-vous pour les investissements ? Quel bail pour le local ?

12. Les pièces à joindre

- L'étude de marché complète (même outil), avec ses cartes et ses fiches de terrain remplies.
- Une pièce d'identité et le parcours du porteur du projet (CV).
- Les devis des investissements.
- Le projet de bail ou la promesse de location du local.
- Les justificatifs de l'apport personnel (relevés d'épargne).
- Les trois derniers relevés de comptes personnels et le dernier avis d'imposition, souvent demandés.
- Le projet de statuts, si une société est créée.
- Les accords de prêt d'honneur ou d'aides déjà obtenus.
- Le prévisionnel repris par un expert-comptable, si la banque le demande.

Document préparé par le porteur du projet avec l'outil Proofset, à partir de ses hypothèses. Il n'est ni établi ni attesté par un expert-comptable.