



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# **JOURNÉE REGIONALE STRATEGIE DES INVESTISSEMENTS - FOCUS SUR L'OPTIMISATION DES FRAIS FINANCIERS**

## UN PROJET D'INVESTISSEMENT COMPREND 2 COUTS PARTIS :

→ Les **investissements payés en une fois** et à répartir entre les différents exercices d'utilisation des biens via l'amortissement comptable (durée d'utilisation)

→ Les **frais financiers (ou coût du crédit) inclus dans les contrats de prêt signés** et facturés chaque année selon la formule : capital restant \* taux d'intérêt contracté

## FRAIS FINANCIERS = COUT PARTI



En effet, il est quasi impossible de rembourser par anticipation tout ou partie du capital restant dû sans payer une **Indemnité de Remboursement Anticipé (IRA)** du montant des frais financiers contractuels restants.

## D'OÙ L'IMPORTANCE DE NE PRENDRE DES EMPRUNTS :

- qu'au **MOMENT** dont on a besoin,
- du **MONTANT** dont on a besoin,
- sur la **DUREE** seulement dont on a besoin.



→ Objectif : n'emprunter que son besoin réel afin de **payer le moins de frais financiers possible au meilleur prix !**

Prise d'emprunt du **MONTANT** et au **MOMENT** dont on a besoin :

- Objectif : emprunter chaque année le montant laissant une **trésorerie dite de sécurité** (30 à 45 jours de charges courantes)
- Possibilité de prendre un crédit avec **phase de mobilisation allant jusqu'à 24 mois** pour ensuite être consolidé à un taux préétabli. Intérêt : n'utiliser (donc payer) le crédit qu'au moment du décaissement des immobilisations fournisseurs et pas avant.

*NB : utiliser le cas échéant les comptes de liaison et tout autofinancement disponibles + optimisation BFR !*

Prise d'emprunt de la **DUREE** dont on a besoin :

→ Objectif : emprunter sur une **durée plus courte** donc avoir un **capital restant dû** qui **baisse plus vite** + obtenir un **taux d'intérêt plus bas** (sur des durées courtes) dès la première année et sur toute la durée de l'emprunt.

→ Economies pouvant aller jusqu'à **75%** du coût du crédit !

*(exemple pris pour un emprunt de 15 ans au lieu de 30 ans au taux de 1,5% au lieu de 3%)*

Attention : Les emprunts à remboursement par *annuité constante* et non par *amortissement constant* sont des emprunts faits pour les particuliers qui n'amortissent pas leurs investissements et coûtent entre 3% à 12% plus cher, de par un remboursement moins rapide les premières années.

Comment décider de ma **DUREE** d'emprunt optimale ?



→ GRACE AU PLAN DE FINANCEMENT !



Tout l'objectif du plan de financement repose sur le suivi de la dernière ligne du plan : la trésorerie annuelle !

→ Un plan de financement est optimisé quand la **trésorerie** est celle dite de **sécurité** dès la prise d'emprunt (montant dont on a besoin) et sur **toute la durée du plan** (durée dont on a besoin).

Si la trésorerie se reconstitue : emprunts trop longs !

Si la trésorerie baisse sans réinvestissements structurants : emprunts trop courts !



Deux méthodes de travail possible :

- Intégrer dans le plan de financement tous les investissements de renouvellement des composants (à partir du fichier des investissements) et simuler chaque nouvel emprunt.
- Prendre de manière prudentielle plusieurs emprunts sur des durées différentes (1/3 pour chaque durée 10 ans, 15 ans, 25 ans) une fois la **durée moyenne optimale définie**.
  - Cela permettra alors de libérer de la CAF nette de remboursement à chaque échéance des emprunts anciens pour pouvoir ensuite rembourser les futurs emprunts qui seront nécessaires à contracter.

## Définition de la **durée moyenne optimale de remboursement** :

Une fois les éléments exceptionnels pris en compte (par prêt relais ou prêts nouveaux), il s'agit de calculer :

La **capacité de désendettement** = **CAF normative**

- renouvellement courant normatif
- remboursement d'emprunt antérieur

Exemple : CAF de 2,4M€ - 0,4M€ renouvellement courant – 0,5M€ rbst emprunt

→ **Capacité de désendettement** annuelle normative = **1,5M€**

→ **Durée optimale d'emprunt** 15M€ / 1,5M€ = **10 ans**

→ **Emprunts prudents** de 5M€ sur 7 ans, 5M€ sur 10 ans et 5 M€ sur 14 ans

## Conclusion :

Pour calibrer au mieux les **emprunts nécessaires et leur durée**, le **plan de financement** doit bien prendre en compte l'ensemble des éléments prévisionnels sincérisés :

- amortissements linéaires et stables dans le temps,
- intégrant les bons renouvellements des composants (pas de baisse d'amortissement artificielle ni de CAF minorée sans raison)

Attention particulière : si la CAF baisse dans le temps de par la baisse d'amortissement naturelle sans réinvestissement, celui-ci est à réintégrer afin de maintenir la CAF qui vient de la facturation annuelle du Prix de Journée. Sans ces amortissements de réinvestissement, l'établissement qui maintiendrait naturellement sa CAF facturée (PJ) dégagerait alors un résultat annuel à intégrer.



# Merci de votre attention

**N'hésitez pas à poser toutes les questions qui vous  
viendraient à l'esprit !**