

## Le prévisionnel pour la SCI

### Description

Le prévisionnel de la [SCI](#) est un ensemble de documents stratégiques indispensables pour la constitution ou pour la présentation de ce type de structure. Étant donné que l'immobilier est un marché prospère, de nombreux entrepreneurs seront amenés à constituer ce dossier. La méthodologie à suivre pour l'établir reste toutefois une énigme pour bon nombre d'entre eux. D'où l'intérêt de bien se renseigner sur la question.

[Créer ma SCI en ligne](#)

### Qu'est-ce qu'un prévisionnel ?

Le prévisionnel présente **la vision des dirigeants** tout en chiffrant **les objectifs de l'entreprise** en matière de chiffre d'affaires. Il fournit également une estimation des résultats que la structure réalisera dans les années à venir tout en détaillant ses besoins de trésorerie. En raison de toutes les informations qu'il livre, ce dossier est au cœur de la [création d'une SCI](#) ou de toute autre société. Il sert surtout à convaincre des partenaires financiers potentiels d'adhérer au projet.

### Que comporte le prévisionnel pour la SCI ?

Le [prévisionnel](#) de la SCI **doit nécessairement comprendre** :

- Un document présentant le projet ;
- Une description du profil des associés y compris leur patrimoine respectif ;
- Les risques qui menacent l'entreprise ;
- Le plan de financement ;
- Le [compte de résultat prévisionnel](#);
- Le bilan de trésorerie prévisionnel.

Le dossier comporte donc d'une part **des documents qui livre une image plus claire de l'entreprise** et d'autre part **des états financiers** qui soutiennent cette projection. Dans le cas où le prévisionnel serait présenté pour permettre l'acquisition d'un bien, les principaux concernés doivent également citer ce bien. Il faut surtout prouver que son achat impacte de manière positive et significative les résultats de la

société. Les données financières appuieront cette hypothèse.

## Comment faire le prévisionnel ?

Établir le prévisionnel d'une SCI n'est pas une mince affaire. Pour la présentation du projet, **les actionnaires devront se réunir pour mettre en commun leurs idées**. Cette étape permettra d'ores et déjà de s'assurer que les associés partagent la même vision à propos de l'avenir de l'entreprise. Dans tous les cas, il faut cocher par écrit ses aspirations et ses objectifs tout en usant du storytelling afin de présenter son projet de la manière la plus attractive possible.

Quoi qu'il en soit, les créateurs d'entreprise rencontrent souvent des difficultés à produire les états financiers qui font partie du prévisionnel. L'établissement de ces documents exige une certaine connaissance du marché ciblée en plus d'une parfaite compréhension de la comptabilité d'entreprise.

Dans ces conditions, il est vivement conseillé de **solliciter un professionnel apte à accompagner** les intéressés dans la création d'une SCI. Cet intervenant doit être en mesure de réaliser une [étude de marché](#) et de respecter le formalisme imposé pour établir les différents états prévisionnels demandés. Toujours est-il que les principaux concernés doivent tout de même connaître les contenus de ces documents.

## Plan de financement

Ce document, se présentant **sous la forme d'un tableau**, livre et oppose les besoins financiers de l'entreprise aux ressources apportées par les :

- Associés ;
- Investisseurs ;
- Organismes de crédit.

Il s'agit d'un **excellent baromètre pour évaluer la faisabilité d'un projet** entrepreneurial.

Dans le cadre de la création d'une SCI, le plan de financement détaillera :

- Les fonds à disposition de la société à naître ;
- Une estimation du chiffre d'affaires ;
- Les dépenses liées à la constitution d'un parc immobilier ;
- Les charges courantes ;
- Les mensualités dues aux organismes prêteurs ;

- Les charges liées à la rémunération du gérant et du personnel ;
- La rémunération ou les parts de bénéfices dues aux associés ;
- Les sommes épargnées ou dépensées pour financer des investissements ;
- Les charges fiscales.

## Compte de résultat prévisionnel

**Le compte de résultat prévisionnel** livre des précisions permettant de mieux comprendre **le plan de financement**. Il détaille les charges que l'entreprise doit supporter tout en fournissant une estimation des recettes générées. Il donnera également les bénéfices ou les pertes subies par la société d'un exercice à l'autre. Cependant, il convient de savoir qu'il est courant que les jeunes entreprises parviennent tout juste à assurer leur équilibre financier pendant leurs deux premières années d'existences.

Ce document présentera le plus souvent les résultats d'exploitation des cinq premiers exercices comptables. Dans le cas d'une SCI, les analystes financiers **se pencheront surtout sur les dépenses liées à l'entretien du parc immobilier**. Dans la majorité des cas, ces charges sont sous-évaluées.

## Budget prévisionnel de trésorerie

Ce tableau présente sur chaque colonne les recettes ainsi que les dépenses opérées par l'établissement. Pour le budget prévisionnel de trésorerie, le responsable doit **se concentrer sur la première année d'existence de l'entreprise**. Avant tout, l'objectif de confirmer si la société dispose d'une capacité d'autofinancement suffisante pour faire face à ses dettes indépendamment du fait qu'elle réalise des bénéfices ou non.

Malgré tout, le principal concerné aura à détailler les finances de la SCI pour chaque mois d'activité.

Il s'agira de prendre en compte autant de dépenses possibles pour que le document gagne en cohérence. Cet élément du prévisionnel de la SCI **permet donc d'anticiper les besoins en fonds de roulement de la structure au lendemain de sa création**.

## Que faut-il finalement savoir sur la SCI ?

La SCI ou Société civile immobilière est la forme juridique la plus prisée par les **entrepreneurs ayant un attrait pour le marché de l'immobilier**. Cette structure donne les moyens de dissocier les biens gérés par l'entreprise de son patrimoine personnel.

Les modalités de cession des parts offrent également de nombreuses possibilités. Elles permettent surtout aux intéressés de préparer leur succession. C'est pourquoi les SCI de famille rencontrent autant de succès. Avant de se lancer dans la création d'une telle entreprise, il est cependant vivement conseillé d'établir le prévisionnel de sa SCI. Ce dossier **aidera les associés à prendre les bonnes décisions avant même d'accomplir les formalités** obligatoires.

## FAQ

### **Quelle est la différence entre un business plan et un prévisionnel ?**

Le prévisionnel correspond bien à un business plan. Ils permettent aux créateurs d'entreprise de s'assurer de la faisabilité du projet. Néanmoins, ces dossiers serviront également à convaincre des associés potentiels ou des organismes de crédit. Sans les documents qu'ils contiennent, difficile de chiffrer les bénéfices que peut dégager l'entreprise.

### **Pourquoi confier à un professionnel l'établissement d'un prévisionnel ?**

Le prévisionnel est au cœur de la création d'une entreprise. Il peine à convaincre les associés. Or, les banques se désintéressent également de la société en devenir. Pour ne rien laisser au hasard, mieux vaut solliciter un professionnel pour établir le document. Il connaît la méthodologie à suivre pour fournir des estimations fiables. De quoi convaincre les partenaires potentiels.

### **Une SCI a-t-elle particulièrement besoin d'un prévisionnel ?**

Quelle que soit la forme juridique retenue pour son projet entrepreneurial, il faut absolument produire un prévisionnel. Celui-ci révélera les failles de la future entreprise, ce qui aidera les créateurs à y remédier avant que les activités ne débutent. Les associés auront donc moins de souci à se faire pendant la première année d'existence de la structure.