

GITE RURAL

Dénomination (1) : Dépt. :

..... Relais :

Profession : Age :

FICHE D'ANALYSE ECONOMIQUE

d'un projet - d'un exercice (2) - Année :

■ PRESENTATION DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE :

- . Sur une exploitation agricole (2) : *oui - non*
- . Statut juridique de l'activité touristique (*préciser*) :
- . Fiscalité (2) : . Pas d'impôt - BNC - Rattachement B.A. - Micro BIC - Réel BIC - IS -
 . Récupération TVA : *oui - non*
- . Partenaires (2) : Aucun - Accueil paysan - CDT - CRT - CFPPA/Lycées - Bienvenue à la ferme
 DDAF/DRAF - DRT - Gîtes de France - OTSI - Prorando - Parc Naturel -
 Pays d'Accueil - SLA - Autres partenaires :

. Loisirs et services (Situés à moins de 50 km) :



- . Présence d'une ou plusieurs autres activités touristiques coexistantes (2) : *oui - non*
(si oui, préciser) :
- . Vente de produits du terroir / artisanaux (2) : *oui - non* CA approximatif : F
Sur ce chiffre d'affaire à combien estimez-vous le % réalisé grâce à l'activité touristique ? %

**N.B. : Utiliser les fiches adéquates pour les autres activités touristiques présentes.
 Ne prendre en compte pour cette présente fiche que l'activité d'un Gîte Rural.**

■ DESCRIPTION SOMMAIRE DU GÎTE :

- . Capacité d'hébergement : . Gîte (2) : indépendant - mitoyen
- . Année d'ouverture : . Agrément / classement (NN) :

Investissements spécifiques (2) :

- piscine
- tennis
- vélos
-
-

Prestations proposées (2) :

- visites (accompagnement)
- vélos (accompagnement...)
- autres (*préciser*) :
-
-

Donne son accord pour que les éléments de la présente fiche enrichissent
 un observatoire régional ou national, sans mention de nom ni d'adresse

Date :
 signature

INVESTISSEMENT ET FINANCEMENT

I - COUT DES INVESTISSEMENTS en €.TTC (3) **ET AMORTISSEMENT.** Ne prendre en compte que les investissements liés au Gîte Rural étudié, donc le surcoût occasionné par la création de l'activité. Certains investissements (ex. piscine) sont à estimer au prorata de l'utilisation pour le gîte. L'amortissement annuel (coût réel investissement divisé par la durée) n'est pas à prendre en compte si le poste est déjà amorti.

- Achat terrain/bâti pour l'activité concernée (2) *oui - non*
(si oui, reporter la valeur dans la catégorie Gros œuvre)

Nature	Année	Par qui ? (4)	Coût réel Investissement	Amortissement	
				Durée	Montant / an
Gros œuvre, Toiture, VRD (5)				20 ans	
Aménagements extérieurs (6)				10 ans	
Deuxième œuvre (7)				10 ans	
Equipements spécifiques (8)				5 à 10 ans	
Travaux de finition (9)				5 ans	
Mobilier de base (10)				10 ans	
Electroménager et divers (11)				5 ans	
dont piscine :	€	Total	A	Total	B
tennis :	€				
.....	€				
			€		€

II - FINANCEMENT

. Autofinancement : €
 . Subventions : €
 . Total emprunts : €
 TOTAL (= à total A) €

III - REMBOURSEMENT EMPRUNT Capital et Frais financiers (12)

	Année	Montant	Durée	Remboursement capital	Taux	Frais financiers	Total annuités
Emprunt 1....
Emprunt 2
Emprunt 3....
(les annuités D sont les remboursements annuels des emprunts, ne représentant qu'une partie du financement)						C	D
Totaux						€	€

IV - CHARGES D'INVESTISSEMENT

. Amortissement annuel : B €
 . Frais financiers annuels : C €
 . Total des charges d'investissement (B + C) = E €
 (Les charges d'investissement E sont le reflet annuel de l'ensemble du coût de l'investissement)

GITE RURAL

Dénomination (1) :

CHARGES DE FONCTIONNEMENT

V - CHARGES FIXES ou charges de structure affectables à l'activité du Gîte, hors charges d'investissement -
Chiffres réels ou estimés en €. TTC. (3).

A) FRAIS POUR SERVICES EXTERIEURS :

- Assurances : incendie, tempête, R.C, etc. ....	.....	€
- Publicité, promotion, cotisations .....	.....	€
- Bureau : téléphone, papeterie spécifique, courrier... ..	.....	€
- Transport et déplacement.....	.....	€
- Autres : formation, documentation, .....	.....	€
- Charges de gestion.....	.....	€
-	€

Sous-Total

€

B) IMPOTS ET TAXES (estimés pour l'activité) :

- Impôts fonciers / propriétés bâties, ordures ménagères .....	.....	€
- Taxe d'habitation et/ou taxe professionnelle .....	.....	€
- CSG + CRDS .....	.....	€
- Contributions liées au droit de bail.....	.....	€
- Autres : Taxe de séjour éventuelle, etc. ....	.....	€

Sous-Total

€

C) EQUIPEMENTS :

- Achat de petit matériel non amortissable (ou renouvellement) .....	.....	€
- Entretien et réparation matériel/équipement.....	.....	€
- Entretien et réparation du bâtiment .....	.....	€
- Aménagement et entretien du terrain et des abords .....	.....	€
- Entretien piscine .....	.....	€
-	€

Sous-Total

€

D) CHARGES SOCIALES EXPLOITANT

(réelles ou estimées pour l'activité)

€

E) AUTRES CHARGES DE STRUCTURE

- Travaux par tiers .....	.....	€
- Loyer .....	.....	€
-	€

Sous-Total

€

TOTAL DES CHARGES FIXES
(hors investissement)

K 1 €

VI - CHARGES VARIABLES ou charges opérationnelles, chiffres réels ou estimés en €.TTC. (3)

A) REMUNERATION DU TRAVAIL SALARIE spécifique, régulier
ou occasionnel, indemnités stagiaires €

B) COÛTS D'ENTRETIEN :

- Produits d'entretien du gîte €

- Entretien du linge de maison, €

- Autres : ampoules, papier wc, insecticides..... €

- Matériels de loisirs : vélos... €

- €

Sous-Total €

C) CONSOMMATION ELECTRIQUE (compteur séparé : *oui - non*) (2) :..... €
avec chauffage électrique intégral - mixte - sans chauffage électrique

D) COMBUSTIBLES (autres modes de chauffage, cuisson, chauffe-eau) :

- Bois ou charbon €

- Gaz €

- Fuel €

Sous-total €

E) CONSOMMATION D'EAU €

F) AUTRES (à préciser) : €

TOTAL DES CHARGES VARIABLES

K 2 €

TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT (K 1 + K 2) =

K €

RESULTATS

VII - PRODUIT DU GÎTE, ramené à un tarif par semaine en €. TTC (3)

Le tarif à prendre en compte est le montant net perçu par le propriétaire, après commission s'il y a lieu (→ de l'ordre de . . % en moyenne, sur . . % des prestations vendues). Ce tarif peut donc être parfois différent du prix de vente client.

Catégories ↓ (13)	Prestations →	Semaines	Week-end	Milieux de semaine	.....	Location obtenue dans le cadre d'un produit collectif	Rembts. combustibles	Autres Suppléments (14)	TOTAL
Pleine saison été	Tarif en €								
	Nombre								
	Produit	€	€	€	€	€	€	€	€
Pleine saison hiver	Tarif en €								
	Nombre								
	Produit	€	€	€	€	€	€	€	€
Demi - saison	Tarif en €								
	Nombre								
	Produit	€	€	€	€	€	€	€	€
Morte - saison	Tarif en €								
	Nombre								
	Produit	€	€	€	€	€	€	€	€
Autres	Tarif en €								
	Nombre								
	Produit	€	€	€	€	€	€	€	€
TOTAL	NOMBRE								
	PRODUIT	€	€		€	F	€	€	€ P €

F = recettes obtenues grâce à des produits touristiques collectifs organisés avec d'autres partenaires (locations supplémentaires...)

Nombre corrigé de semaines de location (15) =

R semaines

Prix moyen de la semaine de location (15) (P/R) =

G €

VIII - RESULTATS ECONOMIQUES

+ Produit total (report de P)

P €

– Charges de fonctionnement (total intercalaire K)

K €

= MARGE DIRECTE avant charges d'investissement (P – K)

(témoigne du bon fonctionnement de l'activité)

L €

– Charges d'investissement (report de E)

E €

= RESULTAT COURANT (L – E)

(rend compte de la rentabilité réelle de l'activité)

M €

– Annuités (report de D)

D €

= REVENU DISPONIBLE (L – D)

utilisable pour le prélèvement privé et/ ou
l'autofinancement de nouveaux investissements)

N €

CLIGNOTANTS

- ① **SEUIL DE RENTABILITE = nombre de semaines minimum pour couvrir les charges,**
sachant les prix déterminés (*point mort*) (16) :

$$\frac{\text{Total des charges (K + E)}}{\text{Prix moyen (G)}} = \dots\dots\dots \boxed{S} \text{ semaines}$$

- ② **SEUIL MINIMUM DU PRIX DE LA SEMAINE pour couvrir les charges,**
sachant le nombre de semaines déterminé (*prix de revient*) (16) :

$$\frac{\text{Total des charges (K + E)}}{\text{Nbre de semaines (R)}} = \dots\dots\dots \boxed{T}$$

- ③ **POURCENTAGE DU PRODUIT apporté par la vente des produits touristiques collectifs :**

$$F/P \times 100 = \dots\dots\dots \boxed{I}$$

- ④ **POIDS DES CHARGES : % d'une catégorie de charges/produit (P) :**

a) % des charges d'investissement (E/P x 100) = %

b) % des charges fixes (K1/P x 100) = %

c) % des charges variables (K2/P x 100) = %

- ⑤ **POURCENTAGE DE RENTABILITE** (permet une 1ère réflexion sur le régime fiscal)

$$M/P \times 100 = \dots\dots\dots \boxed{X} \%$$

- ⑥ **RETOUR SUR INVESTISSEMENTS** (nombre d'années théorique pour rentabiliser
les investissements sans prélèvement familial) :

$$\frac{\text{Investissement A}}{\text{Marge directe L}} = \boxed{Z} \text{ années} = \frac{\text{(Investissements A – Subventions)}}{\text{Marge directe L}} = \boxed{Z} \text{ années}$$

- NOTES EXPLICATIVES -

- (1) Cartouche d'identification : en cas de plusieurs gîtes, bien les identifier : une fiche par gîte
- (2) Entourer la (ou les) mention (s) qui vous concerne (nt).
- (3) En €.TTC. Pour ceux qui récupèrent la TVA, les sommes sont inscrites en €.HT.
- (4) Codification : E (artisans ou entrepreneurs), A (autoconstruction), M (réalisation mixte).
Par simplification, il est admis pour les devis : le coût réel pour les entreprises, une réduction de 50% en cas d'autoconstruction, un prorata corrigé en cas de réalisation mixte.
- (5) VRD = Voirie et Réseau Divers : tranchées assainissement, eau, électricité, téléphone, etc.
- (6) Aménagements extérieurs : piscine, terrasse, aire de jeux, etc.
- (7) Deuxième oeuvre : les menuiseries int./extérieures, cloisons, sols, plâtres, plomberie, électricité, sanitaire, chauffage ...
- (8) Equipement spécifique : piscine, cuisine, bloc sanitaires, salle d'accueil...
- (9) Travaux de finition : peintures, papiers peints, vernis, moquettes..., et embellissement extérieur : massifs, plantations...
- (10) Mobilier de base : table, lit, armoire...
- (11) Electroménager et divers : équip. cuisine, vaisselle, literie, linge de maison, chaises, mobilier extérieur, mat./équip. loisirs (vélos...).
- (12) Pour des calculs simplifiés, il sera admis que :
- le remboursement du capital de l'année sera égal au montant total de l'emprunt divisé par la durée
- les frais financiers seront calculés à la moitié de la durée de l'emprunt = (total emprunt divisé par 2) x taux,
- l'annuité est la somme des deux.
- (13) Périodes à définir selon les implantations et les régions. Adapter le tableau en conséquence.
- (14) Par exemple : locations vélos, accompagnement de randonnées, autres prestations ...
- (15) Par mesure de simplification, il sera admis que la location de 2 week-end (ou 2 milieux de semaine) est équivalent à une semaine louée.
Le prix moyen sera donc le produit total P divisé par le nombre rectifié de semaines louées R.
- (16) Le seuil équivaut à une rentabilité nulle : Total des charges = Produit (M = 0)