

DORLOTIN - Business Plan Agricole Détaillé 20 ans

Version 4.2 - 18 février 2026 (avec acquisition foncière)
Site : Saint-Loup-de-Naud (77650) - 7 hectares
Contact : Stanislas VIGIER - stan@dorlotin.fr - 06 76 84 43 59

Hypothèses générales			Plan de financement Phase 1	
	Valeur	Commentaire		Montant
Indexation CA (à partir A6)	2%	Inflation	Acquisition foncière (7 ha + bâtiments)	565 000 €
Indexation charges (à partir A6)	2%	Inflation	Aménagement terrain	15 000 €
Taux emprunt	4%	Crédit Agricole	Serres et tunnels	25 000 €
Durée emprunt foncier	20 ans	Amortissement linéaire	Équipements champignonnière	20 000 €
Durée emprunt agricole	7 ans	Amortissement linéaire	Ruches et matériel apicole	12 000 €
Différé	1 an	Année 1 sans remboursement	Poulailler et volières	10 000 €
Taux IS	15% puis 25%	15% sur premiers 42 500 €	Matériel maraîchage	8 000 €
			Système aquaponie	10 000 €
			BFR initial (6 mois)	55 000 €
			TOTAL PHASE 1	720 000 €

Structure des emprunts					
	Montant	Durée	Taux	Annuité	Période
Emprunt foncier (acquisition)	508 500 €	20 ans	4%	37 400 €/an	A2-A21
Emprunt agricole (investissements + BFR)	140 000 €	7 ans	4%	23 300 €/an	A2-A8
Total emprunts	648 500 €			60 700 €/an	A2-A8
Apport personnel	71 500 €				10% du total
Annuités combinées : 60 700 €/an (A2-A8) → 37 400 €/an (A9-A21) → 0 € (A22+) Note : Si le projet résidence seniors se réalise, l'acquisition foncière ne sera financée qu'une seule fois.					

Chiffre d'affaires détaillé (en €)

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10
Champignons shiitaké	6 000	15 000	24 000	31 000	32 000	33 000	34 000	35 000	36 000	37 000
Champignons pleurotes	4 000	10 000	16 000	21 000	22 000	22 000	22 000	22 000	22 000	22 000
Micropousses	8 000	20 000	35 000	48 000	50 000	51 000	52 000	53 000	54 000	55 000
Graines germées	2 000	5 000	8 000	10 000	10 000	10 000	10 000	11 000	11 000	11 000
Aromatiques hydroponiques	0	5 000	7 000	12 000	13 000	14 000	15 000	15 000	16 000	17 000
Transformation	0	0	0	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000
Sous-total intensif	20 000	55 000	90 000	130 000	135 000	138 000	141 000	144 000	147 000	150 000
Maraîchage plein champ	15 000	28 000	36 000	38 000	40 000	41 000	42 000	43 000	44 000	45 000
Aquaponie	10 000	20 000	28 000	30 000	30 000	31 000	32 000	33 000	34 000	35 000
Miel (production + vente directe)	8 000	18 000	28 000	32 000	35 000	36 000	37 000	38 000	39 000	40 000
Produits ruche	4 000	10 000	15 000	18 000	20 000	20 000	21 000	21 000	22 000	22 000
Œufs poules (300 pondeuses)	8 000	18 000	26 000	32 000	34 000	35 000	36 000	37 000	38 000	39 000
Œufs caillies + chair	5 000	12 000	18 000	22 000	24 000	24 000	25 000	25 000	26 000	26 000
Volailles chair	2 000	4 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000
Lombricompost + vers	8 000	18 000	28 000	30 000	30 000	31 000	32 000	33 000	34 000	35 000
Fleurs comestibles	6 000	14 000	22 000	25 000	25 000	26 000	27 000	28 000	29 000	30 000
Élevage ambiance + laine alpaga	5 000	10 000	14 000	15 000	15 000	15 000	15 000	16 000	16 000	16 000
Loyers meublés tourisme	9 600	19 200	19 200	19 200	19 200	19 200	19 200	19 200	19 200	19 200
Formations adultes	3 000	10 000	18 000	22 000	27 000	28 000	29 000	30 000	31 000	32 000
Événements + Labo transfo	6 400	11 800	22 800	30 800	34 800	35 000	36 000	37 000	38 000	39 000
Sous-total extensif	95 000	170 000	250 000	300 000	320 000	327 000	334 000	341 000	348 000	355 000
CA TOTAL	115 000	225 000	340 000	430 000	455 000	465 000	475 000	485 000	495 000	505 000

Charges d'exploitation détaillées (en €)

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10
Alimentation animaux (volailles, poissons, autres)	8 000	15 000	22 000	25 000	26 000	27 000	28 000	29 000	30 000	31 000
Substrats (champignons, micropousses)	5 000	12 000	17 000	20 000	21 000	21 000	22 000	23 000	24 000	24 000
Terreau, semences, plants	4 000	7 000	10 000	12 000	12 000	12 000	12 000	14 000	14 000	14 000
Emballages, petits matériels	5 000	9 000	12 000	14 000	14 000	14 000	15 000	16 000	16 000	17 000
Total achats consommés	22 000	43 000	61 000	71 000	73 000	74 000	77 000	82 000	84 000	86 000
Électricité, eau, carburants	6 000	10 000	13 000	14 000	14 000	14 000	14 000	15 000	15 000	16 000
Entretien (matériel + bâtiments)	3 000	5 000	7 000	8 000	8 000	8 000	8 000	10 000	10 000	10 000
Assurances exploitation	3 000	4 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Honoraires (comptable, vétérinaire)	4 000	5 500	6 500	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000
Autres (télécom, formation, déplacement, publicité)	4 000	6 500	7 500	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000
Total charges externes	20 000	31 000	39 000	42 000	42 000	42 000	42 000	45 000	45 000	45 000
Rémunération exploitant (MSA) + cotisations	25 000	33 000	41 000	49 000	49 000	50 000	52 000	53 000	55 000	56 000
Salaires ouvriers + charges	17 000	34 000	51 000	59 000	59 000	61 000	62 000	64 000	65 000	67 000
Saisonniers + charges	8 000	20 000	31 000	31 000	31 000	31 000	32 000	32 000	32 000	34 000
Total charges personnel	50 000	87 000	123 000	139 000	139 000	142 000	146 000	149 000	152 000	157 000
Taxe foncière	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
CFE + autres taxes	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Total impôts et taxes	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500
TOTAL CHARGES EXPLOITATION	94 500	163 500	225 500	254 500	256 500	260 500	267 500	278 500	283 500	290 500

Dotations aux amortissements (en €)

	Durée	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10
Aménagements	15 ans	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Serres	10 ans	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500
Équipements Phase 1	7 ans	8 570	8 570	8 570	8 570	8 570	8 570	8 570	0	0	0
Équipements Phase 2	7 ans	0	14 140	14 140	14 140	14 140	14 140	14 140	14 140	0	0
Petits matériels	5 ans	2 000	4 000	6 000	6 000	6 000	4 000	2 000	0	2 000	4 000
TOTAL AMORTISSEMENTS		14 070	30 210	32 210	32 210	32 210	30 210	28 210	17 640	5 500	7 500

Compte de résultat et indicateurs clés (en €)

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10
Chiffre d'affaires	115 000	225 000	340 000	430 000	455 000	465 000	475 000	485 000	495 000	505 000
Charges exploitation	94 500	163 500	225 500	254 500	256 500	260 500	267 500	278 500	283 500	290 500
EBE	20 500	61 500	114 500	175 500	198 500	204 500	207 500	206 500	211 500	214 500
Taux EBE	18%	27%	34%	41%	44%	44%	44%	43%	43%	42%
Dotations amortissements	14 070	30 210	32 210	32 210	32 210	30 210	28 210	17 640	5 500	7 500
Résultat exploitation	6 430	31 290	82 290	143 290	166 290	174 290	179 290	188 860	206 000	207 000
Charges financières	0	25 940	24 280	22 560	20 780	18 940	17 030	15 060	14 620	13 680
Résultat net	5 165	4 480	48 750	101 550	122 300	130 700	136 450	146 190	161 050	162 500

DSCR et Trésorerie

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10
EBE	37 000	88 000	159 000	229 000	252 000	257 000	262 000	266 000	270 000	275 000
Annuité totale	0	60 700	60 700	60 700	60 700	60 700	60 700	60 700	37 400	37 400
DSCR	-	1,45	2,62	3,77	4,15	4,23	4,32	4,38	7,22	7,35
Seuil bancaire	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
Trésorerie cumulée	37 000	27 300	98 300	168 300	191 300	203 600	215 800	228 700	232 600	237 600

DSCR (Debt Service Coverage Ratio) : Ratio EBE / Annuité. Seuil bancaire : 1,20.
Minimum atteint : 1,45 en Année 2 (au-dessus du seuil de 1,20).
À partir de l'Année 9 : Le prêt agricole est soldé → DSCR > 7.