

Business Plan Agricole - Saint-Loup-de-Naud

18 février 2026 - V4.2 (avec acquisition foncière)

Site : Saint-Loup-de-Naud (77650) - 7 hectares + bâtiments
Porteur : Stanislas VIGIER (ingénieur agronome)

1. Vision : une ferme qui raconte une histoire

Dorlotin n'est pas une exploitation optimisée pour le rendement agricole. Elle est optimisée pour la synergie entre ses deux activités : l'exploitation agricole et la résidence seniors.

Sens	Élément	Production
Vue	Vaches, alpagas, mare aux canards	Ambiance
Ouïe	Coqs, cloches, oiseaux	Ambiance
Odorat	Fleurs, foin, pain frais	Marge + Ambiance
Toucher	Lapins, poussins, laine alpaga	Thérapie
Goût	Légumes, œufs, miel, fromage	Marge

2. Profil du porteur

Élément	Détail
Formation	Ingénieur agronome
Expérience professionnelle	Direction d'entreprise
Pilotage travaux	Rénovation hypermarché Carrefour (15 personnes, travaux de nuit)
Expérience terrain	Maraîchage, volailles, éclosion, apiculture

3. Coefficient d'efficacité des productions

Production	Coefficient	Complexité	Catégorie
Fleurs comestibles	450	Faible	MARGE
Diversification ruche	420	Faible	MARGE
Shiitake	380	Moyenne	MARGE
Lombricompost	350	Faible	MARGE
Micropousses	320	Faible	MARGE
Poules	280	Faible	SOCLE
Cailles	260	Faible	SOCLE
Miel	240	Moyenne	SOCLE

4. Stratégie de financement : phasage

Investissements Phase 1 : Acquisition + Démarrage

Poste	Montant
Acquisition foncière (7 ha + bâtiments)	565 000 €
Maraîchage (0,5 ha)	10 000 €
Volailles (150 poules + 250 cailles)	12 000 €
Ruches (50)	12 000 €
Aquaponie	20 000 €
Pilote intensif (50 m²)	25 000 €
Petit élevage + infrastructure	21 000 €
Sous-total investissements	665 000 €
BFR (6 mois)	55 000 €
Total Phase 1	720 000 €

Financement Phase 1 — Deux emprunts distincts

Emprunt	Montant	Durée	Taux	Annuité
Acquisition foncière	508 500 €	20 ans	4%	37 400 €/an
Investissements agricoles	140 000 €	7 ans	4%	23 300 €/an
Total emprunts	648 500 €			
Apport	71 500 €	10%		

Annuités combinées :

- Années 2-8 : 37 400 + 23 300 = **60 700 €/an**
- Années 9-21 : **37 400 €/an** (prêt agricole soldé)
- Année 22+ : **0 €**

Investissements Phase 2 : Extension autofinancée

Poste	Montant	Financement
Extensions diverses	162 000 €	Cash-flow A1-A3
BFR complémentaire	35 000 €	Cash-flow
Total Phase 2	197 000 €	Autofinancé

5. Organisation du travail

Année	CA	ETP	Personnel chargé
Année 1	115 000 €	2,5	50 000 €
Année 2	225 000 €	3,5	85 000 €
Année 3	340 000 €	4,5	110 000 €
Année 4-5	430-455 000 €	5,0	120 000 €

6. Compte de résultat prévisionnel

Montée en charge

Année	Capacité	CA Intensif	CA Extensif	CA Total
Année 1	25%	20 000	95 000	115 000
Année 2	50%	55 000	170 000	225 000
Année 3	75%	90 000	250 000	340 000
Année 4	100%	130 000	300 000	430 000
Année 5	100%	135 000	320 000	455 000

Résultat par année

Année	CA	Charges	EBE	Annuité	Cash-flow
Année 1	115 000	78 000	37 000	0	37 000
Année 2	225 000	137 000	88 000	60 700	27 300
Année 3	340 000	181 000	159 000	60 700	98 300
Année 4	430 000	201 000	229 000	60 700	168 300
Année 5	455 000	203 000	252 000	60 700	191 300

7. Capacité de remboursement (DSCR)

Année	EBE	Annuité	DSCR	Commentaire
Année 1	37 000	0	-	Différé
Année 2	88 000	60 700	1,45	2 prêts actifs
Année 3	159 000	60 700	2,62	2 prêts actifs
Année 4	229 000	60 700	3,77	2 prêts actifs
Année 5	252 000	60 700	4,15	2 prêts actifs
Années 6-8	~260 000	60 700	4,3	2 prêts actifs
Années 9-21	~270 000	37 400	7,2	Prêt agricole soldé

Le DSCR est supérieur à 1,45 dès l'Année 2, au-dessus du seuil bancaire de 1,2.

8-11. Événements, Visites scolaires, Cochons, Labo transformation

Voir document complet pour détails.

Élément	CA/an
7 événements annuels	14 000 €
50 visites scolaires (gratuites)	Acquisition résidents
Cochons haute valeur (Mangalitza, Duroc)	5 400 €
Laboratoire transformation (Phase 2)	Investissement 28 000 €

12. Plan B : si l'intensif sous-performe

Élément	Base A4	Dégradé (-50%)
CA total	430 000	365 000
EBE	229 000	180 000
DSCR	3,77	2,97

Même dégradé, le DSCR reste > 2,9. Projet viable.

13. Projections à 10 ans

Année	CA	EBE	Annuité	Cash-flow	Trésorerie
1	115 000	37 000	0	37 000	37 000
2	225 000	88 000	60 700	27 300	64 300
3	340 000	159 000	60 700	98 300	162 600
4	430 000	229 000	60 700	168 300	330 900
5	455 000	252 000	60 700	191 300	522 200
6	464 000	257 000	60 700	196 300	718 500
7	474 000	262 000	60 700	201 300	919 800
8	484 000	266 000	60 700	205 300	1 125 100
9	494 000	270 000	37 400	232 600	1 357 700
10	504 000	275 000	37 400	237 600	1 595 300

Trésorerie à 10 ans : 1,60 M€. À partir de l'Année 9, prêt agricole soldé.

14. Synthèse

Indicateur	Valeur
Acquisition foncière	565 000 €
Investissements agricoles Phase 1	100 000 €
BFR	55 000 €
Total Phase 1	720 000 €
Emprunt foncier (20 ans, 4%)	508 500 € → 37 400 €/an
Emprunt agricole (7 ans, 4%)	140 000 € → 23 300 €/an
Total emprunts	648 500 €
Apport	71 500 € (10%)
Annuités A2-A8	60 700 €/an
Annuités A9-A21	37 400 €/an
CA Année 5	455 000 €
EBE Année 5	252 000 €
DSCR minimum (Année 2)	1,45
Trésorerie Année 10	1 595 300 €

Si le projet résidence seniors se réalise, l'acquisition foncière ne sera pas refinancée.