

Note d'articulation entre les deux Business Plans

Projet Dorlotin - Ferme Saint-Loup-de-Naud
Février 2026

Deux projets complémentaires, une seule acquisition foncière

Le projet Dorlotin repose sur **deux activités distinctes mais synergiques** :

1. **Résidence seniors** (BP Résidence - Thierry Bitsch, conseil)
 - Budget : 4 500 000 €
 - Financement : Investisseurs equity + emprunt immobilier
 - Horizon : Ouverture T1 2028
2. **Exploitation agricole** (BP Agricole - Stanislas Vigier)
 - Budget Phase 1 : 720 000 €
 - Financement : Prêts agricoles (foncier + exploitation)
 - Horizon : Démarrage immédiat (T2 2026)

Point clé : l'acquisition foncière

L'acquisition du foncier (ferme + terres) représente **565 000 €**.

Si les deux BP sont présentés séparément

Business Plan	Acquisition foncière incluse
BP Résidence	Oui (dans les 4,5M€)
BP Agricole	Oui (prêt foncier 508 500 €)

Si les deux financements sont obtenus

L'acquisition foncière ne sera financée qu'une seule fois.

Concrètement :

- Si le financement **Résidence** est obtenu en premier → le foncier est acquis via ce budget, et le BP Agricole se réduit à 155 000 € (investissements + BFR uniquement)
- Si le financement **Agricole** est obtenu en premier → le foncier est acquis via le prêt foncier, et le BP Résidence se réduit de 565 000 €

Calendrier prévu

Étape	Date	Financement
Acquisition foncière	T2 2026	Prêt foncier agricole (508,5k€)
Démarrage agricole	T2-T3 2026	Prêt agricole (140k€)
Recherche investisseurs résidence	2026	En cours
Travaux résidence	2027	Selon obtention equity
Ouverture résidence	T1 2028	-

Avantage de cette séquence

L'exploitation agricole **génère des revenus avant l'ouverture de la résidence** :

- CA agricole dès A1 : 143 000 €
- Cash-flow positif dès A3 : +60 000 €/an

Ces revenus :

- Démonstrent la viabilité du projet aux investisseurs résidence
- Créent une "preuve de concept" visible (ferme en activité)
- Contribuent au remboursement du foncier

Contact : Stanislas Vigier - stanislas.music@gmail.com