

Note de Présentation

Business Plan Agricole - Dorlotin

Date : 18 février 2026

Site : Saint-Loup-de-Naud (77650) - 7 hectares + bâtiments

Porteur : Stanislas VIGIER - Ingénieur agronome, exploitant agricole MSA

1. Synthèse du projet

Indicateur	Valeur
Acquisition foncière (7 ha + bâtiments)	565 000 €
Investissements agricoles Phase 1	100 000 €
BFR initial	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 sollicités	648 500 €
Apport personnel	71 500 € (10%)
Annuités A2-A8 (2 prêts)	60 700 €/an
Annuités A9-A21 (foncier seul)	37 400 €/an
CA Année 5	455 000 €
EBE Année 5	252 000 €
DSCR minimum (Année 2)	1,45 (seuil : 1,20)

2. Profil du porteur

Domaine	Expérience
Formation	Ingénieur agronome
Gestion	Direction d'entreprises
Pilotage travaux	Rénovation hypermarchés Carrefour (15 pers., travaux de nuit)
Agriculture terrain	Maraîchage, volailles, éclosion, apiculture
Statut	Agriculteur MSA - Droits à construire

3. Plan de financement

Phase 1 : Acquisition + Démarrage

Poste	Montant
Acquisition foncière (7 ha + bâtiments 1000 m²)	565 000 €
Investissements agricoles	100 000 €
BFR (6 mois)	55 000 €
TOTAL PHASE 1	720 000 €

Financement sollicité — 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	648 500 €			

Annuités combinées :

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

4. Résultats prévisionnels

Année	CA	Charges	EBE	Annuité	Cash-flow	DSCR
1	115 000	78 000	37 000	0	37 000	-
2	225 000	137 000	88 000	60 700	27 300	1,45
3	340 000	181 000	159 000	60 700	98 300	2,62
4	430 000	201 000	229 000	60 700	168 300	3,77
5	455 000	203 000	252 000	60 700	191 300	4,15

Le DSCR est supérieur à 1,45 dès l'Année 2, au-dessus du seuil bancaire de 1,20. À partir de l'Année 9, le prêt agricole est soldé et le DSCR dépasse 7.

5. Projections à 10 ans

Année	CA	EBE	Annuité	Trésorerie cumulée
5	455 000	252 000	60 700	522 200
8	484 000	266 000	60 700	1 125 100
9	494 000	270 000	37 400	1 357 700
10	504 000	275 000	37 400	1 595 300

6. Garanties proposées

Garantie	Valeur estimée
Foncier agricole (7 hectares)	~400 000 €
Bâtiments (granges 1000 m² + maison)	~200 000 €
Matériel agricole	~50 000 €
Total garanties	~650 000 €

Note importante : Un projet de résidence seniors est envisagé ultérieurement sur ce site. Si ce projet se réalise, l'acquisition foncière ne sera financée qu'une seule fois.

Contact

Stanislas VIGIER

stan@dorlotin.fr — 06 76 84 43 59 — dorlotin.fr

Document confidentiel - 18 février 2026