

# CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES

**SARL GARION**  
**SIEGE : LEURMIN**  
**22160 LOHUEC**  
**(SITE ELEVAGE : « LEURMIN »**  
**22160 LOHUEC)**

**NATURE DE LA DEMANDE :**  
**AUTORISATION D'UN ELEVAGE DE POULES PONDEUSES**  
**POUR 90 000 EMPLACEMENTS,**  
**CONSTRUCTION D'UN POULAILLER,**  
**ACTUALISATION DE LA GESTION DES DEJECTIONS**



---

Rédacteur(s) de l'étude :

\* SARL GARION  
M. Stéphane GARION  
M. Thomas GARION

\* ARDIE CONCEPT, Bureau d'Etudes  
M. Jean-Marie PEDRON  
Mme. Elise LE PICARD

Tél. : 02 96 52 18 84

## ***SOMMAIRE DES CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES***

|           |                                             |          |
|-----------|---------------------------------------------|----------|
| <b>1.</b> | <b>CAPACITES TECHNIQUES.....</b>            | <b>4</b> |
| <b>2.</b> | <b>CAPACITES FINANCIERES .....</b>          | <b>4</b> |
| 2.1.      | <i>Estimation du cout financier : .....</i> | <i>4</i> |
| 2.2.      | <i>Étude économique .....</i>               | <i>4</i> |
| <b>3.</b> | <b>CONCLUSION .....</b>                     | <b>4</b> |
| <b>4.</b> | <b>ANNEXES .....</b>                        | <b>4</b> |

## **1. CAPACITES TECHNIQUES**

La SARL GARION est gérée par M. Stéphane GARION. Le gérant a une formation agricole. Il a acquis de solides connaissances en matière d'élevage de poules pondeuses, grâce à différentes formations et documentations. Avec sa formation et son expérience, il possède les capacités techniques pour gérer un tel élevage. Son fils M. Thomas GARION va s'installer avec lui, il a un BTS Technico-commercial et un CS Avicole. Il a été commerciale chez Novoponte pendant deux ans et demi.

Dans leur gestion de l'élevage, ils bénéficieront d'appuis apportés par le vétérinaire de l'élevage, ainsi que par les techniciens production.

## **2. CAPACITES FINANCIERES**

### **2.1. Estimation du cout financier :**

Les coûts du projet seront de l'ordre de 1 900 000 €.

Le financement des travaux va se faire par un prêt, un avis favorable a été donné par le Crédit Agricole.

### **2.2. Étude économique**

Une étude économique a été réalisée en partenariat avec le comptable, montrant que le projet est viable économiquement. Cf pièce jointe.

## **3. CONCLUSION**

La SARL GARION possède la capacités techniques et financières nécessaires à la gestion de cet élevage.

## **4. ANNEXES**

- Accord bancaire
- Prévisionnel économique réalisé par le comptable

Pôle d'Affaires

La Croix Tual  
22440 PLOUFRAGAN

SARL GARION représentée par Mr  
GARION Stéphane  
LEURMIN  
22160 LOHUEC

Ploufragan  
Le 10 septembre 2025

## ATTESTATION

La Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel des Côtes-d'Armor, La Croix Tual, 22440 PLOUFRAGAN représentée par Monsieur Christophe JAN agissant en qualité de Chargé d'Affaires Agricole du Pôle d'Affaires au Crédit Agricole des Côtes d'Armor, certifie et atteste que la SARL GARION représentée par Monsieur GARION Stéphane a reçu un avis de principe favorable dans l'attente de l'étude définitive pour son projet de financement suivant :

- Construction d'un poulailler de 50 000 poules pondeuses.

Avis de principe donné sur les bases des résultats technico-économiques actuellement connus (résultats comptables clos au 31/12/2023 et au 31/03/2024.

Réserves :

- Obtention des autorisations administratives nécessaires au projet (permis de construire et dossier ICPE à jour...)

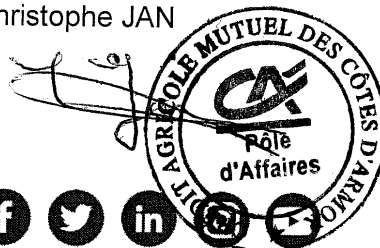
Fait à PLOUFRAGAN, le 10 septembre 2025

Pour servir et valoir ce que de droit.

La présente attestation a une durée de 30 jours à compter de ce jour.

Le Chargé d'Affaires agricole du pôle d'Affaires

Christophe JAN



Suivez l'actualité de la Caisse Régionale : [ca-cotesdarmor.fr](http://ca-cotesdarmor.fr)



CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL DES CÔTES D'ARMOR

société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit - Siège social situé 9 rue du Plan - la Croix Tual, PLOUFRAGAN  
Adresse postale : 22098 SAINT-BRIEUC CEDEX 9. Tél. 02 96 69 22 22 (prix d'un appel local) Courriel : [cal-contact@ca-cotesdarmor.fr](mailto:cal-contact@ca-cotesdarmor.fr). Société de courtage d'assurance immatriculée au registre des intermédiaires en assurance sous le n° 07 023 501. 777456179 R.C.S ST-BRIEUC.

# Prévisionnel économique

*1<sup>ère</sup> version, réalisée en septembre 2025*

**Julien CHENOU**  
**Conseiller d'entreprise**  
10, ZAC de Langolvas  
29610 GARLAN  
[julien.chenou@icoopa.bzh](mailto:julien.chenou@icoopa.bzh)  
07.48.11.05.50  
[www.icoopa.bzh](http://www.icoopa.bzh)

**SARL GARION**  
**Stéphane et Thomas GARION**  
Leurmin  
22160 LOHUEC  
[emmanuelle.garion@wanadoo.fr](mailto:emmanuelle.garion@wanadoo.fr)  
06.25.30.35.72

|                                           |                                    |
|-------------------------------------------|------------------------------------|
| Références documentaires.....             | 3                                  |
| Partie 1 : La situation actuelle.....     | 4                                  |
| Le contexte interne.....                  | 5                                  |
| Les personnes.....                        | 5                                  |
| L'exploitation.....                       | 5                                  |
| Le contexte externe.....                  | 8                                  |
| Perspectives de marché.....               | 8                                  |
| L'environnement.....                      | 8                                  |
| « selon choix dans le glossaire ».....    | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| Partie 2 : Vos souhaits et objectifs..... | 10                                 |
| Partie 3 : Prévisionnel économique.....   | 12                                 |
| Votre Projet.....                         | 13                                 |
| Le plan de financement.....               | 13                                 |
| Les investissements.....                  | 13                                 |
| Les financements.....                     | 14                                 |
| Le droit à paiement de base.....          | 15                                 |
| Les aides Bio.....                        | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| Les marges brutes.....                    | 16                                 |
| Marge brute globale.....                  | 16                                 |
| Charges de structure hors MSA.....        | 17                                 |
| Les emprunts et les amortissements.....   | 18                                 |
| Le résultat prévisionnel.....             | 19                                 |
| L'excédent brut d'exploitation.....       | 20                                 |
| Votre point d'équilibre.....              | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| Partie 4 : Conclusion.....                | 21                                 |
| Partie 5 : Plan d'actions.....            | 23                                 |
| Détails des marges brutes.....            | 25                                 |

## REFERENCES DOCUMENTAIRES

La présente étude et les simulations qu'elle contient ont été réalisées à partir des documents suivants :

- Devis collectés par le porteur de projet
- Proposition de contrat de la SAS LIOT, groupe EUROVO
- Dossiers de gestion de la SARL GARION pour les années 2024, 2023 et 2022
- Etudes de groupe ICOOPA

*La présente étude a été réalisée selon la réglementation en vigueur à la date de sa rédaction.*

# PARTIE 1 : LA SITUATION ACTUELLE

**LE CONTEXTE INTERNE****LES PERSONNES**

- Monsieur Stéphane GARION, 48 ans, agriculteur dans deux structures :
  - o L'entreprise individuelle Stéphane GARION (cultures, bovins viande)
  - o La SARL GARION : qui exploite un poulailler de 40 000 pondeuses plein-air
- Monsieur Thomas GARION, 25 ans, salarié

Thomas projette de s'installer avec son père au sein de la SARL GARION.

Thomas dispose d'un BTS TC, et d'un CS conseiller d'élevage.

Parmi ses expériences, il a été technicien avicole pendant plusieurs années.

**L'EXPLOITATION**

La SARL GARION est aujourd'hui détenue à 100 % par la SC LE BARS-GARION.

**LES MOYENS DE PRODUCTION**

Un poulailler de 40 000 pondeuses plein air, avec parcours.

**Foncier****Surface totale :**

|                            |   |                                           |
|----------------------------|---|-------------------------------------------|
| Foncier en propriété       | → | 1,9359 ha, inscrits au bilan pour 3 200 € |
| Fermage                    |   |                                           |
| Terres mises à disposition | → | 9,29 ha                                   |
| Echange parcellaire        | → | 5,64 ha                                   |
|                            |   | <b>16 ha 86</b>                           |

## LA SITUATION FINANCIERE

| ÉLÉMENTS DE RENTABILITÉ      | Du 01/01/24<br>au 31/12/24 | Du 01/01/23<br>au 31/12/23 |         | Variation N / N-1 |         |
|------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------|-------------------|---------|
|                              | Montant                    | Montant                    | Montant | Valeur            | %       |
| Chiffre d'affaires           | 942 932                    | 1 088 409                  |         | -145 478          | -13,37  |
| Ventes de marchandises       |                            |                            |         |                   |         |
| Production de l'exercice     | 965 647                    | 1 120 108                  |         | -154 461          | -13,79  |
| Marge commerciale            |                            |                            |         |                   |         |
| Marge globale                | 231 997                    | 256 386                    |         | -24 389           | -9,51   |
| Valeur ajoutée               | 167 005                    | 198 094                    |         | -31 089           | -15,69  |
| Excédent brut d'exploitation | 95 788                     | 153 310                    |         | -57 522           | -37,52  |
| Amortissements et provisions | 188 720                    | 158 061                    |         | 30 659            | 19,40   |
| Résultat d'exploitation      | -91 095                    | 978                        |         | -92 072           |         |
| Résultat financier           | -28 877                    | -24 549                    |         | -4 328            | -17,63  |
| Résultat courant             | -119 972                   | -23 572                    |         | -96 400           | -408,97 |
| Résultat exceptionnel        | 55 075                     | 108 622                    |         | -53 547           | -49,30  |
| Résultat net de l'exercice   | -64 897                    | 68 039                     |         | -132 935          | -195,38 |

| ÉLÉMENTS FINANCIERS           | Du 01/01/24<br>au 31/12/24 | Du 01/01/23<br>au 31/12/23 |         | Variation N / N-1 |        |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------|-------------------|--------|
|                               | Montant                    | Montant                    | Montant | Valeur            | %      |
| Capacité d'autofinancement    | 68 748                     | 117 408                    |         | -48 661           | -41,45 |
| Fonds de roulement net global | 167 639                    | 238 762                    | 277 627 | -71 123           | -29,79 |
| Besoin en fonds de roulement  | 149 229                    | 199 927                    | 162 050 | -50 698           | -25,36 |
| Trésorerie                    | 18 410                     | 38 835                     |         | -20 425           | -52,59 |

| RATIOS                    |            | Du 01/01/24<br>au 31/12/24 | Du 01/01/23<br>au 31/12/23 |         | Variation N / N-1 |         |
|---------------------------|------------|----------------------------|----------------------------|---------|-------------------|---------|
|                           |            | Montant                    | Montant                    | Montant | Valeur            | %       |
| Crédit clients            | (en jours) | 5,80                       | 1,80                       |         | 4,00              | 222,22  |
| Crédit fournisseurs       | (en jours) | 2,37                       | 2,08                       |         | 0,29              | 13,94   |
| Rotation stocks           | (en jours) | 137,31                     | 104,01                     |         | 33,30             | 32,02   |
| Autonomie financière      |            | -0,02                      | 0,06                       |         | -0,08             | -133,33 |
| Capacité de remboursement |            | 0,05                       | 0,09                       |         | -0,04             | -44,44  |
| Taux d'endettement        |            | -37,60                     | 13,71                      |         | -51,31            | -374,25 |
| Rentabilité financière    |            | 1,69                       | 0,68                       |         | 1,01              | 148,53  |
| Rentabilité commerciale   |            | -0,07                      | 0,06                       |         | -0,13             | -216,67 |

---

**ANALYSE DES FORCES ET FAIBLESSES DE L'EXPLOITATION**

| <b>Forces</b>                                                                                        | <b>Faiblesses</b>                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Forme SARL : permet les mouvements d'associés.<br>Fiscalité : l'IS permet d'opérer des optimisations | La forme commerciale, moins courante en agriculture, peut représenter une contrainte administrative.<br>L'IS s'accompagne également de contraintes spécifiques |
| Exploitation parfaitement en règle vis-à-vis des exigences environnementales                         | Taille de l'élevage soumis à des exigences strictes                                                                                                            |
| Bâtiments en état neuf, installations très récentes                                                  | Endettement récent, donc important                                                                                                                             |
| Le potentiel est très bon                                                                            | Quelques lots moins performants                                                                                                                                |

## LE CONTEXTE EXTERNE

### PERSPECTIVES DE MARCHÉ

La pénurie d'œufs mondiale fait fortement augmenter les prix :



La demande d'approvisionnement diminue en 2025 pour l'œufs d'industrie. Certes, le prix est redevenu un critère d'achat primordial, pour les industriels utilisateurs d'ovoproduits. Cependant, la situation n'est pas la même pour l'œuf coquille. En effet, ce dernier reste aux yeux des Français comme la protéine animale la moins chère, de 17 à 28 centimes l'unité en fonction de l'élevage. Toutefois, les producteurs s'inquiètent de ne pas pouvoir répondre à cette hausse de la demande faute d'une production suffisante. De ce fait, la grande distribution comble aujourd'hui les écarts "offre/demande" en augmentant le recours à des œufs d'origine étrangère et plus particulièrement en provenance d'Ukraine et d'Argentine. Alors que le conflit entre la filière et certaines GMS qui refusent d'appliquer la taxe sur le financement de l'ovosexage s'enlise, les prix explosent et dépassent à nouveau la barre des 2 €/kg.

### L'ENVIRONNEMENT

L'œuf « cage » étant voué à disparaître, une opportunité forte apparaît pour le code 2 :

#### La filière œuf écartelée entre prix et attentes sociétales



La filière œuf a avancé à grands pas sa transition vers les modes d'élevage « hors cage ». L'objectif, posé en 2017, était d'atteindre la moitié des poules en élevage alternatif (plein-air, volière, biologique, ...) à l'horizon 2022. Objectif atteint en seulement deux ans. La rentabilité, c'est la question du moment, face aux hausses incessantes des coûts de production. La réalité du marché a beaucoup changé ces derniers mois. Avec l'inflation galopante, le prix redevient un critère d'achat primordial. Pour l'œuf de table, c'est l'œuf plein-air qui tire son épingle du jeu car étant jugé par les consommateurs comme celui associant le meilleur rendement qualité-prix dans le contexte inflationniste actuel. Pour l'œuf en cage, la situation est moins positive : leurs référencements en GMS et leur utilisation en transformation industrielle sous forme d'ovoproduits continuent de diminuer.



## Production volaille de ponte

| prix moyen | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | prévi 2025 |
|------------|------|------|------|------|------------|
| (€/kg)     | 0,82 | 1,76 | 1,89 | 1,55 | 1,81       |

### ANALYSE DES ATOUTS ET HANDICAPS DE L'EXPLOITATION

| Atouts                                       | Handicaps                                                               |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Dynamique de marché forte                    | Risque sanitaire inhérent à cette production                            |
| Perspective d'interdiction du code 3 (cages) | La dynamique actuelle conduit à la construction de nombreux poulaillers |

## PARTIE 2 : VOS SOUHAITS ET OBJECTIFS

Cette étude économique a pour objectif de vérifier la viabilité du projet d'installation de Thomas, qui consiste à construire un nouveau poulailler de 50 000 places en code 2.

## PARTIE 3 : PREVISIONNEL ECONOMIQUE

## VOTRE PROJET

## LE PLAN DE FINANCEMENT

## LES INVESTISSEMENTS

| Investissements                |         |                 |                    |
|--------------------------------|---------|-----------------|--------------------|
| Libellé                        | Montant | Durée en années | Date               |
| Bâtiment                       | 493700  | 15              | 01/09/26           |
| Terrassement                   | 47295   | 15              | 01/09/26           |
| Maçonnerie                     | 185050  | 15              | 01/09/26           |
| Equipements                    | 1110596 | 12              | 01/09/26           |
| Divers                         | 50000   | 7               | 01/01/27           |
| Etudes et frais d'installation | 30000   | 5               | 01/07/26           |
| <b>TOTAL BESOINS</b>           |         |                 | <b>1 916 641 €</b> |

## Mes conseils et préconisations

La ligne « divers » n'a pas d'objet identifié à ce jour, mais est notée pour faire face aux imprévus.

## LES FINANCEMENTS

| Financements                   |          |         |       |                             |             |                       |
|--------------------------------|----------|---------|-------|-----------------------------|-------------|-----------------------|
| Libellé                        | Date     | Montant | Taux  | Durée en nombre de périodes | Périodicité | Différé amortissement |
| Bâtiment                       | 01/09/26 | 493700  | 4,50% | 180                         | m           | 6                     |
| Terrassement                   | 01/09/26 | 47295   | 4,50% | 180                         | m           | 6                     |
| Maçonnerie                     | 01/09/26 | 185050  | 4,50% | 180                         | m           | 6                     |
| Equipements                    | 01/09/26 | 1110596 | 4,00% | 144                         | m           | 6                     |
| Divers                         | 01/01/27 | 50000   | 3,90% | 84                          | m           | 6                     |
| Etudes et frais d'installation | 01/07/26 | 30000   | 3,80% | 60                          | m           | 6                     |
| <b>TOTAL RESSOURCES</b>        |          |         |       |                             |             | <b>1 916 641 €</b>    |

**Mes conseils et préconisations**

L'ingénierie financière devra être travaillée avec votre partenaire bancaire. En particulier, il conviendra de bien étudier les assurances décès invalidité.

Il n'est pas tenu compte dans cette étude des aides dont vous pourrez bénéficier. En particulier, vous sollicitez la DJA et l'aide de la communauté de communes. Egalement, vous demanderez la subvention Agri-Invest de la Région Bretagne.

**LE DROIT A PAIEMENT DE BASE**

A ce jour, la SARL ne dépose pas de demande d'aide PAC.

Toutefois, Thomas s'installera comme travailleur non salarié. Dès lors, il respectera les conditions d'éligibilité de l'agriculteur actif. Ceci lui permettrait de bénéficier du top-up JA de la PAC. L'enjeu est de 4000 € pendant 5 ans.

## LES MARGES BRUTES

## MARGE BRUTE GLOBALE

| Marge globale                                                        |               |               |               |               |               |               |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Marges Brutes                                                        | 2026          | 2027          | 2028          | 2029          | 2030          | 2031          |
| Activité Activités accessoires                                       | 13200         | 13200         | 13200         | 13200         | 13200         | 13200         |
| Activité Œufs plein air                                              | 281210        | 281210        | 281210        | 281210        | 281210        | 281210        |
| Activité Nouveau poulailler                                          |               | 397315        | 397315        | 397315        | 397315        | 397315        |
| <b>Marges Brutes Animales</b>                                        | <b>294410</b> | <b>691725</b> | <b>691725</b> | <b>691725</b> | <b>691725</b> | <b>691725</b> |
| <b>Marges Brutes Végétales</b>                                       |               |               |               |               |               |               |
| Nombre de DPB<br>PAC (DPB, Surprime, aide verte ou<br>Aides MAEC BIO |               |               |               |               |               |               |
| <b>Marge Brute Globale</b>                                           | <b>294410</b> | <b>691725</b> | <b>691725</b> | <b>691725</b> | <b>691725</b> | <b>691725</b> |

## Mes conseils et préconisations

Les marges brutes sont détaillées en fin de document.

## CHARGES DE STRUCTURE HORS MSA

| Charges de structure                              |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Libellés                                          | 2026             | 2027             | 2028             | 2029             | 2030             | 2031             |
| Carburant                                         | 3 593 €          | 3 593 €          | 3 593 €          | 3 593 €          | 3 593 €          | 3 593 €          |
| Réparations                                       | 17 672 €         | 17 672 €         | 17 672 €         | 17 672 €         | 17 672 €         | 17 672 €         |
| Credit bail et loc                                | 2 332 €          | 2 332 €          | 2 332 €          | 2 332 €          | 2 332 €          | 2 332 €          |
| Autres loc                                        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Divers                                            | 1 500 €          | 1 500 €          | 1 500 €          | 1 500 €          | 1 500 €          | 1 500 €          |
| <b>TOTAL Mécanisation</b>                         | <b>25 097 €</b>  | <b>25 097 €</b>  | <b>25 097 €</b>  | <b>25 097 €</b>  | <b>25 097 €</b>  | <b>25 097 €</b>  |
| Fermage                                           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Entretien Bâtiments                               | 3 153 €          | 4 000 €          | 4 000 €          | 4 500 €          | 4 500 €          | 4 500 €          |
| Entretien parcours                                | 1 552 €          | 1 552 €          | 1 552 €          | 1 552 €          | 1 552 €          | 1 552 €          |
| Divers                                            | 500 €            |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>TOTAL Foncier et bâtiments</b>                 | <b>5 205 €</b>   | <b>5 552 €</b>   | <b>5 552 €</b>   | <b>6 052 €</b>   | <b>6 052 €</b>   | <b>6 052 €</b>   |
| <b>TOTAL Amortissements existants et nouveaux</b> | <b>242 313 €</b> | <b>340 019 €</b> | <b>326 608 €</b> | <b>294 101 €</b> | <b>284 868 €</b> | <b>281 083 €</b> |
| Salaires                                          | 56 400 €         | 92 400 €         | 92 400 €         | 92 400 €         | 92 400 €         | 92 400 €         |
| Charges sociales Exploitant                       |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Divers                                            |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>TOTAL Main d'oeuvre (Hors MSA exploitant)</b>  | <b>56 400 €</b>  | <b>92 400 €</b>  | <b>92 400 €</b>  | <b>92 400 €</b>  | <b>92 400 €</b>  | <b>92 400 €</b>  |
| Intérêts CT                                       |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Intérêts LMT                                      | 33 704 €         | 90 139 €         | 82 698 €         | 74 848 €         | 67 167 €         | 59 798 €         |
| Divers                                            |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>TOTAL Financiers</b>                           | <b>33 704 €</b>  | <b>90 139 €</b>  | <b>82 698 €</b>  | <b>74 848 €</b>  | <b>67 167 €</b>  | <b>59 798 €</b>  |
| Eau-Gaz-EDF                                       | 13 000 €         | 27 000 €         | 27 000 €         | 27 000 €         | 27 000 €         | 27 000 €         |
| Assurances                                        | 13 000 €         | 25 000 €         | 25 000 €         | 25 000 €         | 25 000 €         | 25 000 €         |
| Honoraires & Cotisations                          | 4 200 €          | 5 000 €          | 5 000 €          | 5 000 €          | 5 000 €          | 5 000 €          |
| Impôts et taxes                                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Divers                                            | 6 000 €          | 8 000 €          | 8 000 €          | 8 000 €          | 8 000 €          | 8 000 €          |
| <b>TOTAL Autres charges</b>                       | <b>36 200 €</b>  | <b>65 000 €</b>  | <b>65 000 €</b>  | <b>65 000 €</b>  | <b>65 000 €</b>  | <b>65 000 €</b>  |
| <i>Total Amortissements</i>                       | 242 313 €        | 340 019 €        | 326 608 €        | 294 101 €        | 284 868 €        | 281 083 €        |
| <b>TOTAL Charges de structure</b>                 | <b>398 918 €</b> | <b>618 206 €</b> | <b>597 354 €</b> | <b>557 497 €</b> | <b>540 583 €</b> | <b>529 430 €</b> |

## Mes conseils et préconisations

Ces charges de structures s'appuient sur l'existant, et prennent en compte la mise en route du 2<sup>ème</sup> poulailler.

S'agissant du poste « salaires » : il prend en compte la rémunération partielle de votre salarié Sébastien (partagé avec la SARL LE BARS), la rémunération de Stéphane, et à partir de 2027 la rémunération de Thomas.

Cette présentation spécifique est liée à la particularité de l'IS.

## LES EMPRUNTS ET LES AMORTISSEMENTS

| EMPRUNTS                                 |          |         |          |        |        |        |        |        |        |
|------------------------------------------|----------|---------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Libellé                                  | Date     | Montant | Taux     | 2026   | 2027   | 2028   | 2029   | 2030   | 2031   |
| Bâtiment                                 | 01/09/26 | 493700  | 4,50%    | 5554   | 40367  | 46418  | 46418  | 46418  | 46418  |
|                                          |          |         |          | 5554   | 21942  | 20865  | 19691  | 18463  | 17179  |
| Terrassement                             | 01/09/26 | 47295   | 4,50%    | 532    | 3867   | 4447   | 4447   | 4447   | 4447   |
|                                          |          |         |          | 532    | 2102   | 1999   | 1886   | 1769   | 1646   |
| Maçonnerie                               | 01/09/26 | 185050  | 4,50%    | 2082   | 15131  | 17398  | 17398  | 17398  | 17398  |
|                                          |          |         |          | 2082   | 8224   | 7821   | 7381   | 6920   | 6439   |
| Equipements                              | 01/09/26 | 1110596 | 4,00%    | 11106  | 101586 | 120640 | 120640 | 120640 | 120640 |
|                                          |          |         |          | 11106  | 43656  | 40651  | 37392  | 34000  | 30470  |
| Divers                                   | 01/01/27 | 50000   | 3,90%    |        | 4609   | 8721   | 8721   | 8721   | 8721   |
|                                          |          |         |          |        | 1769   | 1715   | 1437   | 1148   | 847    |
| Etudes et frais d'installation           | 01/07/26 | 30000   | 3,80%    | 475    | 6753   | 7263   | 7263   | 7263   | 4237   |
|                                          |          |         |          | 475    | 1050   | 812    | 562    | 303    | 53     |
| <b>Nouveaux</b>                          |          |         | Annuités | 19749  | 172313 | 204888 | 204888 | 204888 | 201861 |
|                                          |          |         | Intérêts | 19749  | 78743  | 73861  | 68348  | 62603  | 56633  |
| <b>Emprunts au bilan de l'entreprise</b> |          |         | Annuités | 192451 | 167521 | 160753 | 92567  | 72828  | 62066  |
|                                          |          |         | Intérêts | 13955  | 11396  | 8837   | 6500   | 4564   | 3165   |
| <b>TOTAL</b>                             |          |         | Annuités | 212200 | 339834 | 365641 | 297455 | 277716 | 263927 |
|                                          |          |         | Intérêts | 33704  | 90139  | 82698  | 74848  | 67167  | 59798  |

| Amortissements                 |             |            |        |        |        |        |        |        |
|--------------------------------|-------------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Libellé                        | Montant     | Date       | 2026   | 2027   | 2028   | 2029   | 2030   | 2031   |
| Bâtiment                       | 493 700 €   | 01/09/2026 | 10941  | 32913  | 32913  | 32913  | 32913  | 32913  |
| Terrassement                   | 47 295 €    | 01/09/2026 | 1048   | 3153   | 3153   | 3153   | 3153   | 3153   |
| Maçonnerie                     | 185 050 €   | 01/09/2026 | 4101   | 12337  | 12337  | 12337  | 12337  | 12337  |
| Equipements                    | 1 110 596 € | 01/09/2026 | 30765  | 92550  | 92550  | 92550  | 92550  | 92550  |
| Divers                         | 50 000 €    | 01/01/2027 |        | 7143   | 7143   | 7143   | 7143   | 7143   |
| Etudes et frais d'installation | 30 000 €    | 01/07/2026 | 3016   | 6000   | 6000   | 6000   | 6000   | 2988   |
| Total amortissements nouveaux  |             |            | 49872  | 154096 | 154096 | 154096 | 154096 | 151083 |
| Total amortissements existants |             |            | 192441 | 185923 | 172512 | 140005 | 130772 | 130000 |
| Total Amortissements           |             |            | 242313 | 340019 | 326608 | 294101 | 284868 | 281083 |

## Mes conseils et préconisations

Les tableaux ci-dessus prennent en compte les emprunts et amortissements existants avant le projet.

## LE RESULTAT PREVISIONNEL

## Résultat prévisionnel

|                                     | 2026            | 2027           | 2028           | 2029           | 2030           | 2031           |
|-------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Marge Brute Globale</b>          | 294 410         | 691 725        | 691 725        | 691 725        | 691 725        | 691 725        |
| <b>Charges de structure</b>         |                 |                |                |                |                |                |
| Mécanisation                        | 25 097          | 25 097         | 25 097         | 25 097         | 25 097         | 25 097         |
| Bâtiment et foncier                 | 5 205           | 5 552          | 5 552          | 6 052          | 6 052          | 6 052          |
| Main d'œuvre                        | 56 400          | 92 400         | 92 400         | 92 400         | 92 400         | 92 400         |
| Frais Financier                     | 46 474          | 89 341         | 81 746         | 73 903         | 66 229         | 58 864         |
| Divers et amortissements            | 302 018         | 404 019        | 390 608        | 358 101        | 348 868        | 345 585        |
| <b>Charges de structures totale</b> | <b>435 193</b>  | <b>616 408</b> | <b>595 402</b> | <b>555 552</b> | <b>538 645</b> | <b>527 998</b> |
| <b>Résultat brut prévisionnel</b>   | <b>-140 783</b> | <b>75 317</b>  | <b>96 323</b>  | <b>136 173</b> | <b>153 080</b> | <b>163 727</b> |
| Charges sociales exploitants        | 15 174          | 30 348         | 30 348         | 30 348         | 30 348         | 30 348         |
| <b>Résultat net prévisionnel</b>    | <b>-155 957</b> | <b>44 969</b>  | <b>65 975</b>  | <b>105 825</b> | <b>122 732</b> | <b>133 379</b> |
| Total charges                       | 1 043 797       | 1 860 119      | 1 839 113      | 1 799 263      | 1 782 355      | 1 771 708      |
| Total produits                      | 887 840         | 1 905 087      | 1 905 087      | 1 905 087      | 1 905 087      | 1 905 087      |
| <b>Charges/Produits</b>             | <b>118%</b>     | <b>98%</b>     | <b>97%</b>     | <b>94%</b>     | <b>94%</b>     | <b>93%</b>     |

## Mes conseils et préconisations

La ligne « charges sociales » est calculée sur la base de la rémunération du travail détemrinée dans les charges fixes.

A noter que pour être complet, ce tableau devrait présenter l'IS à payer. A ce stade, il n'est pas pris en compte.

## L'EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

| Excédent Brut d'Exploitation           |                  |                |                |                |                |                |
|----------------------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                        | 2026             | 2027           | 2028           | 2029           | 2030           | 2031           |
| Résultat net                           | -119 681         | 43 171         | 64 023         | 103 880        | 120 794        | 131 947        |
| + Amortissements                       | 242 313          | 340 019        | 326 608        | 294 101        | 284 868        | 281 083        |
| + Frais Financiers LMT et CT           | 33 704           | 90 139         | 82 698         | 74 848         | 67 167         | 59 798         |
| <b>Excédent Brut d'Exploitation</b>    | <b>156 335</b>   | <b>473 328</b> | <b>473 328</b> | <b>472 828</b> | <b>472 828</b> | <b>472 828</b> |
| Annuités prof. Bilan                   | 212 200          | 339 834        | 365 641        | 297 455        | 277 716        | 263 927        |
| Annuités prof. Hors Bilan              |                  |                |                |                |                |                |
| Annuités privés                        |                  |                |                |                |                |                |
| - Privé                                |                  |                |                |                |                |                |
| <b>Annuités + Privé</b>                | <b>212 200</b>   | <b>339 834</b> | <b>365 641</b> | <b>297 455</b> | <b>277 716</b> | <b>263 927</b> |
| <b>Marge de sécurité</b>               | <b>-55 865</b>   | <b>133 494</b> | <b>107 688</b> | <b>175 374</b> | <b>195 113</b> | <b>208 901</b> |
| <b>% de marge sécurité/EBE</b>         | <b>-36%</b>      | <b>28%</b>     | <b>23%</b>     | <b>37%</b>     | <b>41%</b>     | <b>44%</b>     |
| Total Produits                         | 887 840          | 1 905 087      | 1 905 087      | 1 905 087      | 1 905 087      | 1 905 087      |
| <b>EBE/Produits</b>                    | <b>18%</b>       | <b>25%</b>     | <b>25%</b>     | <b>25%</b>     | <b>25%</b>     | <b>25%</b>     |
| <b>Nouveaux emprunts</b>               | <b>1 866 641</b> | <b>50 000</b>  |                |                |                |                |
| + Divers                               |                  |                |                |                |                |                |
| Nouveaux Investissements               | -1 866 641       | -50 000        |                |                |                |                |
| - Divers                               |                  |                |                |                |                |                |
| <b>Variation du Fonds de Roulement</b> | <b>-55 865</b>   | <b>133 494</b> | <b>107 688</b> | <b>175 374</b> | <b>195 113</b> | <b>208 901</b> |
| <b>Trésorerie cumulée</b>              | <b>-55 865</b>   | <b>77 629</b>  | <b>185 317</b> | <b>360 691</b> | <b>555 804</b> | <b>764 706</b> |

## Mes conseils et préconisations

Il n'y a pas de prélèvements privés : la rémunération du travail est comptabilisée en charges.

S'agissant de la prise de participation de Thomas dans la SARL : elle pourra représenter env. 80 000 € à financer à titre personnel.

Dans l'hypothèse où Thomas mobilise 20 000 € de sa DJA pour réaliser cette acquisition, il lui resterait 60 000 € à financer par emprunt personnel, soit l'équivalent de 715 €/mois sur une rémunération nette mensuelle de 3000 €.

## PARTIE 4 : CONCLUSION

L'étude prévisionnelle démontre que la marge de sécurité est très satisfaisante dès la deuxième année.

Il reste à affiner l'angle trésorerie pour prendre en compte le décalage entre les sorties d'argent (travaux) et l'encaissement des ventes d'œufs.

## PARTIE 5 : PLAN D' ACTIONS

| QUAND          | QUOI                                                                    | QUI                   |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Octobre 2025   | Autorisations administratives (permis de construire, autorisation ICPE) | ARDIE CONCEPT         |
| Novembre 2025  | Acquisition du sol sous le futur poulailler par la SARL                 | Me LEJEUNE            |
| Printemps 2026 | Demande d'autorisation d'exploiter                                      | Famille GARION        |
| Printemps 2026 | Validation des financements bancaires                                   | Partenaire bancaire   |
| Printemps 2026 | Financement personnel de l'entrée dans la SARL                          | Partenaire bancaire   |
| Printemps 2026 | Finalisation du parcours JA                                             | Chambre d'agriculture |
| Printemps 2026 | Mise en route des travaux                                               | Artisans              |
| Automne 2026   | Modifications statutaires pour l'entrée de Thomas dans la SARL          | Elodie BEBIN, ICOOPA  |
| Décembre 2026  | Mise en place des poulettes                                             | Famille GARION        |

Votre conseiller d'entreprise

Julien CHENOU

## DETAILS DES MARGES BRUTES

| Activités accessoires        | 2026         | 2027         | 2028         | 2029         | 2030         | 2031         |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| -                            |              |              |              |              |              |              |
| Vente d'électricité          | 12000        | 12000        | 12000        | 12000        | 12000        | 12000        |
| Location matériel de culture | 3200         | 3200         | 3200         | 3200         | 3200         | 3200         |
| <b>TOTAL PRODUITS</b>        | <b>15200</b> | <b>15200</b> | <b>15200</b> | <b>15200</b> | <b>15200</b> | <b>15200</b> |
|                              |              |              |              |              |              |              |
| TURPE, maintenance, ...      | 2000         | 2000         | 2000         | 2000         | 2000         | 2000         |
|                              |              |              |              |              |              |              |
|                              |              |              |              |              |              |              |
|                              |              |              |              |              |              |              |
| <b>Total charges</b>         | <b>2000</b>  | <b>2000</b>  | <b>2000</b>  | <b>2000</b>  | <b>2000</b>  | <b>2000</b>  |
|                              | <b>2000</b>  | <b>2000</b>  | <b>2000</b>  | <b>2000</b>  | <b>2000</b>  | <b>2000</b>  |
| <b>Marge Brute</b>           | <b>13200</b> | <b>13200</b> | <b>13200</b> | <b>13200</b> | <b>13200</b> | <b>13200</b> |
|                              |              |              |              |              |              |              |
| <b>Marge Brute Totale</b>    | <b>13200</b> | <b>13200</b> | <b>13200</b> | <b>13200</b> | <b>13200</b> | <b>13200</b> |

La location de matériel de culture correspond à la location du tracteur de tête, dont l'utilisation est partagée avec l'ETA Maxime GARION. Cette location représente entre 100 et 150 heures par an, et facturée 25 €/h.

| Œufs plein air                           | 2026              | 2027              | 2028              | 2029              | 2030              | 2031              |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| /100 œufs                                | 108952            | 108952            | 108952            | 108952            | 108952            | 108952            |
|                                          | /100 œufs         | /100 œufs         | /100 œufs         | /100 œufs         | /100 œufs         | /100 œufs         |
| Ventes                                   | 9,33              | 9,33              | 9,33              | 9,33              | 9,33              | 9,33              |
| Vente réformes                           | 0,10              | 0,10              | 0,10              | 0,10              | 0,10              | 0,10              |
| Achat Animaux(-)<br>- achat poulettes    | -1,52             | -1,52             | -1,52             | -1,52             | -1,52             | -1,52             |
| Fientes                                  | 0,10              | 0,10              | 0,10              | 0,10              | 0,10              | 0,10              |
| <b>Produits d'exploitation/100 œufs</b>  | <b>8,01</b>       | <b>8,01</b>       | <b>8,01</b>       | <b>8,01</b>       | <b>8,01</b>       | <b>8,01</b>       |
| <b>Total produits</b>                    | <b>872640</b>     | <b>872640</b>     | <b>872640</b>     | <b>872640</b>     | <b>872640</b>     | <b>872640</b>     |
| Aliment                                  | 5,14              | 5,14              | 5,14              | 5,14              | 5,14              | 5,14              |
| MdO enlèvement                           | 0,08              | 0,08              | 0,08              | 0,08              | 0,08              | 0,08              |
| Dépenses santé                           | 0,07              | 0,07              | 0,07              | 0,07              | 0,07              | 0,07              |
| Divers                                   | 0,06              | 0,06              | 0,06              | 0,06              | 0,06              | 0,06              |
| Frais d'élevage                          | 0,08              | 0,08              | 0,08              | 0,08              | 0,08              | 0,08              |
| <b>Charges proportionnelles/100 œufs</b> | <b>5,42833479</b> | <b>5,42833479</b> | <b>5,42833479</b> | <b>5,42833479</b> | <b>5,42833479</b> | <b>5,42833479</b> |
| <b>Total charges</b>                     | <b>591430</b>     | <b>591430</b>     | <b>591430</b>     | <b>591430</b>     | <b>591430</b>     | <b>591430</b>     |
| <b>Marge Brute / 100 œufs</b>            | <b>2,58</b>       | <b>2,58</b>       | <b>2,58</b>       | <b>2,58</b>       | <b>2,58</b>       | <b>2,58</b>       |
| <b>Marge Brute Totale</b>                | <b>281210</b>     | <b>281210</b>     | <b>281210</b>     | <b>281210</b>     | <b>281210</b>     | <b>281210</b>     |

Cette marge brute est élaborée sur la base des résultats réalisés par la SARL en 2024 et 2023. A noter que 2024 était perturbée des indicateurs de performances dégradés, liés à l'aliment. La performance du poulailler de 40 000 poules est amenée à progresser.

| Nouveau poulailler                        | 2026   | 2027           | 2028           | 2029           | 2030           | 2031           |
|-------------------------------------------|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| /100 œufs                                 | 136190 |                | 136190         | 136190         | 136190         | 136190         |
| Ventes                                    |        | 8,7945         | 8,7945         | 8,7945         | 8,7945         | 8,7945         |
| Vente réformes<br>- achat poulettes       |        | -1,5152        | -1,5152        | -1,5152        | -1,5152        | -1,5152        |
| Réforme                                   |        | 0,1000         | 0,1000         | 0,1000         | 0,1000         | 0,1000         |
| Fientes                                   |        | 0,0899         | 0,0899         | 0,0899         | 0,0899         | 0,0899         |
| <b>Produits d'exploitation / 100 œufs</b> |        | <b>7,47</b>    | <b>7,47</b>    | <b>7,47</b>    | <b>7,47</b>    | <b>7,47</b>    |
| <b>Total produits</b>                     |        | <b>1017247</b> | <b>1017247</b> | <b>1017247</b> | <b>1017247</b> | <b>1017247</b> |
| Aliment                                   |        | 4,26           | 4,26           | 4,26           | 4,26           | 4,26           |
| MdO enlèvement                            |        | 0,08           | 0,08           | 0,08           | 0,08           | 0,08           |
| Dépenses santé                            |        | 0,07           | 0,07           | 0,07           | 0,07           | 0,07           |
| Divers                                    |        | 0,06           | 0,06           | 0,06           | 0,06           | 0,06           |
| Frais d'élevage                           |        | 0,08           | 0,08           | 0,08           | 0,08           | 0,08           |
| Total charges proportionnelles/100        |        | 5              | 5              | 5              | 5              | 5              |
| <b>Total charges</b>                      |        | <b>619932</b>  | <b>619932</b>  | <b>619932</b>  | <b>619932</b>  | <b>619932</b>  |
| <b>Marge Brute / 100 œufs</b>             |        | <b>2,92</b>    | <b>2,92</b>    | <b>2,92</b>    | <b>2,92</b>    | <b>2,92</b>    |
| <b>Marge Brute Totale</b>                 |        | <b>397315</b>  | <b>397315</b>  | <b>397315</b>  | <b>397315</b>  | <b>397315</b>  |

Cette marge brute est construite avec les indicateurs suivants :

- Lot de 60 semaines de production + 3 semaines de vide
- 50 000 poules pondeuses
- 330 œufs par poule départ et par lot
- IC de 2,2
- Prix des œufs de 1430 €/t
- Prix de l'aliment à 315 €/t
- Poids moyen des œufs de 61,5 g/œuf
- Prix d'achat des poulettes de 5 €/poule