

## Acheter une oliveraie au Portugal

“

***Quelle est la rentabilité d'une oliveraie au Portugal?***



Forêt investissement a vendu plusieurs oliveraies au Portugal et ces plantations ont séduit certains de nos clients agriculteurs ou financiers.

Nous avons voulu à travers cet article vous donner le business-plan de cet investissement afin de vous faire une idée de la rentabilité d'une telle opération. Nous distinguerons pour ce faire, les oliveraies traditionnelles, intensives et super-intensives qui existent au Portugal.

### LES DIFFÉRENTS TYPES D'OLIVERAIES AU PORTUGAL

---

Les oliveraie traditionnelles :

elles ont une densité de plants à l'hectare comprise entre 60 et 120 pieds, elle produisent au bout de 15 ans.

Les oliveraies intensives :

elles ont quant à elles une densité de plants à l'hectare entre 300 et 600 pieds, elles produisent dès la cinquième année.

“

***Et les oliveraies dites super-intensives, entre 900 et 1200 pieds, sont elles productives dès la 2ème année !***

## IRRIGATION

---

Pour bénéficier du meilleur rendement, les oliveraies doivent être parfaitement irriguées et mécanisable (machine à récolter les olives). Le Forest Time a d'ailleurs consacré, dans une Une dédiée au Portugal, [un article très documenté sur la question](#).

## RENTABILITÉ D'UNE OLIVERAIE

---

Nous décortiquons pour vous la rentabilité d'une oliveraie dite « intensive », vendue par Forêt-investissement en décembre 2020.

**Surface** : 5,75 ha dont 5 ha en pure plantation, le reste étant les chemins et les bordures.

**Région** : Alentejo

**Localisation** : proche d'Evora

Il s'agit là d'une oliveraie uniquement destinée à la production d'huile, en conversion BIO. Les parcelles sont closes de murs avec deux accès possibles en camions. Le relief légèrement vallonné. L'irrigation est totale et entièrement mécanisable.

La plantation comprend 320 pieds/ha. Ces pieds ont été plantés avec un espacement entre les plants de (5 X 6 mètres).

## VARIÉTÉ DES OLIVES :

---

### 80% Cobrançosa :

Originnaire du nord et du centre du Portugal, cette variété est caractérisée par une grande résistance au froid mais fragile face à la tuberculose. Sa production est élevée et constante et la récolte du fruit est facile. Les huiles extraites sont complexes et intenses, marquées par des notes d'herbe et de pomme combinant sensations douces avec de légères sensations d'amertume et de piquant.

### 20% Galega :



C'est la variété la plus abondante du Portugal. Elle représente 80% de l'olivieraie portugaise. Comme la Cordovil, c'est une variété de haute productivité, mais alternante. Les huiles sont douces et denses avec des notes de pommes.

## PRIX DE L'INVESTISSEMENT

---

Prix d'achat net vendeur : 111 000€

Valeur des terres et des plantations : 82 000€ (terres, drainage, sous-solage, plantation).

Valeur du système d'irrigation : 29 000€ (forage, pompe, réservoirs, réseau de distribution d'eau).

### EN SUS DU PRIX DE VENTE :

- > - Commission d'intermédiation, d'audit et d'accompagnement : 10% soit 11 100€
- > - Amélioration et automatisation du système d'irrigation : 13 000€
- > - Frais d'acte notarial : 5,8%, soit 6 438€
- > - Création d'une société d'exploitation : 760€

“

***Soit un investissement global de 142 298€***

Les frais d'intermédiation, d'audit et d'accompagnement permettent au client un accompagnement total. Ils comprennent la recherche, l'élaboration des devis auprès des entreprises intervenantes sur l'exploitation concernant par exemple : l'irrigation, le travail du sol, les traitements ou amendements, la récolte, l'acheminement, le pressage et la mise en bouteille.

### PRODUCTION ACTUELLE SUR LA PLANTATION ÂGÉE DE 8 ANS, RENDEMENT À L'HECTARE :

La production annuelle de la plantation en question se situe entre 3 000 et 5 000 kg d'olives par an, soit entre 540 et 900 litres d'huile d'olive.

“

***Le ratio entre la récolte d'olives et l'huile d'olive après le pressage est de 18%***

### OBJECTIF DE PRODUCTION À L'HECTARE :

La production espérée d'olives est de 8000 kg/ ha et ce, lorsque l'olivieraie aura 20 ans (dans 12 ans). Soit 1 440 litres d'huile d'olive.

La vente de la production de l'huile d'olive à l'hectare est de : 4 853€. Les achats peuvent être faits par la coopérative des olives à 0,35€ le kilo en traditionnel et à 0,42€ en bio. Ou bien la coopérative peut aussi acheter l'huile produite à 2,27€/ litres en traditionnel et 3,37€ en bio.



## QUELS SONT LES COÛTS DE PRODUCTION?

Coût de production annuel à l'hectare ( sans salariés) : 3 750€

Traitement 400€

Travail du sol 103€

Entretien des plants et élagage 725€

Électricité 96€

Entretien des systèmes d'irrigation 70€

Contrat de gestion et frais administratif 900€

> Coût récolte et transport 1196€

> Coût certification bio 260€

## SUBVENTIONS

Les Subventions PAC/DPU s'élèvent à 800€ . Pour les oliveraie bio on est à 600€/ha + 200€/ha de DPU de base, soit 800€/ha.

Les bénéfices espérés à l'hectare s'élève à 1 903€.

(Production 4 853€ + subventions 800€) - coût de production 3 750€ = 1 903€ avant impôts.

## QUEL PRIX ?

L'achat de la propriété s'est élevé à 24 747€ l'hectare. Le bénéfice a été de 1903€/ha.

Soit une rentabilité de l'ordre de 7,69% avant impôts.

## CONCLUSIONS



Ont voit grâce à ce busines plan simplifié que l'achat d'une oliveraie au Portugal est rentable, même en prenant des entreprises qui interviennent à la place du propriétaire. Forêt Investissement propose un contrat de gestion administratif afin de dégager le propriétaire de tout souci d'exploitation.

Reste au propriétaire la possibilité de commercialiser son huile d'olive ce qui engendre le plus grand profit car l'huile d'olive embouteillée et étiquetée avec la marque du propriétaire a un coût de revient de 3,37€ en bio et l'on trouve les bouteilles d'huile d'olive en magasin rarement au

dessous de 10€ le litre...

“

**Faites vos comptes...**

Foret investissement sélectionne pour vous les meilleures offres du moment et vous propose un accompagnement complet de l'achat des terres à l'exploitation des olives. Actuellement une oliveraie super intensive de 634 ha avec son unité de production est à vendre, dossier confidentiel sur demande uniquement réservé aux connaisseurs.