Financement d’étables

Josef Kurmann
Gérant suppléant

Cours de formation continue en construction rurale 2014

Landwirtschaftliche Kreditkasse des Kantons Luzern

Citations

– Beim Bauen
muss man schauen,
sich nicht zu verhauen,
sonst kommt man in des Elends Klauen.
Abraham a Sancta Clara (1644 - 1709)

– Les investissements dans l'agriculture n'ont jamais été réellement rentables. Ils ne sont possibles que grâce aux aides de l'Etat.
Dr Bernhard Lehmann, 05.06.1996 GV LK

Que trouvons-nous dans les exploitations?

- Une idée
- Une idée, un avant-projet avec une estimation des coûts
- Une idée, une analyse de la situation initiale, un avant-projet avec estimation des coûts (cas idéal)
- Projets de construction prêts à être réalisés

Bien définir la stratégie

- Clarifier la situation de départ
  - Analyser la situation financière (compta)
  - Vérifier les résultats de l'exploitation par branche de production (compta)
  - Clarifier la rentabilité par un calcul des coûts complets
  - Où est le problème, ampleur de l'adaptation
  - Exploitations voisines, évent. problèmes similaires
  - Qu'est-ce qui a bien marché, moins bien marché jusqu'ici

Résultats comptables des dernières années

Année	**2011**	**2012**	**2013**	***Durchschnitt***	**Budget**
Actifs	740'432.26	778'139.61	759'548.45	-	-
Passifs	415'747.25	435'534.10	322'894.60	-	-
Capitaux propres	**324'685.01**	**342'605.51**	**436'653.85**	**-**	**-**
Revenu agricole	78'217.66	82'043.10	105'813.04	88'691.00	37'323.00
Revenu annexe	7'137.55	5'485.00	6'004.35	6'209	26'400.00
Revenu total	85'355.21	87'528.10	111'817.39	94'900	63'723.00
Consommation privée	51'596.05	54'742.60	52'769.05	53'036	57'736.00
Epargne	**33'759.16**	**32'785.50**	**59'048.34**	**41'864**	**5'987.00**
Versements Prévoyance				-	
Prélèvements/Versements	(10'000.00)	(14'865.00)	35'000.00	3'378	
Variation des capitaux propres	23'759.16	17'920.50	94'048.34	45'243	5'987.00
Amortissements Bât.	**27'268.00**	**24'965.00**	**22'999.00**	**25'077**	**42'000.00**
Intérêts des dettes/fermages	**3'266.20**	**5'778.35**	**7'874.30**	**5'640**	**32'100.00**
Disponible pour le service de la dette	**64'293.36**	**63'528.85**	**89'921.64**	**72'581**	**80'087.00**
Rendement du bétail laitier	97'750.15	94'957.40	142'145.70	111'618	
Concentrés	11'169.10	10'781.40	16'890.05	12'947	
Production fourragère, achat d'animaux	1'229.50	1'529.50	4'664.40	2'474	
Vétérinaire	4'268.45	5'752.55	4'334.95	4'785	
Coûts divers	2'112.45	2'030.10	3'878.20	2'674	
Marge brute comparable bétail laitier total	**78'970.65**	**74'863.85**	**112'378.10**	**88'738**	
Marge brute comparable bétail laitier par UGB	**2'632**	**2'495**	**2'676**	**2'601**	
Coûts des bâtiments + améliorations foncières	35'638.20	30'855.70	50'007.85	38'834	57'600.00
Coûts des machines	19'875.95	17'048.84	27'364.26	21'430	48'583.00
Dont amortissements	4'222.00	3'075.00	12'699.00	6'665	21'580.00
Autres charges de l'exploitation	25'478.15	21'921.85	30'339.90	25'913	26'388.00
Coûts des employés	23'473.45	19'407.60	23'929.25	22'270	39'480.00
Total des coûts de structure sans les coûts du capital	108'687.75	92'308.99	144'340.26	108'447	172'051.00

Kriterium	Ge-wicht	Berwertung (Punkte) 1	0.5	0	erreichte Punktzahl	Bemerkungen
A Standort						**10%**
Produktionszone	2	B II - IV	B I	VHZ + Tal	0	
			0			
Arrondierung (Hofparzelle gemessen an der Gesamtfläche)	4	> 80%	50 - 79%	< 50%	4	
			1			
Pachtlandanteil	4	< 10%	10 - 40%	> 40%	2	
			0.5			
B Analyse						**30%**
Buchhaltungsergebnisse (Gesamtergebnis) Verfügbar für Zinsen und Abzahlungen	12	> doppelter Soll-Wert	120 - 199%	< 120%	6	
			0.5			
Deckungsbeitrag Rindvieh (DB je GVE; Fr.)	6	**Obere 25 %** entsprechend Produktionszone (Grundlagenbericht)	**Mittel** entsprechend Produktionszone (Grundlagenbericht)	**Untere 25%** entsprechend Produktionszone (Grundlagenbericht)	3	Fr. 2'618
			0.5			
Vollkostenrechnung Rindvieh (Arbeitsverdienst; Fr. / Akh)	6	**Obere 25 %** entsprechend Produktionszone (Auswertung VOKO)	**Mittel** entsprechend Produktionszone (Auswertung VOKO)	**Untere 25%** entsprechend Produktionszone (Auswertung VOKO)	6	Fr. 23.80
			1			
Zustand der übrigen Gebäude und Technik	4	keine Investitionen in den nächsten 10 Jahren	keine Investitionen in den nächsten 5 Jahren	weitere Investitionen stehen unmittelbar bevor	2	
			0.5			
Familienstruktur	2	ges. Nachfolge GS < 45-j.	unsichere Nachf. GS > 45-j.	nicht gesicherte Nachfolge	2	
			1			
Übertrag					**25**	
Übertrag					**25**	
C Konzept						**60%**
Betriebsstrategie Produktionskonzept Produktevermarktung Wachstumsmöglichkeit Businessplan	15	gut	mittel	unbefriedigend	15	
			1			
Bauvorhaben/Technikkonzept Businessplan	20	gut	mittel	unbefriedigend	20	
			1			
Tragbarkeit/Finanzplan	25	gut	knapp	nicht gegeben	25	
			1			
Total					**85**	

Concept de développement de l'exploitation

- Définir sa propre vision (Business plan)
  - Orientation de l'exploitation
    - Conserver la même production?
    - Convertir l'exploitation?
    - Collaborer avec d'autres exploitations?
    - Solution commune avec des exploitations voisines?
    - Succession de l'exploitation/ Inclinaisons
    - Conseil familial

- Capacité de production de l'exploitation
  - Situation de départ (terres propres/ terres en fermage)
  - Possibilités de croissance
  - Regroupement des terres
  - Débouchés pour mes produits / prix
  - Estimer l'évolution du marché
- Economie du travail
  - Main-d'oeuvre disponible
  - Pointes de travail
  - Qualité de vie

Potentiel du fourrage grossier

Zone	Surface / SAU	./. TO	SFP	SFP par UGB	UGB-FG
Plaine			0	45	0
Zone préalpine des collines	2932		2932	55	53.3
Zone de montagne I			0	70	0
Zone de montagne II			0	80	0
Zone de montagne III			0	90	0
Estivage		Pâquier normal		0.25	0
Potentiel du fourrage grossier Bovins					**53.3**

Programme d'utilisation de l'espace

Espèce animale	Place		Facteur UGB-FG		UGB-FG
Vaches-mères		x	0.80	=	0
Vaches laitières	48	x	1.00	=	48
Jeune bétail 6 mois à 1 an		x	0.25	=	0
Jeune bétail 1 à 2 ans		x	0.40	=	0
Génisses de plus de 2 ans		x	0.60	=	0
Veaux d'élevage		x	0.10	=	0
Veaux d'engraissement		x	0.10	=	0
Veaux de vaches-mères		x	0.30	=	0
Chevaux		x		=	0
Moutons		x		=	0
Chèvres		x		=	0
Total UGB-FG					**48**

Bilan laitier

Bilan laitier	Nombre d'animaux		kg de lait		kg de lait
Droit de livraison du lait					184415
Lait B					120000
Lait du ménage					3000
Veaux d'élevage	10	x	400	=	4000
Veaux maigres	30	x	300	=	9000
Veaux d'engraissement		x	900	=	0
Total Milchproduktion					320415
Production laitière moyenne par vache					7000
Effectif de vaches laitières nécessaire					46

Financement

- Prévoir suffisamment de temps
- Définir grossièrement le volume d'investissement
- Fonds propres
- Prestations propres
- Aides financières publiques
- Capitaux empruntés (banques/ privés, etc.)

Plan de financement

Financement nécessaire	
847’800.00	Construction d’une nouvelle stabulation libre à logettes avec fosse à lisier de 315 m3 (48 UGB à Fr. 17 662)
32’200.00	Environnement, intérêts de la construction et taxes
880’000.00	Total du financement nécessaire

Plan de financement	
100’000.00	Epargne
168’000.00	Contribution aux améliorations structurelles
400’000.00	Prêt bancaire
212’000.00	Crédit d’investissement
880’000.00	

Viabilité

- Investissements de suivi
- Eviter le piège de l'endettement suite aux taux d'intérêt bas
- Tenir compte de l'évolution des prix
- Inclure l'évolution des paiements directs
- Prévoir obligatoirement des réserves
- Salaires externes en cas d'extension de l'exploitation
- Coûts supplémentaires en cas de mauvais regroupement des terres
- Ne pas perdre de vue la qualité de vie

Plan des intérêts et des remboursements

Capital		Taux d'intérêt (%)	Taux d'intérêt (Fr.)	Remboursement
240'000.00	Hypothèque existante	4.00	9'600.00	-
400'000.00	Nouvelle hypothèque	4.00	16'000.00	10'000.00
260'000.00	Crédit d'investissement	-	-	16'250.00
900'000.00			25'600.00	26'250.00
	Intérêt des fermages		6'500.00	
Total des intérêts et des remboursements				58'350.00

Viabilité

	Comptabilité	Budget
Constitution de fonds propres	41'864.00	5'987.00
Amortissements et bâtiments	25'077.00	42'000.00
Intérêts des dettes et des fermages	5'640.00	32'100.00
Disponible pour les intérêts et les remboursements	72'581.00	80'087.00

Capital nécessaire selon le plan des intérêts et des remboursements	58'350.00

Ergebnisse nach Investition

	Umsatzbereich	Veränderungen pro Jahr in %	Basisjahr 2014	2015	2016	2017	2018	2019
			in 1'000 Fr.					
+	vDB Tierhaltung		133	133	133	133	133	133
+	vDB Pflanzenbau		0	0	0	0	0	0
+	Direktzahlungen	-2%	97	95	93	91	89	88
+	übrige Erträge		12	12	12	12	12	12
-	sonstiger Betriebsaufwand ohne Abschr.		75	75	75	75	75	75
-	Personalaufwand		39	39	39	39	39	39
+ /-								
=	**Mittelfluss Landwirtschaft vor Zinsen**		128	126	124	122	120	119
-	Schuldzinsen		26	26	26	26	26	26
+	Kinderzulagen		2	2	2	2	2	2
+	übriger betriebsfremder Erfolg		24	24	24	24	24	24
=	**Cashflow vor Privat**		128	126	124	122	120	119
-	Privatausgaben		58	58	58	58	58	58
+/-								
=	**Cashflow**		70	68	66	64	62	61
	Investitionsbereich							
-	Zukauf Anlagevermögen		21	21	21	21	21	21
-				0	0	0	0	0
+	Verkauf Anlagevermögen							
	Total Nettoinvestitionen		**-21**	**-21**	**-21**	**-21**	**-21**	**-21**
	= Finanzierungsüberschuss, -manko		**49**	**47**	**45**	**43**	**41**	**40**
	Finanzierungsbereich							
+	neue Darlehen							
+	private Kapitaleinlagen							
+								
-	Tilgung von Schulden		23	23	23	23	23	23
-	private Kapitalrückzüge							
-								
	Total Nettofinanzierung		**-23**	**-23**	**-23**	**-23**	**-23**	**-23**
	Veränderung der flüssigen Mittel / Jahr		26	24	22	20	18	17
	Endbestand		**26**	**50**	**72**	**92**	**110**	**127**

Bemerkungen:

Pierres d'achoppement – Valeurs critiques

- Projet trop onéreux
- Dans le canton de Lucerne, pour les bâtiments neufs et les transformations de grande envergure, il faut <u>2 UMOS</u>
- Rentabilité insuffisante (Compta, VKR)
- Financement non viable
- Limite de la fortune de Fr. 800'000.00, resp. Fr. 1'000'000.00 pour les demandeurs mariés

Adapter les pratiques de financement au changement des conditions

- Ce qui était encore viable hier, doit être remis en question
- Mieux vaut ne faire aucun investissement que de prendre trop de risques
- Prévoir davantage de réserves
- Utiliser les intérêts bas pour des amortissements supplémentaires
- Une bonne situation financière de départ et des résultats supérieurs à la moyenne sont une condition indispensable

Résumé

- Financer les étables de manière à ce que le portemonnaie s'y retrouve

- Cela n'a aucun sens de continuer à traire pour rien