

Investir en acériculture :
oui,
mais à quel prix?

Merci à Martin Boutin du

CMCA

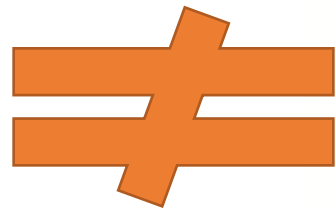
Centre multi-conseils agricoles

Plan de la présentation

- Méthode d'évaluation d'une érablière
 - Évaluation municipale
 - Valeur marchande
 - Méthode des comparables
 - Méthode du coût
 - Méthode du revenu
- 3 mises en situation

1. Évaluation municipale

Évaluation municipale



Valeur marchande

2. Valeur marchande de l'érable

- «La valeur marchande d'une érable est le prix le plus élevé qu'un vendeur pourrait obtenir d'un acheteur avisé et bien informé de son état et de son potentiel s'il la mettait en vente sur le marché libre pendant un laps de temps raisonnable.»
- Érable de 2000 entailles et valeur marchande de 90 000 \$
 - 45 \$/entaille

2.1. Facteurs qui influencent la valeur marchande

- État de santé (signes de dépérissement)
- Proximité d'un centre urbain
- Accessibilité, nature et état des bâtiments et des équipements (bien proportionnés)
- Disponibilité de l'électricité (pompe à vide, système d'osmose, contrôle automatique des pompes, etc.)

2.1. Facteurs qui influencent la valeur marchande (suite)

- Qualité du site (sol profond, bien égoutté)
- Exposition de l'érablière (un seul versant, vers le sud ou l'ouest de préférence)
- Nombre d'entailles (plus facile de vendre une petite érablière)
- Densité de l'érablière (250 entailles/ha)
- Prix de vente du sirop

Source : *Gestion de l'érablière, leçon 7, ITA de La Pocatière*

2.2. Méthodes d'évaluation de la valeur marchande

- Méthode des comparables
- Méthode du coût
- Méthode du revenu

2.2.1. Méthode des comparables

- Première méthode utilisée
- Comparaison avec érablières semblables
- Valeur comparable = valeur d'échange du bien au moment où les recherches sont effectuées

2.2.2. Méthode du coût

- Estimation du coût d'acquisition du fonds de terre et de ses améliorations
- Dépréciation du coût de remplacement (estimé) en fonction de
 - l'âge de l'immeuble
 - Technologies
 - État d'entretien

2.2.3. Méthode du revenu

- Actualisation des revenus nets futurs que la propriété peut générer
- Indique le montant maximal que l'on peut payer si l'on veut en tirer une rentabilité

3. Mise en situation

- Aspect émotif de l'achat
- 3 scénarios

3.1. Mise en situation #1

- Site principal de 3 000 entailles
- Tubulure, système d'osmose, évaporateur au bois
- Rendement de 2,5 livres à l'entaille
- 25 % du sirop est vendu au détail (Note : ce volume est fixe dans tous les scénarios)
- Aucun salaire pour l'exploitant
- Dette initiale de 63 300 \$ sur 15 ans à 4 % d'intérêts/an (21 \$/entaille)
- Achète son voisin qui possède 1 000 entailles, seulement les érables avec tubulure encore fonctionnelle

3.1. Mise en situation #1 (suite)

Nombre d'entailles	3 000	4 000
Rendement site principal (livres/entaille)	2.50	2.50
Rendement nouveau site (livres/entaille)	2.50	2.50
Quantité de sirop vendue en vrac (livres)	5 625	8 125
Prix moyen vrac (\$/livre)	2.80	2.80
Quantité de sirop vendue au détail (livres)	1 875	1 875
Prix moyen détail (\$/gallon)	52.00	52.00

Source : Budget CRAAQ, AGDEX 318/821a, 2016.

3.1. Mise en situation #1 (suite)

- Les produits

PRODUITS	\$	%	\$	%
Ventes de sirop en vrac	15 750	65	22 750	73
Vente de sirop au détail	7 384	31	7 384	24
Repas	0	0	0	0
Ventes de bois	0	0	0	0
Agri-Qc & Agri-Invest. + Agri-stab.	925	4	1 205	4
PRODUITS TOTAUX	24 059	100	31 339	100

3.1. Mise en situation #1 (suite)

- Les charges variables

CHARGES D'EXPLOITATION	\$	%	\$	%
Entretien des tubulures (0.10/ent)	300	1	400	1
Filtres et produits lavage (0.07/ent)	210	1	280	1
Contenants,boîtes,étiquettes(4.65/gal)	660	3	660	2
Bois de chauffage (0.5 corde/424 livres)	0	0	0	0
Huile à chauffage	0	0	0	0
Électricité	578	2	771	2
Publicité et mise en marché (0.12\$/lb)	675	3	975	3
Entretien et réparation équipement	3 241	13	4 321	14
Entretien et réparation machinerie	1 002	4	1 336	4
Main d'œuvre salariée(5.27h/100 lb, 12\$/h)	4 743	20	6 324	20
Assurance récolte (lb sirop vrac)	192	1	277	1
Intérêts court terme, (6 mois, 5%)	157	1	209	1
Charges variables	11 758	49	15 553	50

3.1. Mise en situation #1 (suite)

- Les charges fixes

CHARGES FIXES	\$	%	\$	%
Main d'œuvre propriétaire (6.24 h/100 lb)	0	0	0	0
Taxes nettes	757	3.1	757	2
Assurances	1 168	4.9	1 168	4
Entretien bâtiment et chemin	2 008	8.3	2 008	6
Automobile	2 000		2 000	6
Frais professionnels, cotisations, formation	750		750	2
Intérêts sur emprunts MLT	2 457	10	3 981	13
Amortissements bâtiments	4 127	17	4 127	13
Amortissements machinerie	1 402	5.8	1 402	4
Amortissements équipements	7 697	32	7 697	25
	22			
Charges fixes	366	93	23 890	76

3.1. Mise en situation #1 (suite)

- Le bénéfice net après amortissement

	\$	%	\$	%
PRODUITS TOTAUX	24 059	100	31 339	100
CHARGES TOTALES	34 124	142	39 444	126
BÉNÉFICE D'EXPLOITATION GLOBAL	(10 065)	-42	(8 104)	-26

3.1. Mise en situation #1 (suite)

- La trésorerie

Nombre d'entailles	3 000	%	4 000	%
Rendement (livres/entaille)	2.50		2.50	
Prix moyen vrac (\$/livre)	2.80		2.80	
Prix moyen détail (\$/gallon)	52.00		52.00	
Produits bruts totaux	24 059	100	31 339	100
-Charges (avant salaires, int. MLT, amort., taxe capital)	13 698	57	15 912	51
MARGE (avant sal. , int., etc.)	10 362	43	15 427	49

MARGE (avant sal. , int., etc.)	10 362	43	15 427	49
- Salaires payés	4 743	20	6 324	20
Retraits personnel & - prélèvements	0	0	0	0
- Impôts, taxe sur capital	0	0	0	0
Total salaires, retraits, = impôts	4 743	20	6 324	20
CDR MAXIMUM	5 619	23	9 103	29
Remboursement capital réel				
- MLT	3 161	13	5 122	16
- Remboursement intérêt MLT	2 457	10	3 981	13
= Total paiements	5 619	23	9 103	29
SOLDE RÉSIDUEL base gestion	(0)	0	(0)	0
(capacité d'autofinancement)				

Source : Budget CRAAQ, AGDEX 318/821a, 2016.

3.1. Mise en situation #1 (suite)

- Et si le rendement augmente?

Nombre d'entailles Rendement (livres/entaille)	3 000 2.5	4 000 2.5	4 000 3.0	4 000 3.5	4 000 4.0
Dette maximale (\$)	63 300	102 555	114 525	126 495	138 475
Différence p/r situation initiale (\$)		39 255	51 225	63 195	75 175
Dette supplémentaire / entaille (\$) (à 2,80 \$ / livre)		39	51	63	75

3.1. Mise en situation #1 (suite)

- Et le taux de change dans tout ça?

Taux de Change	Prix sirop (\$/livre)	Rendement (livres/entailles)			
		2.5	3.0	3.5	4.0
0.75	2.80	39.26	51.23	63.20	75.18
0.80	2.63	34.31	45.29	56.27	67.26
0.85	2.47	29.95	40.05	50.16	60.28
0.90	2.33	26.07	35.40	44.73	54.07
0.95	2.21	22.60	31.24	39.87	48.52
1.00	2.10	19.47	27.49	35.50	43.52

3.2. Mise en situation #2

- Site principal de 10 000 entailles
- Tubulure, système d'osmose, évaporateur à l'huile
- Rendement de 2,5 livres à l'entaille
- 100 % du sirop est vendu en vrac
- Aucun salaire pour l'exploitant
- Dettes initiales de 339 730 \$ sur 15 ans à 4 % d'intérêts/an (34 \$/entaille)
- Achète son voisin qui possède 3 000 entailles, seulement les érables avec tubulure qui est encore fonctionnelle

3.2. Mise en situation #2 (suite)

Nombre d'entailles	10 000	13 000
Rendement site principal (livres/entaille)	2.50	2.50
Rendement nouveau site (livres/entaille)	2.50	2.50
Quantité de sirop vendue en vrac (livres)	25 000	32 500
Prix moyen vrac (\$/livre)	2.80	2.80

Source : Budget CRAAQ, AGDEX 318/821b, 2016.

3.2. Mise en situation #2 (suite)

- Les produits

PRODUITS	\$	%	\$	%
Ventes de sirop en vrac	70 000	96	91 000	96
Vente de sirop au détail	0	0	0	0
Repas	0	0	0	0
Ventes de bois	0	0	0	0
Agri-Qc & Agri-Invest. + Agri-stab.	2 800	4	3 640	4
PRODUITS TOTAUX	72 800	100	94 640	100

3.2. Mise en situation #2 (suite)

- Les charges variables

CHARGES D'EXPLOITATION	\$	%	\$	%
Entretien des tubulures (0.10/ent)	1 000	1	1 300	1
Filtres et produits lavage (0.07/ent)	700	1	910	1
Contenants,boîtes,étiquettes(4.65/gal)	0	0	0	0
Bois de chauffage (0.5 corde/424 livres)	0	0	0	0
Huile chauffage (0.128 litre/lb, 0.936\$/litre)	2 994	4	3 892	4
Électricité	1 610	2	2 093	2
Publicité et mise en marché (0.12\$/lb)	3 000	4	3 900	4
Entretien et réparation équipement	8 347	11	10 851	11
Entretien et réparation machinerie	1 436	2	1 867	2
Main d'œuvre salariée(3.65h/100 lb, 12\$/h)	10 950	15	14 235	15
Assurance récolte (lb sirop vrac)	852	1	1 108	1
Intérêts court terme, (6 mois, 5%)	249	0	324	0
Charges variables	31 138	43	40 479	43

3.2. Mise en situation #2 (suite)

- Les charges fixes

CHARGES FIXES	\$	%	\$	%
Main d'œuvre propriétaire (3.58 h/100 lb)	0	0	0	0
Taxes nettes	1 432	2	1 432	2
Assurances	1 595	2	1 595	2
Entretien bâtiment et chemin	3 830	5	3 830	4
Automobile	3 150		3 150	3
Frais professionnels, cotisations, formation	1 500		1 500	2
Intérêts sur emprunts MLT	13 189	18	18 655	20
Amortissements bâtiments	7 256	10	7 256	8
Amortissements machinerie	2 011	3	2 011	2
Amortissements équipements	19 824	27	19 824	21
Charges fixes	53 787	74	59 253	63

3.2. Mise en situation #2 (suite)

- Le bénéfice net après amortissement

	\$	%	\$	%
PRODUITS TOTAUX	72 800	100	94 640	100
CHARGES TOTALES	84 925	117	99 732	105
BÉNÉFICE D'EXPLOITATION GLOBAL	(12 125)	-17	(5 092)	-5

3.2. Mise en situation #2 (suite)

- La trésorerie

Nombre d'entailles	10 000	%	13 000	%
Rendement (livres/entaille)	2.50		2.50	
Prix moyen vrac (\$/livre)	2.80		2.80	
Produits bruts totaux	72 800	100	94 640	100
- Charges (avant salaires, int. MLT, amort., taxe capital)	31 695	44	37 751	40
MARGE (avant sal. , int., etc.)	41 105	56	56 889	60

MARGE (avant sal. , int., etc.)	41 105	56	56 889	60
- Salaires payés	10 950	15	14 235	15
- Retraits personnel & prélèvements	0	0	0	0
- Impôts, taxe sur capital	0	0	0	0
= Total salaires, retraits, impôts	10 950	15	14 235	15
CDR MAXIMUM	30 155	41	42 654	45
- Remboursement capital réel MLT	16 966	23	23 998	25
- Remboursement intérêt MLT	13 189	18	18 655	20
= Total paiements	30 155	41	42 653	45
SOLDE RÉSIDUEL base gestion	(0)	0	0	0
(capacité d'autofinancement)				

Source : Budget CRAAQ, AGDEX 318/821b, 2016.

3.2. Mise en situation #2 (suite)

- Et si le rendement augmente?

Nombre d'entailles	10 000	13 000	13 000	13 000	13 000
Rendement (livres/entaille)	2.5	2.5	3.0	3.5	4.0
Dette maximale (\$)	339 730	480 530	517 712	554 894	592 076
Différence p/r situation initiale (\$)		140 800	177 982	215 164	252 346
Dette supplémentaire / entaille (\$) (à 2,80 \$ / livre)		47	59	72	84

3.2. Mise en situation #2 (suite)

- Et si le prix diminue?

Taux de change	Prix sirop (\$/livre)	Rendement (livres/entailles)			
		2.5	3.0	3.5	4.0
0.75	2.80	46.93	59.33	71.72	84.12
0.80	2.63	41.99	53.39	64.80	76.20
0.85	2.47	37.62	48.16	58.69	69.22
0.90	2.33	33.75	43.50	53.26	63.02
0.95	2.21	30.28	39.34	48.40	57.46
1.00	2.10	27.15	35.59	44.03	52.47

3.3. Mise en situation #3

- Site principal de 40 000 entailles,
- Tubulure, système d'osmose, évaporateur à l'huile
- Rendement de 2,5 livres à l'entaille
- 100 % du sirop est vendu en vrac
- Dette initiale de 773 323 \$ sur 15 ans à 4 % d'intérêts/an (19 \$/entaille)
- Achète son voisin qui possède 10 000 entailles, seulement les érables avec tubulure qui est encore fonctionnelle

3.3. Mise en situation #3

- Salaire de 22 400 \$ pour l'exploitant, 1400 heures de travail/année à 15\$/heure
- C'est une occupation à temps plein, donc le salaire du propriétaire doit venir de son érablière.
- Les heures supplémentaires de l'exploitant sont également comptabilisées dans ce cas-ci puisqu'elles risquent d'être faites par de la main-d'œuvre extérieure.

3.3. Mise en situation #3 (suite)

Nombre d'entailles	40 000	50 000
Rendement site principal (livres/entaille)	2.50	2.50
Rendement nouveau site (livres/entaille)	2.50	2.50
Quantité de sirop vendue en vrac (livres)	100 000	125 000
Prix moyen vrac (\$/livre)	2.80	2.80

Source : Budget CRAAQ, AGDEX 318/821c, 2016.

3.3. Mise en situation #3 (suite)

- Les produits

PRODUITS	\$	%	\$	%
Ventes de sirop en vrac	280 000	96	350 000	96
Vente de sirop au détail	0	0	0	0
Ventes de bois	0	0	0	0
Agri-Qc & Agri-Invest. + Agri-stab.	11 200	4	14 000	4
PRODUITS TOTAUX	291 200	100	364 000	100

3.3. Mise en situation #3 (suite)

- Les charges variables

CHARGES D'EXPLOITATION	\$	%	\$	%
Entretien des tubulures (0.10/ent)	4 000	1	5 000	1
Filtres et produits lavage (0.07/ent)	2 800	1	3 500	1
Contenants,boîtes,étiquettes(4.65/gal)	0	0	0	0
Bois de chauffage (0.5 corde/424 livres)	0	0	0	0
Huile chauffage (0.128 litre/lb, 0.936\$/litre)	11 974	4	14 968	4
Électricité	5 824	2	7 280	2
Publicité et mise en marché (0.12\$/lb)	12 000	4	15 000	4
Entretien et réparation équipement	27 887	10	34 859	10
Entretien et réparation machinerie	2 292	1	2 865	1
Main d'œuvre salariée(6.52h/100 lb, 16\$/h)	104 320	36	130 400	36
Assurance récolte (lb sirop vrac)	3 410	1	4 262	1
Intérêts court terme, (6 mois, 5%)	887	0	1 109	0
Charges variables	175 394	60	219 243	60

3.3. Mise en situation #3 (suite)

- Les charges fixes

CHARGES FIXES		\$	%	\$	%
Main d'œuvre proprio (1.4 h/100 lb, 16\$/h)		22 400	8	28 000	8
Taxes nettes		3 973	1	3 973	1
Assurances		3 076	1	3 076	1
Entretien bâtiment et chemin		8 215	3	8 215	2
Automobile		6 500		6 500	2
Frais professionnels, cotisations, formation		3 000		3 000	1
Intérêts sur emprunts MLT		30 022	10	40 234	11
Amortissements bâtiments		13 995	5	13 995	4
Amortissements machinerie		3 208	1	3 208	1
Amortissements équipements		66 231	23	66 231	18
Charges fixes		160 620	55	176 432	48

3.3. Mise en situation #3 (suite)

- Le bénéfice net après amortissement

	\$	%	\$	%
PRODUITS TOTAUX	291 200	100	364 000	100
CHARGES TOTALES	336 014	115	395 675	109
BÉNÉFICE D'EXPLOITATION GLOBAL	(44 814)	-15	(31 675)	-9

3.3. Mise en situation #3 (suite)

- La trésorerie

Nombre d'entailles	40 000	%	50 000	%
Rendement (livres/entaille)	2.50		2.50	
Prix moyen vrac (\$/livre)	2.80		2.80	
Produits bruts totaux	291 200	100	364 000	100
- Charges (avant salaires, int. MLT, amort., taxe capital)	95 838	33	113 607	31
MARGE (avant sal. , int., etc.)	195 362	67	250 393	69

MARGE (avant sal. , int., etc.)	195 362	67	250 393	69
- Salaires payés	104 320	36	130 400	36
- Retraits personnel & prélèvements	22 400	8	28 000	8
- Impôts, taxe sur capital	0	0	0	0
= Total salaires, retraits, impôts	126 720	44	158 400	44
CDR MAXIMUM	68 642	24	91 993	25
- Remboursement capital réel MLT	38 621	13	51 759	14
- Remboursement intérêt MLT	30 022	10	40 234	11
= Total paiements	68 642	24	91 993	25
SOLDE RÉSIDUEL base gestion	(0)	0	0	0
(capacité d'autofinancement)				

Source : Budget CRAAQ, AGDEX 318/821c, 2016.

3.3. Mise en situation #3 (suite)

- Et si le rendement augmente?

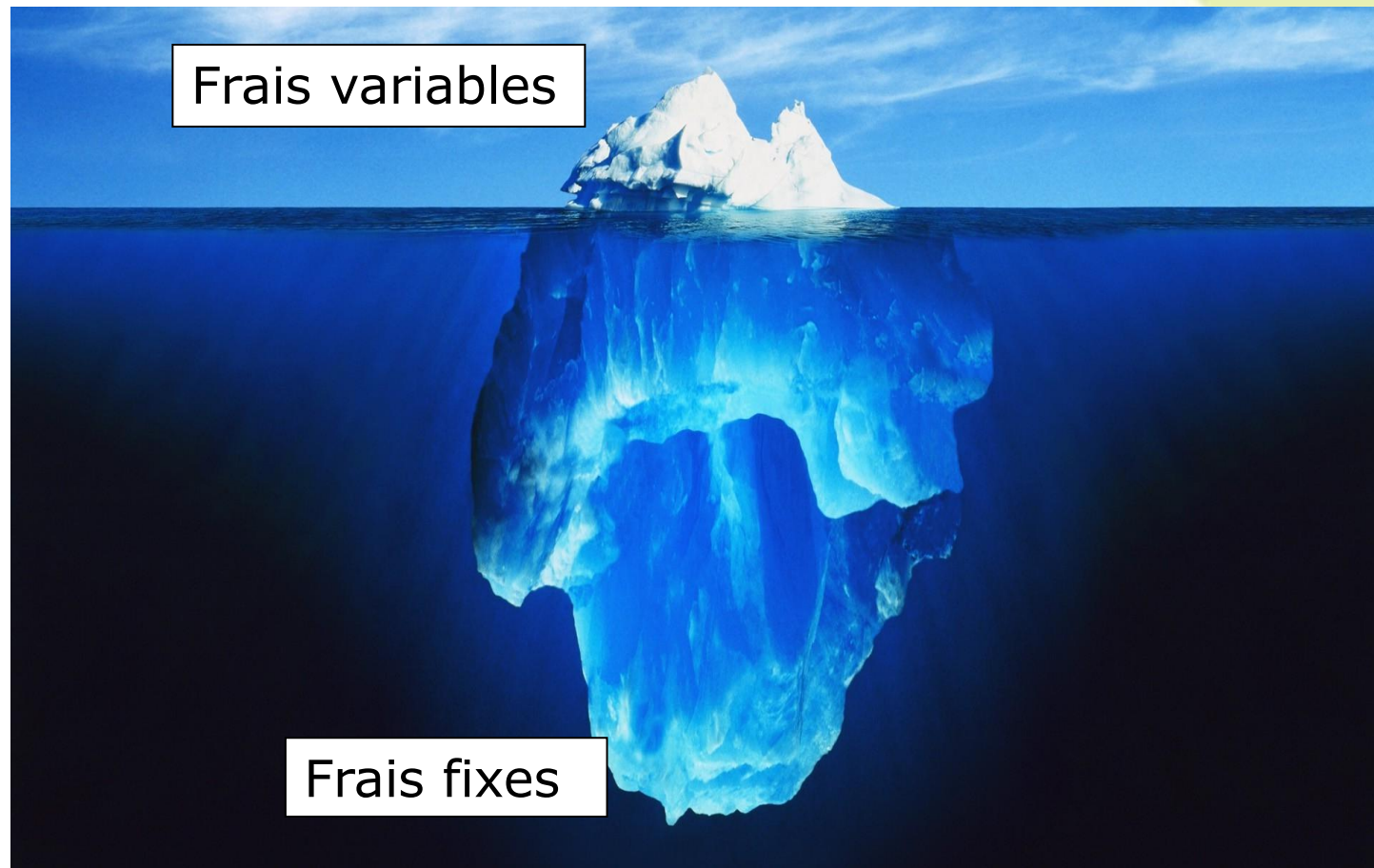
Nombre d'entailles	40 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Rendement (livres/entaille)	2.5	2.5	3.0	3.5	4.0
Dette maximale (\$)	773 323	1 036 396	1 113 624	1 190 853	1 268 081
Différence p/r situation initiale (\$)		263 073	340 302	417 530	494 759
Dette supplémentaire / entaille (\$) (à 2,80 \$ / livre)		26	34	42	49

3.3. Mise en situation #3 (suite)

- Et si le prix diminue?

Taux de change	Prix sirop (\$/livre)	Rendement (livres/entailles)			
		2.5	3.0	3.5	4.0
0.75	2.80	26.31	34.03	41.75	49.48
0.80	2.63	21.36	28.10	34.83	41.56
0.85	2.47	17.00	22.86	28.72	34.58
0.90	2.33	13.12	18.21	23.29	28.38
0.95	2.21	9.65	14.04	18.43	22.82
1.00	2.10	6.53	10.29	14.06	17.83

Production à la marge...



Dette maximale avant et après projet, 2,5 livres/entaille, sirop à 2,80 \$/livre

Endettement maximal	Taille de l'érablière		
	3000 + 1000	10000 + 3000	40000 + 10000
Situation initiale (\$/entaille)	21.10	33.97	19.33
Agrandissement (\$/entaille)	39.26	46.93	26.31
Combiné (\$/entaille)	25.64	36.96	20.73

Conclusion

On a choisi des conditions très optimistes:

- Production à la marge
- Bas taux d'intérêt
- 100 % du sirop est payé la même année (pas d'inventaires à supporter)
- Aucun salaire pour l'exploitant dans les deux premiers scénarios
- Pas d'amortissements
- Taux de change avantageux pour le prix du sirop canadien.

Conclusion

Même considérant seulement les frais variables, aucun des scénarios ne permet de payer une érablière plus de **47 \$/entaille.**

Merci de votre attention !



Groupe conseil agricole
Outaouais-Laurentides