

# Calculer avant d'investir

**CALCUL DE SUPPORTABILITÉ DES COÛTS** Tout investissement doit être financé et engendre des coûts. Ces coûts sont supportables lorsque l'exploitation reste en mesure d'effectuer les remboursements nécessaires après avoir payé toutes ses charges.



Ruedi  
Amrein

Avant d'investir dans une machine onéreuse ou de construire un bâtiment, on se pose généralement la question de savoir si un investissement est supportable. A cette occasion, on part du principe que l'investissement génère des coûts (entretien, amortissements, carburant, intérêts du financement). Il peut également générer des rentrées, ce qui réduit les charges nettes. La situation est similaire lorsqu'un changement de grande ampleur intervient sur l'exploitation.

Un investissement est supportable à partir du moment où un revenu peut être dégagé tout en procédant aux remboursements nécessaires. Il s'agit cependant d'un objectif minimal. Pour que l'investissement en question soit durable pour l'entreprise, il faut encore que cette dernière puisse continuer à se développer après l'investissement et assurer la prévoyance.

Selon les cas, l'investissement doit simplement pouvoir être remboursable et permettre de couvrir les charges qu'il engendre ou alors, comme c'est souvent le cas lors de changements im-

portants sur une exploitation, couvrir des lacunes supplémentaires.

**Calcul** Un bâtiment engendre les coûts suivants:

- Entretien, réparation.
- Amortissement.
- Primes d'assurance.
- Nouveaux intérêts des dettes lorsque l'investissement a été financé avec du capital étranger ou diminution du re-

venu du capital lorsque des fonds propres ont été utilisés.

- Carburant et taxes pour les véhicules tracteurs.

Ces coûts doivent être déduits de la formation de capital propre, respectivement du cash-flow. Ces deux paramètres doivent être suffisants après l'investissement, c'est-à-dire que la formation de capital propre doit être assez élevé pour permettre un développement de l'ex-

Chaque investissement génère des coûts, qui doivent rester supportables.

## Exemple type: calcul de supportabilité d'une maison familiale

Une famille paysanne désire construire une nouvelle habitation. Elle table sur un coût de Fr. 600 000.-. Cette maison doit pouvoir être financée. La famille dispose d'un capital propre de Fr. 200 000.-. La caisse de crédit agricole est prête à accorder un montant de Fr. 200 000.- pour l'appartement de la famille du chef d'exploitation et pour l'appartement des parents, à quoi s'ajoutent encore Fr. 60 000.-, la maison étant construite en bois. L'agriculteur estime ses prestations propres à 10 % ou Fr. 20 000.-. De plus, l'agriculteur compte effectuer une coupe de bois pour un montant équivalent à Fr. 15 000.-. Le solde de Fr. 105 000.- serait couvert par un nouveau prêt hypothécaire.

Dans le cadre de la construction, les coûts devraient être les suivants:

- Entretien et assurance bâtiment: Fr. 600 000.- x 0.5% ou Fr. 3000.- même si les frais d'entretien devraient être limités les premières années.
- Amortissement de la maison: sur 50 ans ou à hauteur de Fr. 12 000.- par an.
- Les crédits d'investissement doivent être remboursés en 25 ans: Fr. 10 400.- par an.
- Les crédits hypothécaires devraient au moins être amortis de Fr. 1600.-/an (différence entre le taux d'amortissement et le taux de remboursement des CI).
- Charge d'intérêt: les intérêts hypothécaires se montent à Fr. 4200.- pour un taux de 4%. Après 25 ans, le prêt n'est plus que de Fr. 65 000.- et la charge d'intérêt diminue également. L'intérêt moyen s'élève ainsi à Fr. 3400.-/an durant cette période.
- La construction de la maison génère donc un coût de Fr. 18 400.- par an.
- Diminution des revenus sur le capital: jusqu'à présent la famille bénéficiait d'une rétribution de Fr. 5500.- sur ses fonds propres. Ce montant fait désormais défaut.
- Au total le revenu diminue donc de près de Fr. 24 000.-, ce qui aura pour incidence de diminuer les impôts de 30 % pour un revenu moyen. Selon les cas, il s'ensuivra une économie d'environ Fr. 3000.- au niveau des impôts. Ce montant fait office de réserve.
- Si l'exploitation disposait jusqu'à maintenant d'un cash-flow moyen de Fr. 70 000.- et investissait en moyenne Fr. 40 000.- par an, il convient de souligner que ce cash-flow diminuerait de Fr. 24 000.- au cours des prochaines années. Il resterait alors malgré tout Fr. 46 000.- pour les investissements et la prévoyance professionnelle, ce qui permettrait de continuer à investir comme auparavant. Après la construction de l'habitation, le montant disponible pour la prévoyance professionnelle se monterait à Fr. 6000.- par an. On notera cependant que la construction de la maison contribue de manière importante à la prévoyance. Si la famille continue à exploiter le domaine durant 15 ans, cet investissement est supportable à partir du moment où le cash-flow généré provient d'une exploitation de taille moyenne et que la vente permettra également de contribuer à la prévoyance.



Grâce à des logiciels ad hoc, il est relativement facile de calculer un budget d'exploitation.



ploitation. Cela signifie également que les investissements nécessaires pour l'exploitation et pour la constitution d'une prévoyance suffisante restent finançable à l'avenir (*encadré*).

Les changements importants impliquant souvent des investissements sur l'exploitation, il vaut la peine d'établir un budget d'exploitation permettant de saisir tous les paramètres. Les conclusions à tirer sont identiques à celles évoquées plus haut. L'évolution des prix et des coûts à long terme est souvent difficile à évaluer. Personne n'est vraiment à même de donner des indications précises. Pour limiter quelque peu le risque, il conviendrait d'étudier une variante optimiste et une variante pessimiste et de tenir compte du résultat de celle qui est la plus probable.

### Commencement d'une planification

Au cours de la phase ini-

tiale, lorsqu'un bâtiment n'est pas connu dans ses moindres détails, il est possible de procéder différemment. On peut déterminer quels sont les moyens dont il faudra probablement disposer chaque année pour financer l'investissement. Pour la construction d'une habitation, les valeurs retenues sont les suivantes:

- Amortissement: 2.0 %
- Entretien: 0.5 %
- Intérêt des dettes: 1.6 % (2/3 de la somme investie, 4 % d'intérêt, 60 % des dettes initiales),

Cela correspond à 4.1 % du montant de l'investissement. Le compte d'exploitation permet de déterminer la réserve dont dispose l'exploitation. En capitalisant la réserve disponible à hauteur de 4.1 %, l'agriculteur obtient alors une indication

**Il faut avoir une grande discipline au niveau des coûts durant la construction. Les décisions spontanées et irréflechies peuvent peser très lourd dans la balance.**

sur le montant qu'il est en mesure d'investir pour que son investissement reste supportable à l'avenir. Pour le crédit définitif, il est encore possible d'ajouter les crédits sans intérêts et les subventions.

**Liquidités** L'estimation de la formation de capital propre nécessaire ne suffit pas totalement à déterminer si un investissement est supportable ou non: l'exploitation doit également être en mesure d'effectuer les remboursements nécessaires. Un plan de financement peut aider à calculer si ce dernier critère est satisfait. Pour ce faire, on compare entre elles les dépenses et les rentrées durant une période de cinq ans au moins. A cette occasion, on tient compte de l'évolution des recettes et des dépenses, des investissements probables ainsi que des remboursements actuels et futurs.

**Contrôle des coûts** Le calcul de supportabilité ne sert plus à grand-chose lorsque les coûts dérapent complètement durant la phase d'achat ou de construction. Dès le départ, il faut donc avoir une vision très claire sur ce qui est nécessaire. Sur cette base, il est alors possible de lancer un appel d'offre précis. Pour les investissements dépassant les Fr. 10 000.-, l'agriculteur devrait toujours demander plusieurs offres comparables. Une fois que la décision d'investir a été prise, il est impératif que l'agriculteur adopte une gestion stricte des coûts, par exemple en établissant des décomptes intermédiaires, et en fixant des règles claires pour les investissements supplémentaires, ces derniers étant uniquement effectués si le remboursement le permet. C'est uniquement à ces conditions que le montant des investissements prévus pourra continuer à être respecté. ■

**Auteur** Ruedi Amrein est directeur d'Agro-Treuhand Sursee. Schellenrain 5, 6210 Sursee, ☎ 041 925 80 50, [www.atsursee.ch](http://www.atsursee.ch)

Les agriculteurs peuvent calculer eux-même si le coût d'un investissement est supportable ou non. Les fiduciaires, les services de vulgarisation cantonaux et les caisses de crédit sont toutefois à leur disposition pour les épauler dans cette démarche.

**INFOBOX**

[www.ufarevue.ch](http://www.ufarevue.ch)

1 • 09