

Acheter de la terre, est-ce rentable?

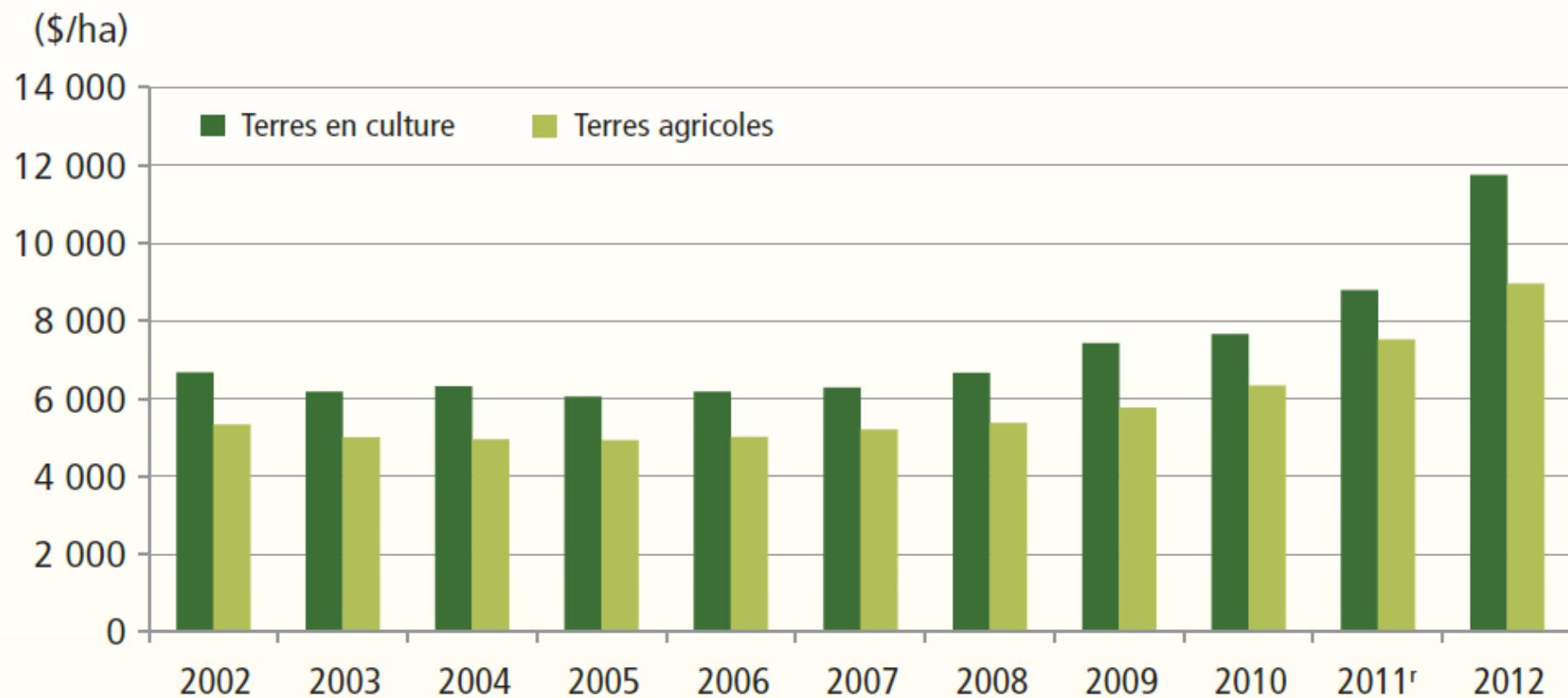
UN
QUÉBEC
POUR TOUS

*Réjean Prince, agroéconomiste
Conseiller en économie et gestion
MAPAQ, Montérégie-Est*

*Collaborateur: Patrick Prairie, agronome
Centre d'expertise en gestion agricole*



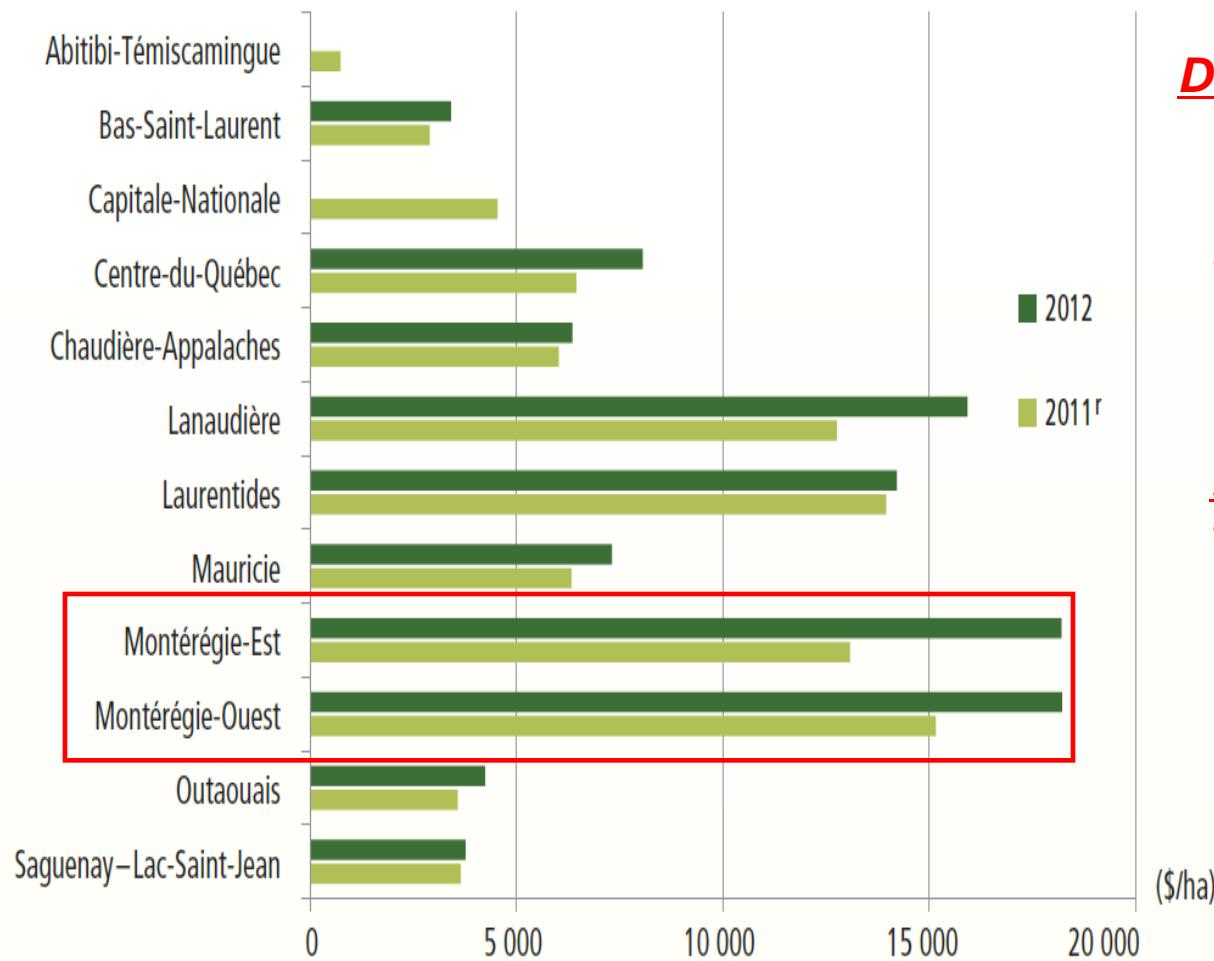
Évolution de la valeur moyenne des terres agricoles et des terres en culture transigées au Québec



r: Données révisées à la suite de la réception de transactions additionnelles pour cette période.

Source: La Financière agricole du Québec, compilation du Groupe AGÉCO.

Valeur régionale moyenne des terres en culture transigées au Québec en 2011 et 2012¹



Constats:

De 2011 à 2012: Augmentation de la valeur des terres en culture de la Montérégie Est de 39 %, Ouest de 20 %

Depuis 2004: ≈ + 80 % de la valeur des terres en culture de la Montérégie

1: Minimum de huit transactions par région par année.

r: Données révisées à la suite de la réception de transactions additionnelles pour cette période.

Source: La Financière agricole du Québec, compilation du Groupe AGÉCO.

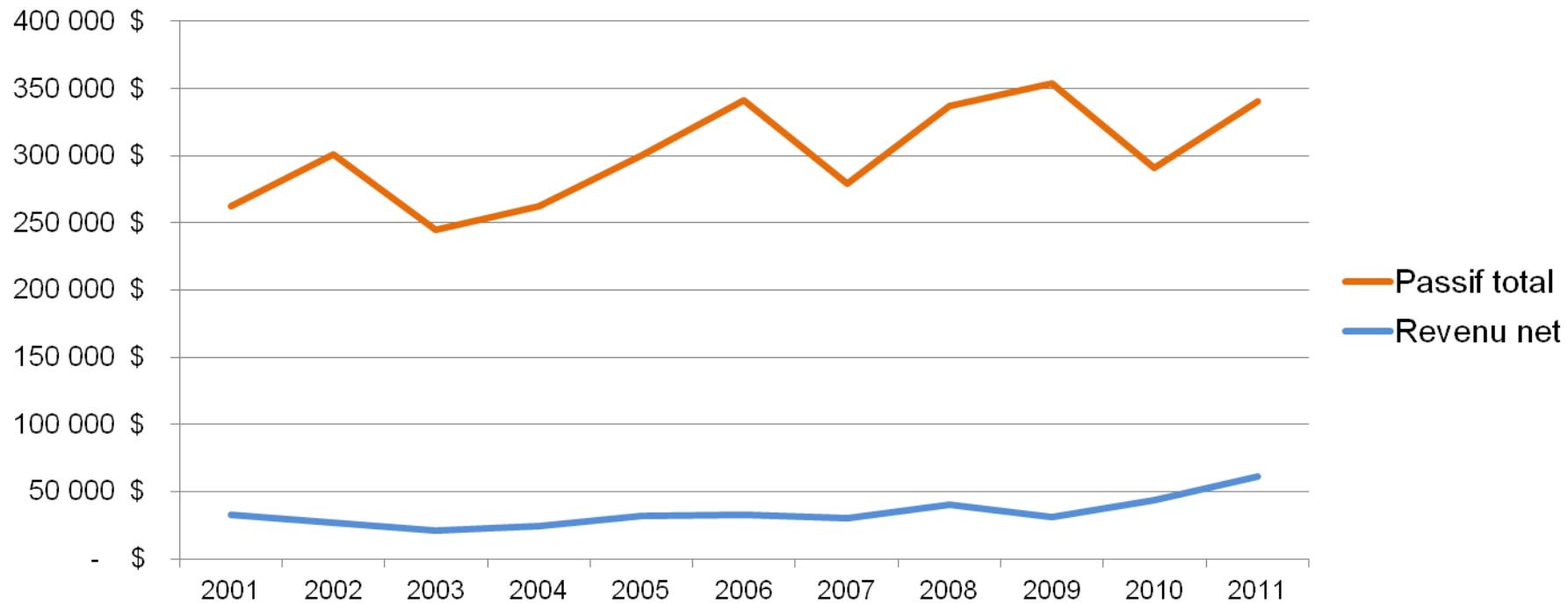
Structures financières des fermes de cultures de céréales et d'oléagineux - Québec



Valeur nette: + 81% entre 2001-2011

Source: Statistiques Canada

Structures financières des fermes de cultures de céréales et d'oléagineux - Québec



Passif: + 29% entre 2001-2011

Revenu net: + 88% entre 2001-2011

Source: Statistiques Canada

Constats des entreprises de G-C dans la région:

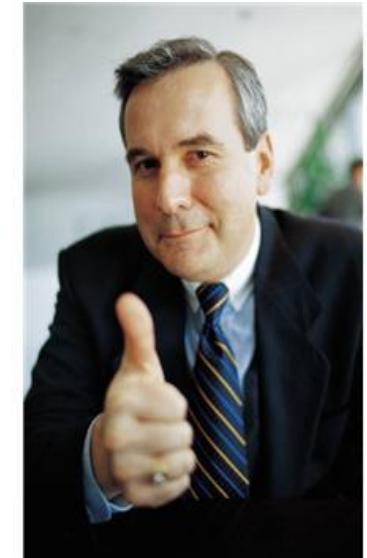
1. Hausse de l'avoir net en raison de:

- *l'inflation du prix des terres*
- *bénéfice net positif*

2. Augmentation de la CDR

3. Solde résiduel positif > 10 %

4. Taux d'intérêts historiquement bas



**Avant de s'embarquer dans un
projet, il faut avoir une idée des
implications !**



Est-ce rentable d'acheter de la terre?



Pour se faire une tête, qu'est qu'il faut regarder ?



- 1. Le rendement***
- 2. Le prix***
- 3. Le coût de production***

Le rendement

- *Quels sont les rendements des dernières années?*
 - *Rendements rêvés... ceux pour se convaincre d'acheter*
 - *Rendements espérés... la moyenne des dernières années*
- *Autre question*
 - *Y a-t-il des améliorations majeures à faire?*
 - *Chaulage*
 - *Nivellement*
 - *Drainage*

Les rendements

<i>Maïs</i>	10 00 kg / ha
<i>Soya</i>	2 900 kg / ha

Le prix des grains?

Maïs historique 25 ans

ZC - Corn - Monthly Continuation Candlestick Chart



Le prix des grains?

Soya *historique 25 ans*

ZS - Soybeans - Monthly Continuation Candlestick Chart



Le prix des grains?

Prix du maïs vendu par les producteurs du Québec

(\$CAN/tonne métrique)

	Oct	Nov	Déc	Janv	Fév	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Coût ²	Moyenne ¹
													Transport	pondérée
2007-08	158,73	154,65	167,23	180,87	186,80	192,17	205,07	213,43	228,71	249,40	239,29	246,89	-	196,72
2008-09	200,65	199,53	199,36	203,72	200,02	197,23	198,42	199,85	202,59	190,25	179,69	175,31	-	196,21
2009-10	184,07	188,52	186,14	183,93	177,86	172,17	167,42	162,51	158,88	160,82	160,72	165,19	-	173,32
2010-11	187,60	191,00	202,08	214,48	228,34	238,88	249,09	253,48	263,42	278,08	303,33	313,53	-	229,21
2011-12	247,52	231,59	246,98	259,58	265,48	266,61	266,97	266,59	265,38	291,15	320,13	325,91	-	265,12
Moy. 5 ans**	195,71	193,06	200,36	208,52	211,70	213,41	217,39	219,17	223,80	233,94	240,63	245,37	-	212,12

Le prix des grains?

Prix du soya vendu par les producteurs du Québec

(\$CAN/tonne métrique)

	Sept	Oct	Nov	Déc	Janv	Fév	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil	Août	Coût ²	Moyenne ¹
													Transport	pondérée
2007-08	341,85	340,02	355,08	385,24	417,03	457,46	458,60	454,73	457,57	488,39	541,31	488,09	-	373,77
2008-09	432,94	426,25	430,00	427,04	454,68	457,12	449,12	449,31	472,03	491,00	475,76	444,83	-	435,91
2009-10	450,95	440,57	427,66	440,47	438,38	430,65	426,15	391,42	401,58	382,97	386,29	392,66	-	426,18
2010-11	405,81	416,68	422,24	435,42	469,57	485,44	493,82	490,44	490,36	492,26	491,91	498,69	-	438,71
2011-12	470,11	464,69	455,89	455,91	488,82	487,03	498,19	510,37	517,53	522,80	563,14	579,51	-	482,09
Moy. 5 ans**	420,33	417,64	418,17	428,82	453,70	463,54	465,18	459,25	467,81	475,48	491,68	480,76	-	431,33

Le prix des grains?

Pourquoi ne pas faire des scénarios?

<i>Prix / T.M.</i>	<i>Maïs</i>	<i>Soya</i>
Moyens		
Optimistes		
Pessimistes		

Le prix des grains?

Pourquoi ne pas faire des scénarios?

<i>Prix / T.M.</i>	<i>Maïs</i>	<i>Soya</i>
Moyens	225 \$	465 \$
Optimistes		
Pessimistes		

Le prix des grains?

Pourquoi ne pas faire des scénarios?

<i>Prix / T.M.</i>	<i>Maïs</i>	<i>Soya</i>
Moyens	225 \$	465 \$
Optimistes	280 \$	540 \$
Pessimistes		

Le prix des grains?

Pourquoi ne pas faire des scénarios?

<i>Prix / T.M.</i>	<i>Maïs</i>	<i>Soya</i>
Moyens	225 \$	465 \$
Optimistes	280 \$	540 \$
Pessimistes	175 \$	375 \$

Quelles sont les charges à prévoir ?

Pour un ha de plus, ça ne change pas grand-chose au niveau des dépenses et du temps de travail !

Approvisionnements

Opérations culturelles

Entreposage & marketing

Autres frais

Quelles sont les charges à prévoir ?

Pour une rotation maïs-maïs-soya

Approvisionnements

Opérations culturales

Entreposage & marketing

Autres frais

1 100 \$ / ha / an

Quel est le délai de récupération visé ?

C'est le nombre d'années nécessaires pour rentabiliser l'investissement

Pendant toutes ces années, vous travaillerez seulement pour payer l'investissement

3 ans, 5 ans, 10 ans, 15 ans, 20 ans

Quel est le délai de récupération visé ?

C'est le nombre d'années nécessaires pour rentabiliser l'investissement

Pendant toutes ces années, vous travaillerez seulement pour payer l'investissement

3 ans, 5 ans, 10 ans, 15 ans, 20 ans.....150 ans

Calcul du délai de récupération

Formule

Investissement

Nouveaux produits – nouvelles charges - intérêts

Nouveaux produits – nouvelles charges = marge sur débours

Intérêts = intérêts moyens (investissement x taux intérêts / 2)

Calcul du délai de récupération selon les scénarios

	<i>Prix de la terre \$ / ha</i>	<i>Marge sur débours \$</i>	<i>Intérêts moyens*</i> \$	<i>Délai de récupération années</i>
Prix moyens 230 \$-465 \$	18 000	915	360	

*Taux d'intérêts de 4%

Calcul du délai de récupération selon les scénarios

	<i>Prix de la terre \$ / ha</i>	<i>Marge sur débours \$</i>	<i>Intérêts moyens* \$</i>	<i>Délai de récupération années</i>
Prix moyens 230 \$-465 \$	18 000	915	360	32

*Taux d'intérêts de 4%

Calcul du délai de récupération selon les scénarios

	<i>Prix de la terre \$ / ha</i>	<i>Marge sur débours \$</i>	<i>Intérêts moyens*</i> \$	<i>Délai de récupération années</i>
Prix moyens 230 \$-465 \$	18 000	915	360	32
Prix optimistes 280 \$-540 \$	18 000	1 371	360	

*Taux d'intérêts de 4%

Calcul du délai de récupération selon les scénarios

	<i>Prix de la terre \$ / ha</i>	<i>Marge sur débours \$</i>	<i>Intérêts moyens* \$</i>	<i>Délai de récupération années</i>
Prix moyens 230 \$-465 \$	18 000	915	360	32
Prix optimistes 280 \$-540 \$	18 000	1 371	360	18

*Taux d'intérêts de 4%

Calcul du délai de récupération selon les scénarios

	<i>Prix de la terre</i> \$ / ha	<i>Marge sur débours</i> \$	<i>Intérêts moyens*</i> \$	<i>Délai de récupération</i> années
Prix moyens 230 \$-465 \$	18 000	915	360	32
Prix optimistes 280 \$-540 \$	18 000	1 371	360	18
Prix pessimistes 175 \$-375 \$	18 000	450	360	

*Taux d'intérêts de 4%

Calcul du délai de récupération selon les scénarios

	<i>Prix de la terre \$ / ha</i>	<i>Marge sur débours \$</i>	<i>Intérêts moyens*</i> \$	<i>Délai de récupération années</i>
<i>Prix moyens</i> 230 \$-465 \$	18 000	915	360	32
<i>Prix optimistes</i> 280 \$-540 \$	18 000	1 371	360	18
<i>Prix pessimistes</i> 175 \$-375 \$	18 000	450	360	153

*Taux d'intérêts de 4%

Prix des grains pour Dr de 15 ans

<i>Prix de la terre</i> \$ / ha	<i>Prix maïs</i> \$ / T.M.	<i>Prix soya</i> \$ / T.M.
20 000 \$		
25 000 \$		
30 000 \$		

Prix des grains pour Dr de 15 ans

<i>Prix de la terre</i> \$ / ha	<i>Prix maïs</i> \$ / T.M.	<i>Prix soya</i> \$ / T.M.
20 000 \$	315	630
25 000 \$		
30 000 \$		

Prix des grains pour Dr de 15 ans

<i>Prix de la terre</i> \$ / ha	<i>Prix maïs</i> \$ / T.M.	<i>Prix soya</i> \$ / T.M.
20 000 \$	315	630
25 000 \$	360	720
30 000 \$		

Prix des grains pour Dr de 15 ans

<i>Prix de la terre</i> \$ / ha	<i>Prix maïs</i> \$ / T.M.	<i>Prix soya</i> \$ / T.M.
20 000 \$	315	630
25 000 \$	360	720
30 000 \$	420	840

Comment avez-vous géré les bonnes années ?

Quel est l'état de votre endettement ?

Avez-vous fait des investissements payants ?

Est-ce que votre entreprise est plus forte aujourd'hui qu'il y a 5 ans ?

Il ne faut pas perdre de vue que les dernières années ont été vraiment exceptionnelles !



Après le beau temps... l'orage!



Augmentation du taux d'intérêt
Flambée du prix des intrants
Chute du prix de vente
Maladie dans le troupeau
Mauvaises récoltes
Maladie dans la famille
Séparation
Sinistre
Etc.

Bonne gestion