INOIATECH

ANALYSE FINANCIERE DETAILLEE

Projection 5 ans, simulations, amortissements et sensibilité

Client : À définir - Prototype réaménageable
Projet : Centre avicole intégré - 18 hectares
Version de travail : 1.0 - Septembre 2026

Document de travail destiné à validation avant intégration au portail Hostinger.

1. Cadre et hypothèses financières

Cette analyse est un modèle financier d’avant-projet exprimé en DZD constants 2026. Elle ne constitue pas une offre bancaire ni un avis fiscal. Les prix de marché, conditions de financement, avantages fiscaux et contrats d’approvisionnement devront être actualisés avant décision d’investissement.

Hypothèse centrale	Valeur
CAPEX cible	500,0 M DZD
Prix poulet vif	260 DZD/kg
Prix aliment chair	70 000 DZD/t
IC économique	1,65
Viabilité chair	96 %
Bandes/an	6,5
Poussins/femelle	110
Prix poussin externe	100 DZD
Montée en charge	85 % / 95 % / 100 %
IBS indicatif	19 % si régime production de biens applicable

Le taux d’IBS de 19 % correspond au taux de droit commun indiqué par la Direction générale des impôts pour les activités de production de biens. Le traitement fiscal réel du projet agricole, les éventuelles exonérations et le taux applicable à la structure juridique retenue doivent être validés avec un conseil fiscal. [DGI1]

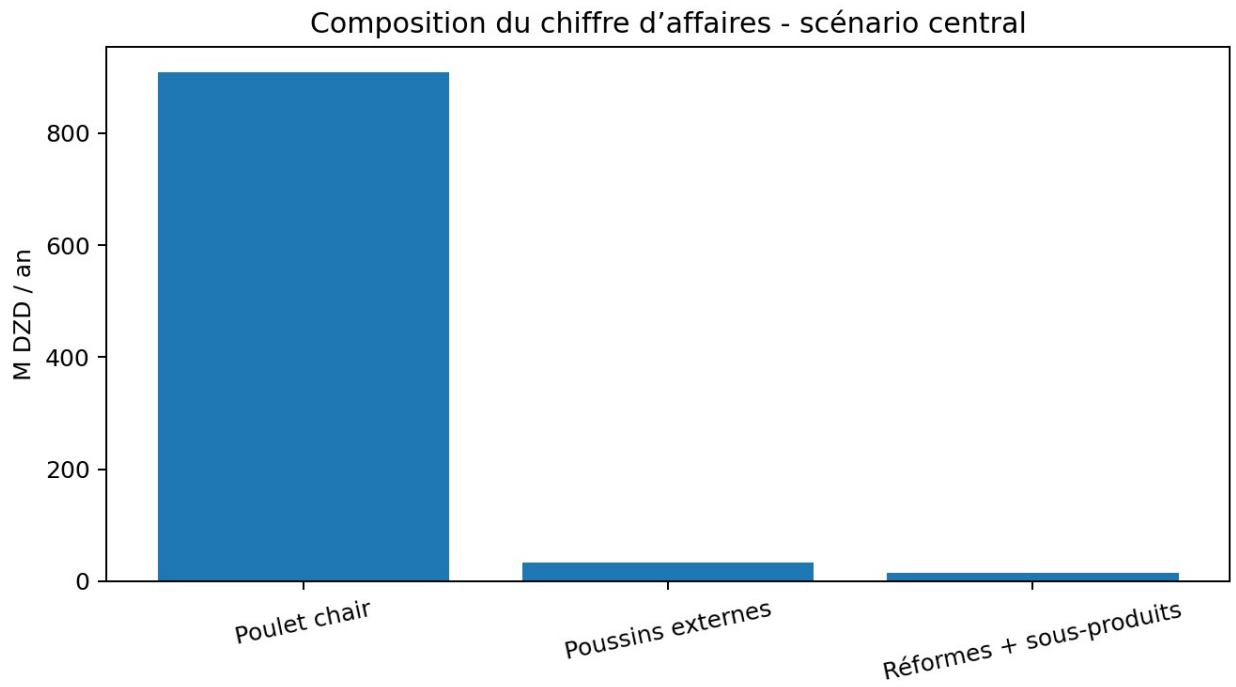
2. Investissement initial (CAPEX)

Bloc	Montant
Centre poulet de chair - Unité A	125.0 M DZD
Centre poulet de chair - Unité B	125.0 M DZD
Centre reproducteurs	54.0 M DZD
Futurs reproducteurs / poussinières	28.0 M DZD
Couvoir modulaire	55.0 M DZD
Administration / laboratoire / atelier	12.0 M DZD
Eau et réseau hydraulique	14.0 M DZD
Electricité et énergie de secours	28.0 M DZD
Voiries / clôtures / biosécurité	16.0 M DZD
Déchets / mortalités / effluents	6.0 M DZD
Etudes / ingénierie / mise en service	7.0 M DZD
Réserve technique / imprévus	30.0 M DZD

Le budget de 500 M DZD inclut 30 M DZD de réserve technique. La base d’amortissement économique retenue dans le modèle est de 470 M DZD, la réserve n’étant capitalisée qu’au fur et à mesure de son utilisation réelle.

3. Revenus du scénario central

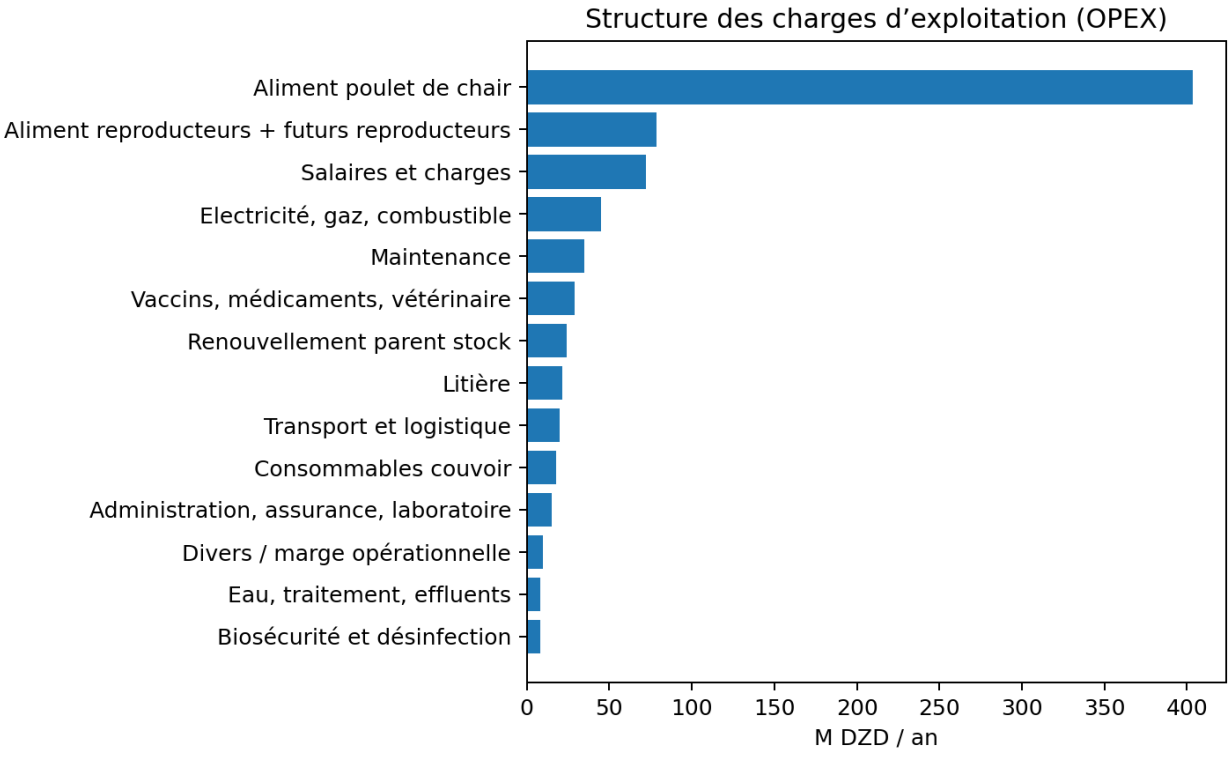
Source	Calcul	M DZD/an
Poulet de chair	3.494 M kg x 260 DZD/kg	908.5
Poussins externes	340 k x 100 DZD	34.0
Réformes + sous-produits	Hypothèse prudente	15.0
TOTAL		957.5



Composition du chiffre d'affaires - régime stabilisé.

4. Charges d’exploitation (OPEX)

Poste	M DZD/an
Aliment poulet de chair	403.6
Aliment reproducteurs + futurs reproducteurs	78.8
Renouvellement parent stock	24.4
Vaccins, médicaments, vétérinaire	29.0
Litière	21.5
Electricité, gaz, combustible	45.0
Salaires et charges	72.0
Consommables couvoir	18.0
Maintenance	35.0
Eau, traitement, effluents	8.0
Transport et logistique	20.0
Administration, assurance, laboratoire	15.0
Biosécurité et désinfection	8.0
Divers / marge opérationnelle	10.0
TOTAL	788.3



Répartition indicative des OPEX - le poste aliment domine le modèle.

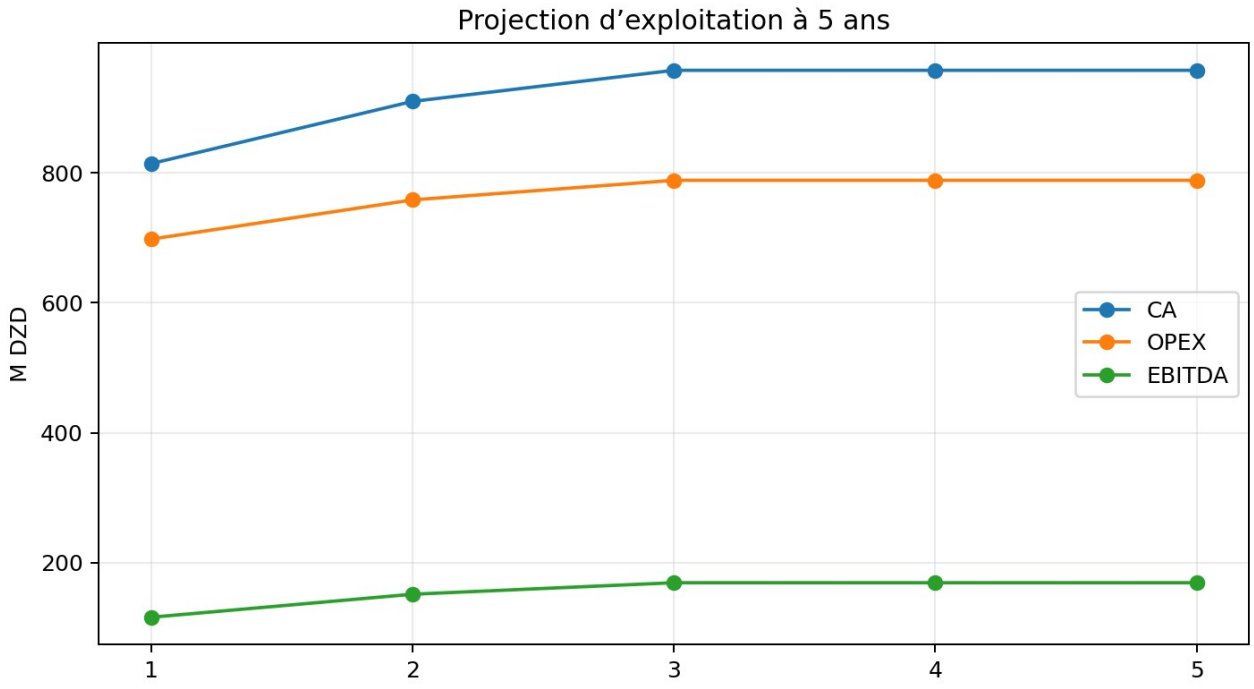
5. Résultat d’exploitation stabilisé

Indicateur	Valeur
Chiffre d’affaires	957.5 M DZD
OPEX	788.3 M DZD
EBITDA	169.2 M DZD
Marge EBITDA	17.7 %
Amortissements économiques	41.95 M DZD/an
EBIT	127.3 M DZD
IBS théorique 19 %	24.2 M DZD
Résultat net indicatif	103.1 M DZD

Lecture - La baisse du CAPEX vers 500 M DZD modifie profondément l’attractivité du projet : le résultat opérationnel devient compatible avec un délai de récupération proche de quatre ans dans le scénario central, avant coût de la dette.

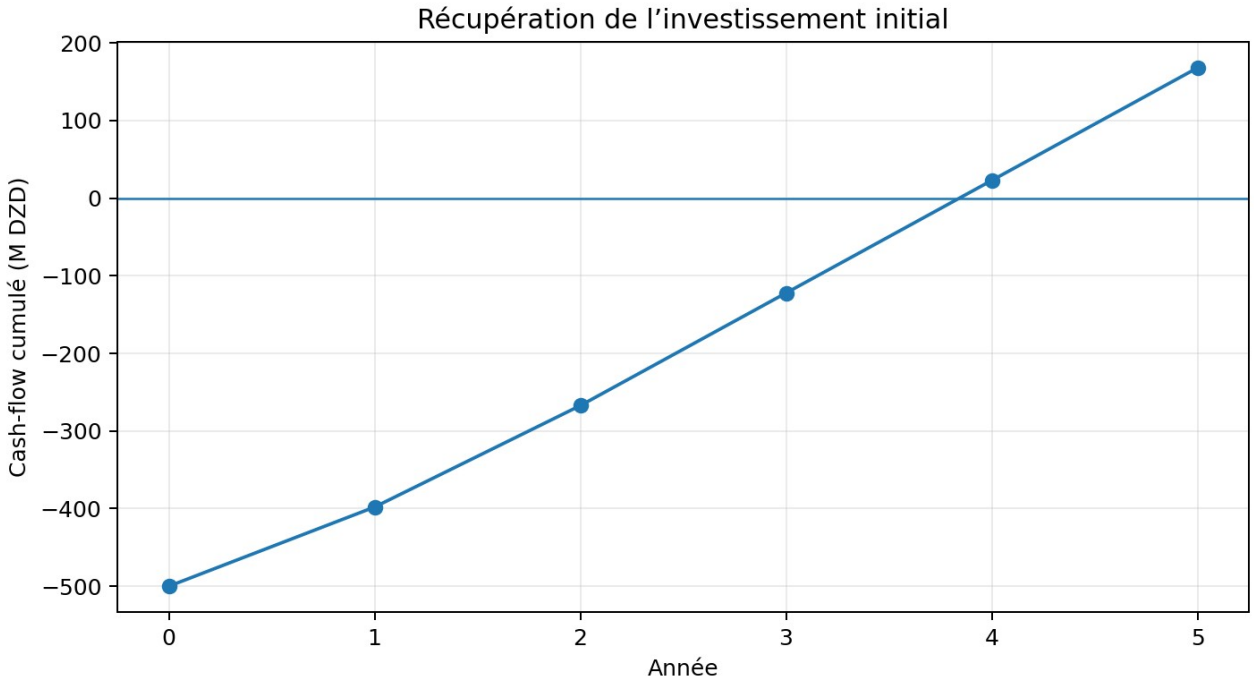
6. Projection financière à 5 ans

Année	Util.	CA	OPEX	EBITDA	Rés. net	Cash-flow
1	85 %	813.9	697.8	116.1	60.1	102.0
2	95 %	909.7	758.1	151.5	88.8	130.7
3	100 %	957.5	788.3	169.2	103.1	145.1
4	100 %	957.5	788.3	169.2	103.1	145.1
5	100 %	957.5	788.3	169.2	103.1	145.1



Montée en puissance 85 % / 95 % / 100 %.

7. Cash-flow et récupération du capital



Cash-flow cumulé avant financement bancaire et investissements de renouvellement majeurs.

Sur la base des cash-flows opérationnels du modèle, le point de récupération du CAPEX intervient entre la troisième et la quatrième année complète d'exploitation, soit approximativement 3,8 à 4,0 ans. Ce délai est sensible au prix du poulet, au coût de l'aliment et au niveau réel de CAPEX.

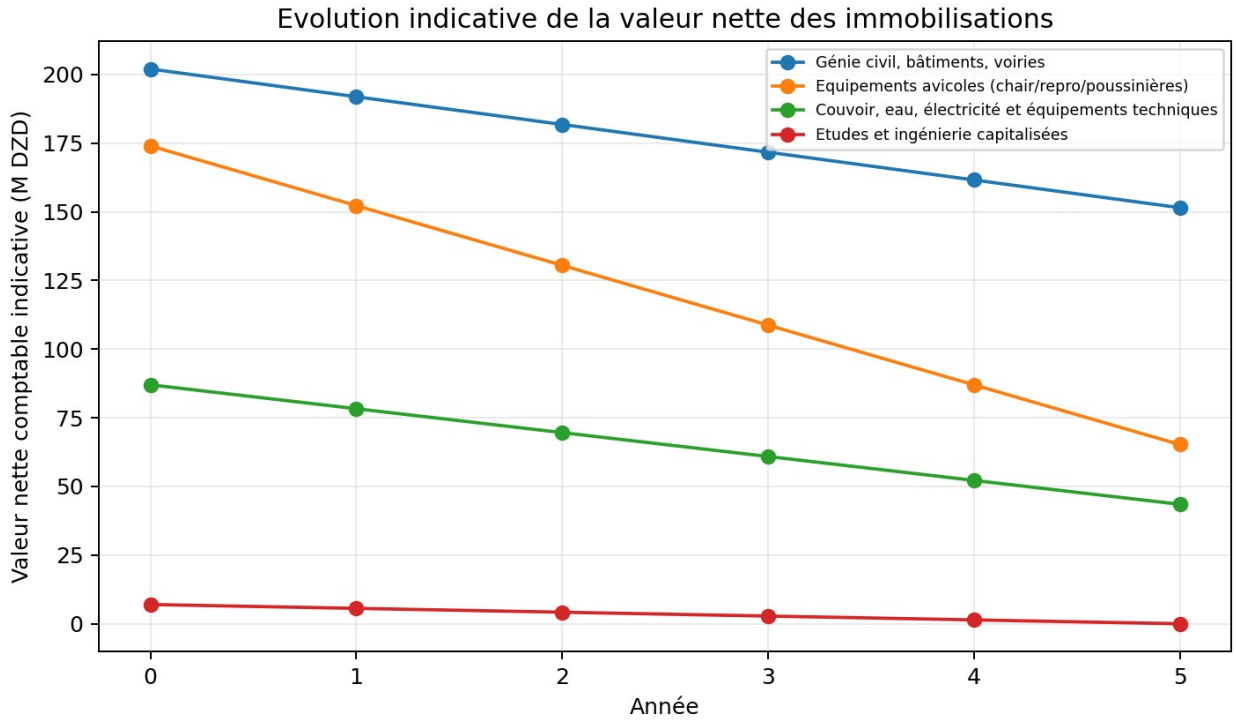
Indicateur investissement	Valeur indicative
Payback simple	≈ 3,8-4,0 ans
TRI sur 5 ans	≈ 9,9 %
VAN à 10 % sur 5 ans	≈ -1 M DZD (quasi équilibre)
TRI sur 10 ans (flux stabilisés, sans valeur terminale)	≈ 23 %
VAN à 12 % sur 10 ans	≈ 270 M DZD

Le TRI à 5 ans sous-estime naturellement la valeur d'un actif dont la durée économique dépasse largement cinq ans. Le TRI 10 ans est fourni uniquement comme indicateur complémentaire, sans valeur terminale et sans financement bancaire.

8. Plan d’amortissement économique

Catégorie	Base M DZD	Durée	Dotation annuelle M DZD
Génie civil, bâtiments, voiries	202.0	20 ans	10.10
Equipements avicoles (chair/repro/poussinières)	174.0	8 ans	21.75
Couvoir, eau, électricité et équipements techniques	87.0	10 ans	8.70
Etudes et ingénierie capitalisées	7.0	5 ans	1.40
TOTAL	470,0	-	41.95

Le plan ci-dessus est un amortissement économique linéaire destiné à l’analyse du projet. Il ne remplace pas le plan fiscal/comptable qui devra être validé selon la nature exacte des immobilisations et les règles comptables applicables.



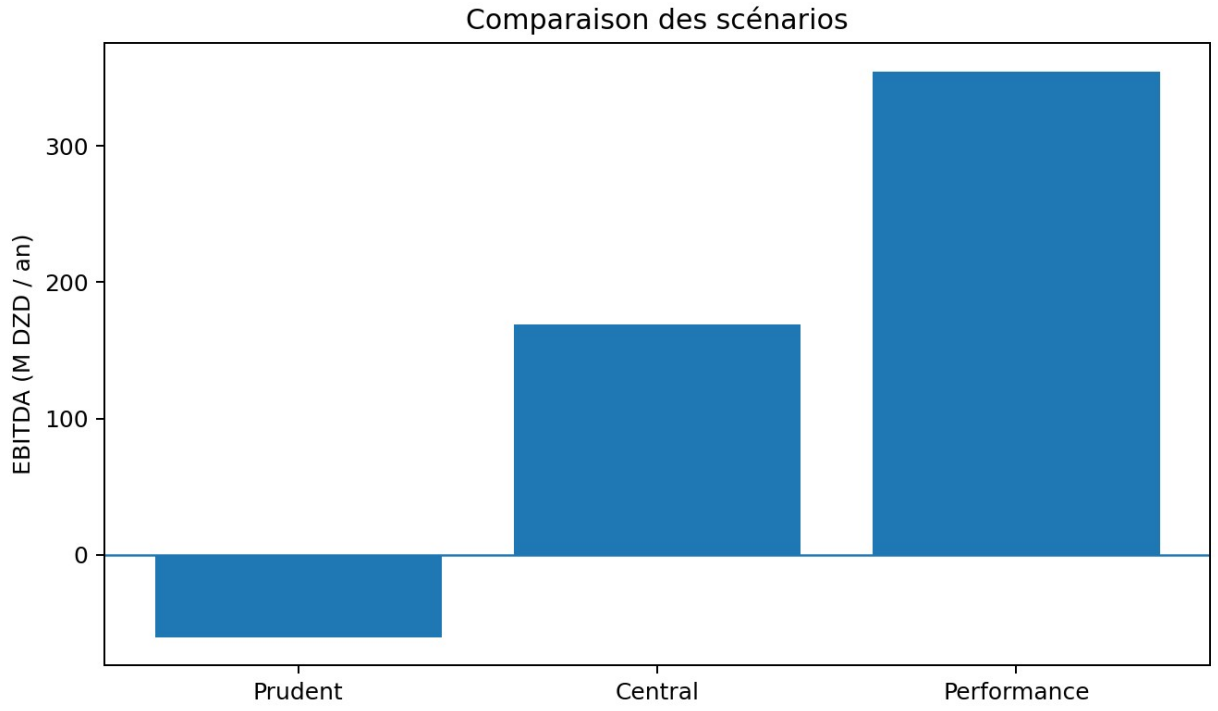
Valeur nette comptable indicative des principales familles d’actifs.

9. Tableau d’amortissement - 5 premières années

Année	Civil 20 ans	Equip. avicoles 8 ans	Techniques 10 ans	Ingénierie 5 ans	Dotation totale	VNC fin année
1	10.10	21.75	8.70	1.40	41.95	428.05
2	10.10	21.75	8.70	1.40	41.95	386.10
3	10.10	21.75	8.70	1.40	41.95	344.15
4	10.10	21.75	8.70	1.40	41.95	302.20
5	10.10	21.75	8.70	1.40	41.95	260.25

10. Analyse par scénarios

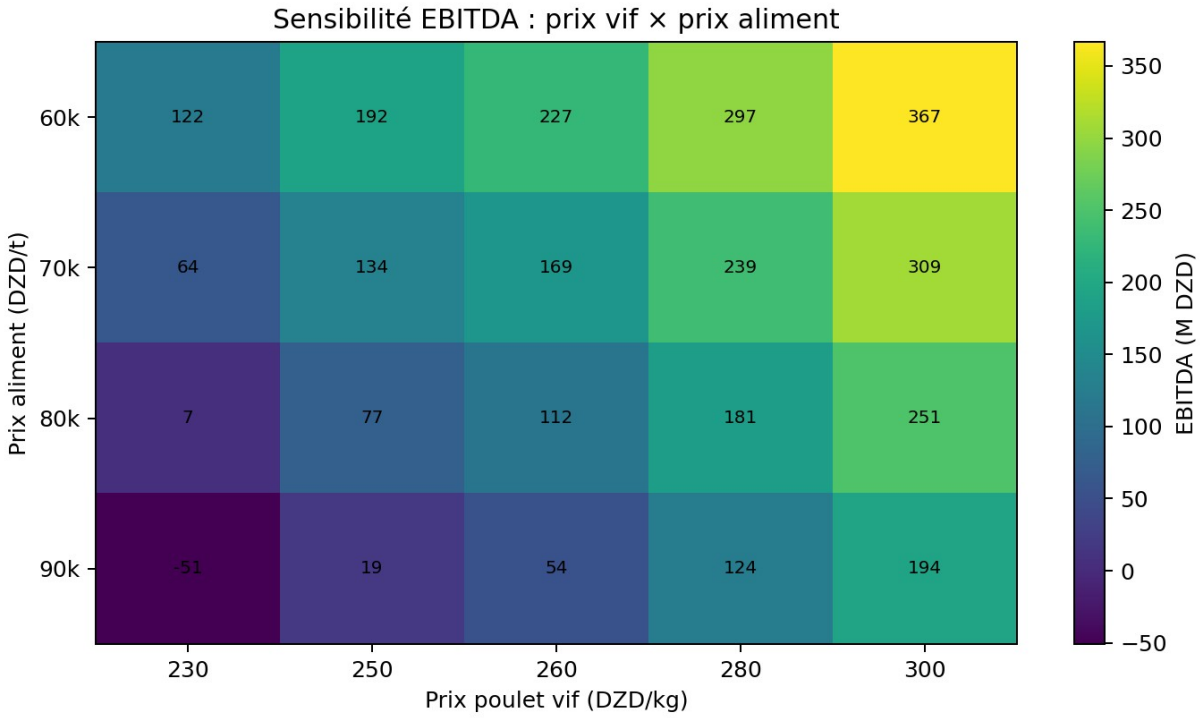
Scénario	Vif DZD/kg	Aliment/t	Cycles	Viab.	IC	Poussins/fem.	CA	EBITDA
Prudent	230	80k	6.0	94%	1.75	100	757.3	-60.3
Central	260	70k	6.5	96%	1.65	110	957.5	169.2
Performance	290	65k	6.5	97%	1.60	125	1106.6	354.7



Le scénario prudent illustre le risque de compression simultanée du prix vif et de hausse de l'aliment.

Le scénario prudent n'est pas une prévision ; il représente un stress test. Il montre que le projet peut devenir déficitaire en exploitation si plusieurs paramètres négatifs se cumulent. Cela justifie une politique d'achat aliment, un fonds de roulement suffisant et un suivi très rapide des performances zootechniques.

11. Sensibilité prix poulet / prix aliment



EBITDA annuel estimatif en M DZD - autres paramètres maintenus au scénario central.

Aliment DZD/t	230	250	260	280	300
60 000	122	192	227	297	367
70 000	64	134	169	239	309
80 000	7	77	112	181	251
90 000	-51	19	54	124	194

Cette matrice confirme que l'aliment et le prix vif sont les deux variables économiques majeures. Le suivi hebdomadaire du coût alimentaire par kg produit et de la marge brute par bande est donc indispensable.

12. Economie du pôle reproducteurs-couvoir

Indicateur	Valeur centrale
Femelles par bande	≈ 4 587
Poussins commercialisables/femelle	110
Poussins par bande	≈ 504 600
Nouvelles bandes/an en régime stabilisé	≈ 3,25
Poussins produits/an	≈ 1,64 M
Besoins internes chair	1,30 M
Excédent externe	≈ 340 000
CA poussins externes à 100 DZD	≈ 34 M DZD/an

L’intérêt économique du pôle repro-couvoir ne se limite pas à la vente des poussins excédentaires. Il évite l’exposition complète du centre aux flambées du prix du poussin, sécurise le calendrier des mises en place et améliore le contrôle sanitaire de la chaîne.

13. Seuils de rentabilité

Seuil	Valeur indicative
Prix vif couvrant OPEX (EBITDA = 0)	≈ 212 DZD/kg
Prix vif couvrant OPEX + amortissements	≈ 224 DZD/kg
Marge EBITDA centrale	17.7 %
Coût aliment chair/kg vif	115.5 DZD/kg vif

Ces seuils sont calculés à partir du modèle consolidé et intègrent les autres recettes du projet. Ils ne doivent pas être interprétés comme le coût de revient complet d’un kilogramme de poulet seul, puisque le centre comprend un pôle reproducteurs et des services communs.

14. Structure de financement - recommandations

- Conserver une part d’autofinancement suffisante pour les dépassements de chantier et le fonds de roulement.
- Eviter de financer 100 % du CAPEX par dette courte ; la durée du crédit doit rester compatible avec le cycle de récupération du projet.
- Dissocier si possible le financement des bâtiments locaux et celui des équipements importés afin de mieux gérer le risque de change.
- Ne pas utiliser la réserve technique de 30 M DZD comme apport de trésorerie d’exploitation avant la fin du chantier.
- Constituer un fonds de roulement séparé couvrant au minimum les premiers achats d’aliment, salaires, énergie et santé animale.

Aucun coût d’intérêt bancaire n’est intégré dans les cash-flows présentés. Une version bancaire devra ajouter échéancier de dette, intérêts, différés, DSCR et garanties.

15. Conclusion financière

Avec un CAPEX maintenu autour de 500 M DZD, le projet devient financièrement beaucoup plus attractif que dans la première hypothèse à 2,5 milliards DZD. Le scénario central génère environ 169 M DZD d'EBITDA à régime stabilisé et un cash-flow opérationnel annuel de l'ordre de 145 M DZD après amortissements et IBS théorique. Le payback simple se situe autour de quatre ans.

Cette rentabilité dépend toutefois d'un équilibre fragile entre prix du poulet et coût de l'aliment. La première priorité financière doit donc être de verrouiller le CAPEX par appels d'offres, puis de sécuriser autant que possible les achats d'aliment et le fonctionnement sanitaire afin de limiter la dégradation de l'IC.

Décision - Le passage à une étude bancaire détaillée est justifié après réception de devis fournisseurs fiables pour les 10 bâtiments chair, les équipements reproducteurs et le couvoir.

16. Sources et hypothèses à actualiser

[DGI1] Direction générale des impôts (Algérie) - IBS : taux de droit commun de 19 % pour les activités de production de biens. Situation fiscale finale à confirmer.

[C1] référentiel technique Broiler Performance & Nutrition Supplement, 2022.

[C2] Guide technique de conduite des reproducteurs.

Prix poulet vif, prix aliment, poussins, salaires, énergie et coûts d'équipements : hypothèses de travail à remplacer par données commerciales actualisées avant décision.