

La dépréciation des bâtiments industriels

aux fins d'évaluation foncière municipale
au Québec



Guide méthodologique sur l'identification et
la quantification de la dépréciation à appliquer
aux bâtiments industriels évalués par la méthode
du coût aux fins d'évaluation foncière municipale

Le guide méthodologique
*La dépréciation des bâtiments industriels
aux fins d'évaluation foncière municipale au Québec*
a été préparé par le ministère des Affaires municipales
et des Régions (MAMR), en collaboration avec
l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ).

Direction de l'évaluation foncière

M. Luc Sauvageau, évaluateur agréé, directeur

Documentation, analyse et rédaction

M. Robin Hémond, évaluateur agréé (MAMR)

M. Alain Raby, évaluateur agréé (MAMR)

M. Denis Savoie, évaluateur agréé (OEAQ)

M. Denis Simard, évaluateur agréé (MAMR)

Conception et réalisation graphique

Pige communication

Ce document est disponible en version intégrale sur le site Web
du ministère des Affaires municipales et des Régions :
<http://www.mamr.gouv.qc.ca>

La reproduction partielle ou totale du présent guide est autorisée
à condition de mentionner la source

Dépôt légal – Avril 2005
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

ISBN 2-550-44277-6

© Gouvernement du Québec – 2005

TABLE DES MATIÈRES • •

Remerciements	10
État de situation	12
Préoccupations relatives à l'évaluation foncière	
Études et développements antérieurs	
Mandat et objectifs	15
Mandat relatif à la dépréciation	
Objectifs du présent guide	
Énoncés d'ordre général	17
1 L'ÉVALUATION PAR LA MÉTHODE DU COÛT	19
1.1 Méthodologie générale	21
1.1.1 Évaluation du terrain	
1.1.2 Établissement du coût neuf	
1.1.3 Quantification de la dépréciation	
1.2 Utilisation du <i>Manuel d'évaluation foncière du Québec</i>	22
1.2.1 Raison d'être et contenu du volume 4 du MEFQ	
1.2.2 Champ d'application du volume 4 du MEFQ	
1.3 Obligations associées à l'utilisation de la méthode du coût	23
1.3.1 Obligations relatives à la description des constructions à évaluer	
1.3.2 Obligation relative à la méthode d'évaluation à utiliser	
1.3.3 Obligation législative d'utiliser le MEFQ	
1.3.4 Obligations relatives au coût neuf et au remplacement	
1.3.5 Obligations relatives à la dépréciation	
1.3.6 Obligations relatives aux résultats à produire	
2 LA DÉPRÉCIATION EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE	27
2.1 Catégorisation des causes de dépréciation	28
2.1.1 Détérioration physique	
2.1.2 Désuétude fonctionnelle	
2.1.3 Désuétude externe	
2.2 Techniques de quantification de la dépréciation	30
2.2.1 Technique de comparaison	
2.2.2 Technique âge/vie	
2.2.3 Technique détaillée	
2.2.4 Technique de répartition	



3	DÉMARCHE STRUCTURÉE DE QUANTIFICATION DE LA DÉPRÉCIATION	33
3.1	Raison d'être et objectifs de la démarche	34
3.2	Schéma illustrant la démarche structurée de quantification de la dépréciation	35
3.3	Description des opérations composant la démarche	36
3.3.1	Travaux préparatoires	
3.3.2	Quantification de la dépréciation NORMALE	
3.3.3	Quantification de la dépréciation ADDITIONNELLE	
3.3.4	Quantification de la dépréciation TOTALE	
4	SEGMENTATION DES BÂTIMENTS PAR GROUPES DE RÉFÉRENCE	39
4.1	Raison d'être de la segmentation des bâtiments à évaluer	40
4.2	Caractéristiques de segmentation proposées	40
4.2.1	Flexibilité dans les usages physiquement possibles du bâtiment	
4.2.2	Type de charpente (ou structure portante) du bâtiment	
4.2.3	Localisation géographique sur le territoire du Québec	
4.3	Application de la segmentation proposée quant aux bâtiments industriels du Québec	44
5	REPLACEMENTS POSSIBLES POUR ÉTABLIR LE COÛT NEUF	45
5.1	Définition du coût neuf et concepts sous-jacents	46
5.2	Démarche de remplacement d'éléments existants aux fins du calcul du coût neuf	46
5.2.1	Raison d'être de la démarche de remplacement	
5.2.2	Degrés possibles de remplacement	
6	ÉTABLISSEMENT DE L'ÂGE APPARENT	49
6.1	Raison d'être de l'âge apparent et concepts reconnus	50
6.2	Guide d'établissement de l'âge apparent d'un bâtiment industriel	50
6.2.1	Inventaire des années de construction de la section d'origine et de chaque agrandissement	
6.2.2	Inventaire des rénovations apportées aux composantes du bâtiment après sa construction	
6.2.3	Établissement de l'âge apparent du bâtiment par pondération	
6.2.4	Exemple d'application	
6.3	Établissement de l'âge apparent d'un complexe industriel	56
7	MESURE DE LA DÉPRÉCIATION NORMALE PAR LA TECHNIQUE DE COMPARAISON	57
7.1	Ventes en nombre suffisant	58
7.2	Types de ventes ayant pour objet des bâtiments industriels	58
7.3	Analyse d'une vente d'entreprise	59
7.3.1	Démarche spécifique du vendeur	
7.3.2	Démarche spécifique de l'acheteur	
7.3.3	Négociations	



7.4	Analyse d'une vente d'actifs immobiliers seuls	61
7.4.1	Usages potentiels des bâtiments vendus	
7.4.2	Considérations d'ordre économique	
7.4.3	Négociations	
7.5	Utilisation du prix de vente aux fins de la quantification de la dépréciation normale	63
7.5.1	Démarche de collecte et d'analyse des données concernant chaque vente	
7.5.2	Exemple d'analyse de transactions aux fins de mesure de la dépréciation normale	
7.5.3	Détermination des paramètres de dépréciation normale pour un groupe de référence	
7.5.4	Quantification de la dépréciation normale d'un bâtiment à évaluer	
7.6	Quantification de la dépréciation normale au moyen de tables reconnues	67
8	ESTIMATION DE LA DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE NORMALE	69
8.1	Concepts afférents à la durée de vie économique et facteurs d'influence	70
8.1.1	Concepts relatifs à la durée de vie globale d'un bâtiment	
8.1.2	Concepts relatifs à la durée de vie des composantes d'un bâtiment	
8.1.3	Facteurs d'influence sur la durée de vie économique normale	
8.2	Sources de référence à utiliser pour estimer la durée de vie économique normale	72
8.2.1	Études des anticipations d'experts	
8.2.2	Étude de longévité des bâtiments existants ou ayant existé	
8.2.3	Durées de vie suggérées par les manuels spécialisés	
8.3	Consignes particulières relatives à l'estimation de la durée de vie économique	75
8.3.1	Consignes relatives à l'estimation de la durée de vie économique normale	
8.3.2	Consignes relatives à l'estimation de la durée de vie économique restante	
9	MESURE DE LA DÉPRÉCIATION NORMALE PAR LA TECHNIQUE DÉTAILLÉE	77
9.1	Nature et utilité de la technique détaillée	78
9.2	Méthodologie d'application de la technique détaillée	78
9.2.1	Renseignements pertinents et données de base	
9.2.2	Méthodologie de quantification de la dépréciation normale d'un bâtiment	
9.2.3	Exemple d'application	
9.3	Aspects limitatifs de l'utilisation systématique de la technique détaillée	83

10 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION NORMALE PAR LA TECHNIQUE ÂGE/VIE

10.1 Raison d'être et contexte d'application de la technique âge/vie

10.2 Estimation de la proportion résiduaire d'un bâtiment

10.2.1 Estimation de la proportion résiduaire fondée sur la conversion du bâtiment

10.2.2 Estimation de la proportion résiduaire fondée sur la récupération de matériaux

10.3 Méthodologie de quantification de la dépréciation normale par la technique âge/vie

10.3.1 Enjeux liés aux paramètres à utiliser

10.3.2 Opérations mathématiques et exemple d'application

10.3.3 Applications particulières utilisant la durée de vie économique restante

11 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION RÉSULTANT DE DÉTÉRIORATIONS PHYSIQUES ADDITIONNELLES

11.1 Détection des détériorations physiques additionnelles

11.1.1 Définition des détériorations physiques additionnelles

11.1.2 Moyens de détection des détériorations physiques additionnelles

11.2 Quantification de la dépréciation résultant de détériorations physiques additionnelles

11.2.1 Dépréciation causée par des détériorations additionnelles corrigibles

11.2.2 Dépréciation causée par des détériorations additionnelles incorrigibles

12 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION RÉSULTANT DE DÉSUÉTODES FONCTIONNELLES ADDITIONNELLES

12.1 Détection des désuétudes fonctionnelles additionnelles

12.1.1 Définition des désuétudes fonctionnelles additionnelles

12.1.2 Moyens de détection des désuétudes fonctionnelles additionnelles

12.2 Quantification de la dépréciation résultant de désuétudes fonctionnelles additionnelles

12.2.1 Dépréciation causée par des désuétudes fonctionnelles corrigibles

12.2.2 Dépréciation causée par des désuétudes fonctionnelles incorrigibles

13 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION ADDITIONNELLE RÉSULTANT DE DÉSUÉTODES EXTERNES

13.1 Définition et catégorisation des désuétudes externes

13.1.1 Catégories de désuétudes externes

13.1.2 Désuétude externe « comprise » ou « non comprise » dans la dépréciation normale

13.2 Dépréciation résultant de désuétudes externes de localisation

13.2.1 Détection des désuétudes externes de localisation

13.2.2 Quantification de la dépréciation résultant des désuétudes externes de localisation

85

86

87

90

93

94

96

99

100

102

109

110

112

13.3	Dépréciation résultant de la désuétude externe de marché	113
13.3.1	Détection de la désuétude externe de marché	
13.3.2	Quantification de la dépréciation résultant d'une désuétude externe de marché	
13.3.3	Désuétude externe de marché touchant les bâtiments à vocation générale	
13.3.4	Désuétude externe de marché touchant les bâtiments à vocation unique	
14	QUANTIFICATION DE LA DÉPRÉCIATION TOTALE	119
14.1	Consignes méthodologiques	120
14.2	Exemple de quantification de la dépréciation totale d'un bâtiment industriel	120
	ANNEXES	123
A	Lexique des termes et notions relatifs à la dépréciation	124
B	Guide d'appréciation du degré de flexibilité d'usage d'un bâtiment industriel	131
C	Nomenclature et codification suggérées pour former les groupes de référence des bâtiments industriels au Québec	133
D	Texte intégral du Règlement sur la méthode d'évaluation des immeubles à vocation unique de nature industrielle ou institutionnelle	136
E	Description des degrés de remplacement pouvant servir de base au calcul du coût neuf d'une composante ou d'un bâtiment	137
F	Liste de durées de vie probables de composantes de bâtiments industriels (présentée selon la nomenclature de la fiche 2.4.1 et du volume 4 du MEFQ)	140
G	Déclaration de renseignements relatifs à la dépréciation des bâtiments industriels (questionnaire à l'intention des propriétaires suggéré aux évaluateurs)	145
H	Relevé des renseignements relatifs à la dépréciation d'un bâtiment industriel (formulaire suggéré de relevé structuré des renseignements par l'inspecteur)	149
I	Renseignements et calculs relatifs à la dépréciation d'un bâtiment industriel (formulaire intercalaire de relevé et de calculs suggéré à l'évaluateur)	151
J	Ouvrages de référence consultés	154
K	Jurisprudence relative à la dépréciation industrielle	156



REMERCIEMENTS

Le présent guide est le fruit de nombreuses recherches, réflexions, analyses et discussions auxquelles ont collaboré plusieurs personnes et organismes provenant tant du milieu municipal que du secteur industriel ou professionnel. Il importe particulièrement de souligner les efforts concertés déployés par celles et ceux qui se sont engagés dans l'accomplissement des diverses tâches qui ont rendu possible la production de ce guide. Ces travaux ont notamment consisté à :

- consulter les ouvrages de référence reconnus en matière d'évaluation immobilière, pour en dégager les concepts et façons de faire les plus pertinents en ce qui concerne l'identification et la quantification de la dépréciation ;
- inventorier et synthétiser la jurisprudence québécoise qui a été établie en la matière au cours de la dernière décennie ;
- recueillir des renseignements sur les procédés et méthodes effectivement utilisés pour identifier et quantifier la dépréciation des bâtiments industriels, tant au Québec qu'au sein des autres administrations canadiennes ;
- fournir de tels renseignements, tirés de la connaissance et de l'expertise acquises, à la fois à l'égard des développements réalisés et des difficultés relevées ;
- organiser et animer les ateliers de discussion tenus au sein de trois comités multidisciplinaires formés pour concentrer les connaissances et expertises et pour favoriser la concertation entre les intervenants municipaux, industriels et professionnels ; participer aux échanges d'idées réalisés dans ces comités, lesquels sont :
 - le *Comité de coordination des travaux de développement relatifs à l'évaluation foncière des immeubles industriels majeurs* (depuis septembre 2001 – 10 membres) ;
 - le *Comité technique sur l'évaluation des immeubles industriels majeurs au Québec* (octobre 2001 à février 2003 – 12 membres) ;
 - le *Comité réviseur du guide méthodologique sur la dépréciation des bâtiments industriels* (octobre 2004 à février 2005 – 6 membres).
- collaborer à l'expérimentation des outils de collecte de renseignements, d'analyse et de calcul reliés à l'application du guide et formuler des recommandations découlant des résultats ainsi obtenus ;
- procéder aux recherches et aux réflexions conduisant à l'élaboration de textes et d'exemples visant la meilleure compréhension possible des concepts et façons de faire exposés dans le présent guide.

Ce guide représente l'avis du ministère des Affaires municipales et des Régions, ainsi que celui de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec sur les questions qui y sont traitées, au terme des recherches, discussions et consultations qu'ils ont menées. Réalisé en concertation avec de nombreux représentants municipaux, industriels et professionnels, il reflète aussi, à maints égards, les consensus auxquels ils sont parvenus.

De sincères remerciements sont donc adressés à toutes les personnes qui ont contribué, au fil des différentes étapes du processus suivi, à la réalisation du présent guide par leur ouverture, leur engagement et leur conviction. Ces personnes collaboratrices sont :

Mme Sonya Auclair, É.A., Association des évaluateurs municipaux du Québec (AEMQ)

Mme Peggy Bachman, conseillère en fiscalité, Union des municipalités du Québec (UMQ)

M. Luc Beaudoin, É.A., Association des évaluateurs municipaux du Québec (AEMQ)

M. André Bélisle, ingénieur, Gestion SYMAF Itée

M. Jean Benoît, technicien, Ville de Trois-Rivières
 M. Jean-Marc Bergevin, économiste, Union des municipalités du Québec (UMQ)
 M. Gérard Brahic, É.A., Ville de Trois-Rivières
 M. Richard Chabot, É.A., Évimbec Itée
 M. Luc Choquette, É.A., Consultation LC enr.
 M. Michel Demers, chef de projet, Ville de Montréal
 M. Jean-Marc Deschênes, technicien, Ville de Québec
 M. Sébastien Desrochers, économiste, Fédération québécoise des municipalités (FQM)
 M. Robert Dorion, É.A., Dorion, Noël et Hallissey inc.
 M. Daniel Gagné, technicien, ministère des Affaires municipales et des Régions (MAMR)
 M. Jean-Pierre Gagnon, É.A., Ville de Montréal
 M. Jean-Guy Gélinas, ingénieur, ministère des Affaires municipales et des Régions (MAMR)
 M. Jean-Pierre Gervais, É.A., Roy, Sanche, Gold et Associés
 M. Pierre Gosselin, É.A., Les Estimateurs professionnels Leroux, Beaudry, Picard et Associés
 Mme Christiane Guimond, É.A., Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ)
 M. Robin Hémond, É.A., ministère des Affaires municipales et des Régions (MAMR)
 M. Claude Joly, ingénieur, Les Estimateurs professionnels Leroux, Beaudry, Picard et Associés
 M. Claude Jutras, évaluateur, Ville de Montréal
 M. Richard Labelle, É.A., Institut canadien des produits pétroliers (ICPP)
 M. Sylvain Lacerte, É.A., Gestion Lacerte enr.
 M. Steve Lachance, technicien, Les Estimateurs professionnels Leroux, Beaudry, Picard et Associés
 M. Daniel Lamoureux, technicien, Ville de Montréal
 Mme Annie Laroche, estimatrice, ministère des Affaires municipales et des Régions (MAMR)
 M. François Lessard, agent d'évaluation, ministère des Affaires municipales et des Régions (MAMR)
 M. Jean-Pierre Lessard, économiste, Fédération québécoise des municipalités (FQM)
 M. Jules Mercier, É.A., Ville de Montréal
 M. Serge Paquin, agent d'évaluation, ministère des Affaires municipales et des Régions (MAMR)
 M. Michel Pelchat, É.A., Ville de Québec
 M. Éric Pelletier, technicien, Servitech inc.
 M^e Pierre Pelletier, avocat, Association minière du Québec (AMQ), Association de l'aluminium du Canada (AAC), Conseil de l'industrie forestière du Québec (CIFQ)
 M. Alain Raby, É.A., ministère des Affaires municipales et des Régions (MAMR)
 M. James Racine, É.A., Services immobiliers Racine, Laroche, et Associés
 M. Michel Raymond, É.A., Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ)
 M. Benoît G. Roy, É.A., Servitech inc.
 M. Louis Roy, É.A., Ville de Laval
 M. Yves Roy, É.A., Ville de Laval
 M. Alain Samson, É.A., Ville de Laval
 M. Luc Sauvageau, É.A., ministère des Affaires municipales et des Régions (MAMR)
 M. Denis Savoie, É.A., Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ)
 M. Denis Simard, É.A., ministère des Affaires municipales et des Régions (MAMR)
 M. Pierre Vaillancourt, É.A., Ville de Laval
 M. Christian L. Van Houtte, président, Association de l'aluminium du Canada (AAC)
 M. Pierre Vézina, directeur, Conseil de l'industrie forestière du Québec (CIFQ)

ÉTAT DE SITUATION

Afin d'assurer la meilleure compréhension possible du présent guide, il convient d'exposer d'abord le contexte dans lequel il est produit et diffusé, au regard du système québécois de production des évaluations foncières municipales ainsi que des études et développements précédemment réalisés concernant l'évaluation municipale des immeubles industriels.

Préoccupations relatives à l'évaluation foncière

Le système fiscal municipal actuellement en vigueur au Québec est principalement basé sur l'imposition de taxes foncières sur la pleine valeur marchande des immeubles situés sur le territoire de chacune des municipalités. En 2004, les revenus annuels tirés de cette forme de taxation sont d'environ 8 milliards de dollars, dont 6,7 milliards en taxes municipales représentant 64 % des recettes des municipalités (les taxes foncières scolaires totalisent environ 1,3 milliard de dollars).

L'établissement de toutes les évaluations foncières servant de base d'imposition est effectué dans un cadre décentralisé où les municipalités ont pour responsabilité de dresser périodiquement les rôles d'évaluation et de les tenir à jour. Les méthodes et procédés utilisés pour réaliser et maintenir à jour les rôles d'évaluation sont encadrés par la *Loi sur la fiscalité municipale* (LFM) et quelques règlements. Depuis quelques années, ce système de production décentralisé des évaluations affiche un coût annuel d'environ 95 millions de dollars, soit 1,4 % des revenus d'imposition foncière. Il est bien rodé et produit généralement de bons résultats. Il n'est toutefois pas parfait et suscite certaines critiques et préoccupations, tant de la part des contribuables que de celle des municipalités.

Les immeubles à usage industriel, principalement ceux de grande envergure, sont un objet important de ces préoccupations, parce que davantage importants en termes de valeur et souvent influencés par les événements économiques. Évaluations plus complexes à produire ou à comprendre, renseignements pertinents difficiles à obtenir ou à fournir, contestations coûteuses et récurrentes, voilà autant d'éléments irritants, et ce, tant pour les intervenants municipaux que pour les entreprises industrielles.

Eu égard à ce type d'immeubles, la nature, l'envergure ou la grande complexité de certaines constructions exigent le recours à des paramètres qui dépassent le niveau régional, auxquels n'ont pas toujours facilement accès tous les services municipaux d'évaluation ; ceux-ci disposent de moyens et d'expertises fort diversifiés. Il en résulte qu'à l'échelle provinciale, les évaluations ainsi produites manquent de cohérence les unes par rapport aux autres et que, pour cette raison, les entreprises concurrentes situées au Québec peuvent considérer cette situation comme inéquitable.

Bien qu'elles soient limitées à un faible nombre de propriétés, ces préoccupations récurrentes remettent souvent en cause la crédibilité de l'ensemble du système en place et représentent un enjeu fiscal majeur pour les municipalités dont le territoire comporte ce genre d'immeuble ainsi que pour leurs contribuables.

Études et développements antérieurs

Depuis 1996, plusieurs études ont abondamment documenté ces préoccupations. Elles ont notamment conduit à des interventions d'ordre législatif, réglementaire ou normatif en vue de résoudre les problèmes propres à l'évaluation des immeubles de grande envergure, dont ceux qui sont à vocation industrielle. Pour situer correctement le contexte du présent guide, il y a lieu de dresser un sommaire chronologique du contenu de ces études et développements :

- • En octobre 1996, la *Commission sur la fiscalité et le financement des services publics* (Commission D'Amours) signale la perte de crédibilité du système fiscal municipal québécois. Elle recommande au gouvernement de rechercher les méthodes d'évaluation les plus appropriées pour les immeubles non résidentiels, particulièrement en ce qui concerne ceux qui sont à vocation unique ;
- • En juin 1997, le *Comité sur l'évaluation des immeubles à vocation unique et sur la périodicité des rôles* (Comité O'Bready) donne suite à la recommandation précédente et propose d'évaluer les immeubles à vocation unique en utilisant :
 - la méthode du coût, à titre obligatoire ;
 - une version remise à jour du Manuel d'évaluation foncière du Québec (MEFQ) ;
 - des tables quantifiant les dépréciations normales, connues à l'avance par les parties ;
 - des modalités particulières d'échange de renseignements lors de la confection du rôle.
- • À compter de janvier 1998, de nouvelles dispositions législatives instaurent la révision administrative de l'évaluation foncière (projet de loi 67). Préalable à tout recours judiciaire, cette procédure fait notamment en sorte que désormais :
 - toute demande de révision est traitée par l'organisme municipal responsable du rôle ;
 - l'évaluateur signataire doit procéder à la révision demandée et motiver sa réponse par écrit ;
 - l'évaluateur et le demandeur peuvent conclure une entente sur des modifications à faire au rôle.
- • En 1998, le projet de loi 440 (juin) et le *Règlement sur la méthode d'évaluation des immeubles à vocation unique de nature industrielle ou institutionnelle* (novembre) instaurent des mesures qui prescrivent notamment :
 - les critères servant à définir un immeuble à vocation unique visé par la loi ;
 - l'obligation pour l'évaluateur de désigner les immeubles répondant à ces critères ;
 - l'utilisation de la méthode du coût prévue par le MEFQ ;
 - l'obligation pour l'évaluateur et le propriétaire de se fournir réciproquement les montants de coût neuf et de dépréciation qu'ils entendent faire reconnaître aux fins du rôle en voie de confection.
- • En décembre 1998, une nouvelle version du volume 4 (*Méthode du coût – Bâtiments commerciaux, industriels et institutionnels*) du MEFQ est publiée. Ce nouveau volume contient notamment :
 - des barèmes de taux unitaires actualisés (base 1997) ;
 - une nouvelle structure de facteurs de rajustement, plus simple et mieux documentée ;
 - des instructions sur la façon d'analyser le coût réel de production d'une construction neuve.
- • En mars 1999, la *Commission nationale sur les finances et la fiscalité locales* (Commission Bédard) souligne l'ambiguïté et la complexité des règles d'évaluation applicables aux immeubles industriels, mais elle estime ne pas être en mesure de se prononcer sur un sujet aussi technique. Elle recommande par ailleurs au gouvernement :
 - de clarifier ou de modifier les règles régissant la mise au rôle des biens immobiliers industriels, notamment les équipements antipollution ;
 - de clarifier ou de modifier les règles de dépréciation applicables à ces immeubles ;

- de s'assurer que les évaluateurs disposent de la formation et des ressources nécessaires pour procéder à l'évaluation d'immeubles complexes ;
- de mettre sur pied un bureau d'information sur l'évaluation chargé de diffuser les données pertinentes quant à ce type d'évaluation.
- • En juin 1999, le *Comité sur la mise en commun de ressources municipales aux fins de l'évaluation des immeubles non résidentiels complexes* (Comité Monfet) produit un rapport spécialisé qui :
 - détaille les problèmes relatifs à l'évaluation municipale des immeubles complexes à caractère industriel ;
 - décrit quatre travaux de développement qui seraient nécessaires pour les résoudre ;
 - recommande la création d'un bureau d'information sur l'évaluation foncière (BIEF) pour réaliser ces travaux et décrit les grandes lignes de son fonctionnement éventuel.
- • En mars 2000, le ministère des Affaires municipales et de la Métropole décide de procéder à l'un des travaux recommandés par le Comité Monfet (et initialement destiné au BIEF), soit un guide explicatif sur la mise au rôle des biens immobiliers industriels au Québec. Réalisé en collaboration avec des représentants municipaux et industriels et diffusé en mai 2001, ce document :
 - dresse une synthèse des concepts applicables aux biens immobiliers destinés à la production industrielle ou à la lutte et au contrôle relatifs à la pollution pouvant découler de cette production ;
 - contient une liste de biens immobiliers présents sur les sites industriels d'envergure ;
 - prend position sur la mise au rôle de ces biens, eu égard à leur fonction principale.
- • En juin 2000, une entente financière et fiscale est conclue entre le gouvernement du Québec, l'Union des municipalités du Québec (UMQ) et la Fédération québécoise des municipalités (FQM). Cette entente porte notamment sur la réalisation de certaines modifications aux règles de fiscalité foncière et au mode de fonctionnement des municipalités du Québec, dont « l'examen de la problématique de l'évaluation industrielle » (au point 2.1.6 de l'entente) ;
- • En avril 2001, le sous-comité issu de l'entente financière et fiscale, lequel est chargé d'examiner la problématique de l'évaluation industrielle (Comité Sauvageau), présente son rapport intitulé : *Solutions relatives à l'évaluation foncière municipale des immeubles industriels au Québec*. Après avoir révisé et actualisé les diagnostics antérieurement énoncés, il recommande aux instances décisionnelles d'allouer les ressources nécessaires à divers travaux, dont celui qui consiste à réaliser prioritairement trois développements majeurs touchant précisément la pratique de l'évaluation foncière quant aux immeubles industriels majeurs, soit ceux qui sont évalués à 5 millions de dollars ou plus :
 - établir les facteurs économiques applicables au 1^{er} juillet 2002, conformément aux prescriptions du MEFQ ;
 - produire une documentation de référence aux fins de l'établissement des dépréciations normales couramment retenues ;
 - élaborer des consignes sur l'obtention des données pertinentes, par les évaluateurs municipaux auprès des propriétaires concernés.
- • En juin 2003, une version préliminaire du présent guide méthodologique, intitulée : *La dépréciation des bâtiments industriels aux fins d'évaluation foncière municipale au Québec*, est présentée aux collaborateurs ayant contribué à sa réalisation. Les réactions partagées des praticiens de l'évaluation municipale à propos de sa praticabilité en confection de rôles amènent le MAMR à préciser ses orientations et à réviser le contenu du guide aux fins de sa publication, notamment pour le rendre plus explicite et y insérer des outils pratiques de collecte et d'analyse des renseignements pertinents.

MANDAT ET OBJECTIFS

Comme les préoccupations précédemment énoncées persistent depuis plusieurs années et que la qualité de l'évaluation industrielle revêt une importance déterminante pour bon nombre de municipalités québécoises, le ministère des Affaires municipales et des Régions (MAMR), l'Union des municipalités du Québec (UMQ) et la Fédération québécoise des municipalités (FQM) ont conjointement retenu, dans le cadre de la Table Québec-Municipalités (TQM), de mettre en œuvre diverses solutions administratives concernant l'évaluation foncière des immeubles industriels, particulièrement ceux d'envergure.

Mandat relatif à la dépréciation

C'est dans ce contexte que la Direction de l'évaluation foncière du MAMR a été mandatée pour organiser et coordonner la réalisation de certains développements en vue de consolider l'application de la méthode du coût, aux fins de l'établissement de la valeur à inscrire au rôle pour les immeubles industriels situés au Québec, particulièrement en ce qui concerne ceux dont la valeur est de 5 millions de dollars ou plus.

Un important volet de ce mandat concernait l'identification et la quantification de la dépréciation. Il consistait à produire, en partenariat avec les associations municipales, industrielles et professionnelles concernées par cet aspect de l'évaluation foncière :

- une documentation méthodologique décrivant, tant en théorie que par des exemples ou guides de calcul, l'identification et la quantification des types de dépréciation couramment retenus qui caractérisent les immeubles industriels visés ;
- une documentation administrative décrivant les renseignements pertinents requis pour y procéder et contenant des consignes sur l'obtention (par les évaluateurs municipaux) et la fourniture (par les entreprises industrielles) de ces renseignements.

Ainsi, tels qu'originellement définis, les objectifs visés par ce mandat consistaient à :

- accroître l'uniformité de fonctionnement relatif à la demande et à la fourniture de renseignements pertinents recueillis aux fins de l'évaluation municipale des immeubles industriels majeurs, dès l'étape de la confection des rôles d'évaluation ;
- accroître l'uniformité des moyens utilisés par les évaluateurs agréés en matière de dépréciation, aux fins de l'évaluation municipale des immeubles industriels majeurs ;
- faire en sorte que ces développements soient reconnus et mis en pratique tant par les évaluateurs municipaux que par les propriétaires industriels concernés et leurs représentants ;
- réduire les divergences portant sur la dépréciation, ainsi que celles qui sont attribuables aux valeurs établies à partir de renseignements incomplets.

Objectifs du présent guide

Le présent guide constitue, de même que la formation à être diffusée sur le sujet, l'un des moyens utilisés pour atteindre les objectifs précédemment énoncés. Ce guide à caractère méthodologique vise globalement à **documenter le plus concrètement possible les pratiques professionnelles reconnues au Québec** en matière d'identification et de quantification de la dépréciation, lorsque la méthode du coût est utilisée pour évaluer des bâtiments à usage industriel, aux fins d'évaluation foncière municipale.

Plus précisément, les énoncés, démarches, grilles de calcul, formulaires et exemples qu'il contient ont pour objectifs de :

- • **Faire mieux connaître**, à tout praticien concerné par l'évaluation foncière municipale, **la terminologie et les procédés qui sont reconnus** pour établir la valeur réelle des bâtiments industriels par la méthode du coût, aux fins d'imposition foncière ;
- • **Favoriser la structuration des renseignements recueillis et l'uniformisation des pratiques professionnelles** appliquées par les évaluateurs québécois, tant pour identifier adéquatement les causes de la dépréciation qui touche les bâtiments industriels que pour en établir équitablement le quantum ;
- • **Proposer aux praticiens concernés des instruments concrets** de collecte et de traitement des renseignements pertinents en cette matière ;
- • **Servir d'outils de référence** pour répondre aux interrogations pouvant survenir dans le cadre de la confection des rôles d'évaluation et dans celui du règlement de litiges portant sur la dépréciation, ou à l'occasion des échanges avec les propriétaires.

ÉNONCÉS D'ORDRE GÉNÉRAL

Pour favoriser la compréhension et l'application optimales du présent document par ses éventuels utilisateurs, il importe que ces derniers tiennent compte des énoncés suivants :

- • Ce guide méthodologique est un ouvrage de référence professionnel sur un important volet de la méthode du coût : la dépréciation des bâtiments industriels. Il rend accessible aux praticiens de l'évaluation foncière un ensemble cohérent d'éléments contemporains de connaissance et de savoir-faire concernant ce sujet. Déployant des efforts concertés dans l'élaboration et la promotion de ce guide, le ministère des Affaires municipales et des Régions et l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec sont d'avis que la maîtrise de son contenu, par les évaluateurs agréés et leurs collaborateurs, **accroîtra l'équité et la transparence des travaux d'évaluation** industrielle au Québec ;
- • Bien qu'il résulte d'une collaboration entre le Ministère et l'Ordre, le contenu de ce guide ne constitue pas une obligation normative, réglementaire ou législative pour les évaluateurs québécois. L'orientation conjointement privilégiée par ces deux organismes est plutôt de **faire en sorte que les professionnels de l'évaluation foncière s'approprient progressivement** ce nouvel instrument de travail élaboré à leur intention. C'est d'ailleurs pour cette raison que la matière traitée est diffusée par un moyen autre que les *Normes de pratique professionnelle* ou le *Manuel d'évaluation foncière du Québec*. Cela n'exempte toutefois aucun évaluateur de respecter les normes et principes reconnus aux fins de l'application de la méthode du coût, lorsqu'elle est utilisée ;
- • Ce document est **produit et publié dans une perspective évolutive**, et ce, tant du point de vue des concepts et pratiques qui y sont décrits qu'à l'égard des formulaires qui y sont incorporés. Il est prévu que l'implantation de ceux-ci dans les pratiques professionnelles ainsi que l'évolution des technologies qui les appuient permettront de leur apporter toute mise à jour jugée appropriée, comme celles qui sont périodiquement effectuées dans les ouvrages de référence de ce type déjà publiés. Une telle actualisation serait notamment appropriée si des banques communes de renseignements pertinents pour l'application de ce guide étaient créées et mises en exploitation.

Il importe également que tout éventuel utilisateur tienne compte d'autres précisions qui concernent globalement le contenu et l'application du présent guide et qui stipulent que :

- • le contenu de cette publication **ne constitue pas un avis juridique** sur l'interprétation des textes législatifs ou réglementaires et ne peut, en aucun cas, se substituer à ceux-ci. De plus, les énoncés qu'il contient sont assujettis, sous toute réserve, aux décisions d'un tribunal compétent en la matière ;
- • même si ce document de référence apparaît plus explicite que ceux qui ont été antérieurement publiés au Canada sur le même sujet, il **ne prétend pas être exhaustif**. En effet, ce guide se limite à documenter les façons de faire les plus courantes au Québec en matière de dépréciation. Cela n'empêche aucunement son utilisateur de recourir à toute autre source de référence plus spécialisée qu'il jugerait plus appropriée ;
- • comme son titre l'indique, ce guide a été élaboré de telle sorte qu'il s'applique aux bâtiments industriels, en matière d'évaluation foncière municipale. Cela implique que son **champ d'application est limité** :
 - à l'utilisation de la méthode du coût pour établir la **valeur à inscrire au rôle d'évaluation** pour de tels immeubles, particulièrement lorsque cette méthode est la plus pertinente ;

- à **tous les bâtiments à caractère industriel**, peu importe leur envergure¹, ce qui vise non seulement ceux qui abritent la production proprement dite, mais aussi ceux dont l'usage y est connexe, tels l'entreposage, la réparation de véhicules, etc. ;
- aux **constructions destinées à loger ou à abriter** des personnes, des animaux ou des choses, ce qui exclut les autres types de biens immobiliers tels les machines, appareils, bases, supports et équipements, au sujet desquels aucune recherche particulière n'a été réalisée. Toutefois, les concepts et techniques décrits au guide peuvent s'appliquer aux améliorations d'emplacement (clôtures, lampadaires, pavage, etc.) considérées distinctement du bâtiment, à moins d'indications contraires.

Aussi, l'utilisation de ce guide à d'autres fins peut s'avérer inappropriée.

- • • chacun des exemples d'application présentés dans ce guide n'a **pour seule utilité que d'illustrer une méthodologie de traitement ou de calcul**. Ainsi, même si la plupart de ces exemples sont fondés sur des données qui concernent des bâtiments existants ou ayant déjà existé, les paramètres de base ont été modifiés de façon que les résultats obtenus ne représentent aucunement la valeur réelle de ces bâtiments. De plus, les montants, pourcentages, taux, âges et durées de vie utilisés pour produire ces exemples ne doivent servir de référence à personne, leur seule raison d'être étant de faciliter la compréhension des techniques de quantification exposées.

1. Conformément au mandat reçu, ce guide a d'abord été conçu pour s'appliquer aux immeubles industriels majeurs, soit les unités d'évaluation dont la valeur des bâtiments au rôle 2001 était de 5 000 000 \$ ou plus. Les analyses et discussions qui ont entouré sa réalisation ont toutefois conduit à conclure que son contenu devrait être généralisé à l'ensemble des bâtiments industriels québécois.

CHAPITRE 1 •

•• L'ÉVALUATION PAR LA MÉTHODE DU COÛT

1.1 Méthodologie générale

1.2 Utilisation du *Manuel d'évaluation foncière du Québec*

1.3 Obligations associées à l'utilisation de la méthode du coût

Note à l'utilisateur

Ce chapitre est majoritairement constitué de textes tirés du volume 4 (version 1998) du *Manuel d'évaluation foncière du Québec*, adaptés et actualisés aux fins du présent guide. Bien qu'il ne traite pas uniquement de dépréciation, il vise à permettre à l'utilisateur de saisir correctement les enjeux liés à l'application de la méthode du coût, dont la quantification de la dépréciation constitue une étape.



La méthode du coût est l'une des trois méthodes reconnues en matière d'évaluation immobilière. Tout comme la méthode de comparaison et celle du revenu, elle nécessite une analyse structurée de données tirées du marché immobilier² (vente, location, construction, rénovation, utilisation, etc.), considéré à une date de référence donnée.

Cette méthode suit le raisonnement que ferait logiquement un acheteur potentiel de la propriété à évaluer lorsqu'il considérerait, avant de procéder à l'achat, ce qu'il lui en coûterait pour s'en procurer une autre offrant une utilité équivalant à celle qu'il désire acquérir. L'utilisation de la méthode du coût exige, pour ce faire, des connaissances du domaine de la construction immobilière. Il s'agit d'un moyen de preuve indirect pour établir la valeur d'un immeuble, puisqu'il s'appuie sur des analogies et corollaires (coût de construction, durée de vie des composantes, etc.) qui ne reflètent pas directement le comportement des acheteurs et vendeurs.

L'application de la méthode du coût produit une indication de la valeur d'un immeuble, mais les notions de coût et de valeur ne sont pas synonymes, quoiqu'elles soient interdépendantes. En effet, la fluctuation du prix des matériaux, de la main-d'œuvre et des autres intrants dans la construction ont une influence sur les conditions de fixation du prix des biens immeubles et, ultimement, sur leur valeur. Cette influence a cependant des limites, et les éléments constituant le coût d'une construction ne contribuent pas nécessairement tous à sa valeur dans la même proportion, selon le contexte dans lequel l'immeuble est évalué.

Bien qu'il y ait avantage à considérer d'abord l'utilisation d'un moyen de preuve direct, telle la méthode de comparaison, la méthode du coût peut s'avérer la plus appropriée, ou même la seule applicable, compte tenu de la nature ou de la situation de l'immeuble à évaluer. L'énumération des situations où la méthode du coût est à privilégier permet également d'en circonscrire les limites :

- Lorsque les ventes récentes de propriétés comparables sont rares, elles peuvent fournir des indications disparates et, par conséquent, se révéler peu concluantes quant au comportement du marché local. Dans un tel cas, si l'immeuble à évaluer ne peut être traité par la méthode du revenu, la méthode du coût est la seule à utiliser ;
- Les constructions dont l'usage est limité à des fins très particulières sont généralement occupées par leur propriétaire et ne fournissent ainsi que peu d'indications sur les revenus de location. De plus, les rares ventes de tels immeubles coïncident souvent avec la vente globale des actifs de l'entreprise qui y exerce ses activités, ce qui empêche souvent de dissocier la partie du prix de vente attribuable aux bâtiments. Le principe de substitution justifie alors le recours à la méthode du coût, la seule vraiment pertinente dans ces situations³ ;
- Bien qu'elles soient d'usage courant, certaines constructions présentent des caractéristiques physiques exceptionnelles qui les rendent difficilement comparables à d'autres. La méthode du coût peut être la seule qui soit suffisamment détaillée pour traiter ces installations particulières de façon appropriée ;
- Plus une construction est récente et, par corollaire, conforme aux normes contemporaines et à l'usage le meilleur et le plus profitable du terrain où elle se trouve, plus la méthode du coût est facile à appliquer et fournit des résultats précis.

Enfin, une application rigoureuse de la méthode du coût contribue à l'atteinte de résultats fiables. Cette fiabilité demeure cependant étroitement liée à la qualité des renseignements recueillis et à l'utilisation adéquate d'une méthodologie appropriée.

2. L'expression « marché immobilier » correspond à l'ensemble des faits et gestes qui agissent sur l'offre ou la demande de biens immobiliers sur un territoire donné. Cela englobe indistinctement la vente, la location, la construction, la rénovation et même la démolition de tels biens.

3. Le point 1.3.2 du présent guide traite de l'application obligatoire de la méthode du coût aux fins de l'évaluation foncière municipale des immeubles à vocation unique de nature industrielle.

1.1 Méthodologie générale

L'utilisation de la méthode du coût aux fins de l'estimation de la valeur d'un immeuble nécessite l'application d'une méthodologie structurée, reconnue et largement documentée par de nombreux ouvrages de référence. Cette méthodologie prévoit la réalisation de cinq étapes distinctes mais interreliées :

1. Évaluer le terrain comme s'il était vague et selon son usage le meilleur et le plus profitable ;
2. Établir le coût neuf des constructions à évaluer (bâtiments et améliorations d'emplacement) ;
3. Quantifier la dépréciation qui caractérise les constructions dont le coût neuf a été établi ;
4. Établir le coût déprécié, en soustrayant la dépréciation quantifiée du coût neuf établi ;
5. Formuler une indication de la valeur, en ajoutant la valeur du terrain au coût déprécié.

Alors que les étapes 4 et 5 résultent d'opérations mathématiques simples, les étapes 1, 2 et 3 sont des travaux d'envergure professionnelle qui exigent des connaissances et habiletés généralement proportionnelles à la complexité des immeubles à évaluer. Un résumé de la nature et des enjeux de ces trois étapes est présenté ci-dessous.

1.1.1 Évaluation du terrain

Pour appliquer la méthode du coût, l'évaluateur peut utiliser la méthode d'évaluation du terrain qu'il juge la plus pertinente, compte tenu de la nature et du contexte de l'immeuble à évaluer. Les méthodes usuelles généralement reconnues à cette fin sont celles de comparaison, de répartition, du revenu résiduel au terrain et de lotissement.

Le terrain est évalué comme s'il était vague, non seulement comme si aucune construction ne s'y trouvait, mais aussi comme s'il était utilisable pour son usage le meilleur et le plus profitable. Il importe également de noter que, sous réserve de dispositions législatives particulières, la valeur du terrain doit refléter les restrictions et démembrements du droit de propriété pouvant caractériser l'immeuble à évaluer.

1.1.2 Établissement du coût neuf

Cette étape consiste à estimer ce qu'il en coûterait normalement à un premier acquéreur pour se procurer, à l'état neuf et à la date de référence, les constructions (bâtiments et améliorations d'emplacement) que l'on veut évaluer. Plus facile à réaliser pour des constructions récentes, cette estimation peut résulter, aux fins de calcul, d'une démarche de remplacement de certains éléments existants, lorsque les constructions à évaluer sont vieilles ou désuètes par rapport aux normes contemporaines⁴.

Diverses techniques peuvent être utilisées pour établir le coût neuf d'une construction. À moins de procéder soi-même au développement des coûts recherchés, l'utilisation de manuels spécialisés à cette fin donne généralement des résultats satisfaisants tout en simplifiant les recherches, les calculs et les vérifications.

Pour réussir cette étape, il faut d'abord bien connaître les caractéristiques physiques et architecturales des constructions à évaluer. Il importe également d'avoir une connaissance suffisante des matériaux et techniques couramment utilisés, à la date de référence, pour la réalisation de constructions analogues. Ces deux conditions sont essentielles à la détermination d'un coût neuf approprié, particulièrement dans le cas de constructions âgées ou à caractère particulier.

4. Le chapitre 5 du présent guide développe davantage le concept de « coût neuf » et la démarche de remplacement pouvant servir à l'établir.

1.1.3 Quantification de la dépréciation

Cette étape est déterminante dans l'application de la méthode du coût. Elle consiste à quantifier la diminution de valeur que subissent les constructions à évaluer, en regard de leur coût à l'état neuf. Le montant de cette diminution de valeur est habituellement ventilé selon différentes causes regroupées en trois catégories distinctes : la détérioration physique, la désuétude fonctionnelle et la désuétude externe.

Les techniques âge/vie, de comparaison, détaillée et de répartition peuvent être utilisées pour quantifier, en totalité ou en partie selon le cas, la dépréciation résultant de ces diverses causes. Certains manuels spécialisés fournissent, à titre d'indication, des tables de dépréciation pour certains types d'immeubles largement répandus. Ces tables ne constituent toutefois que des guides servant à appuyer l'analyse effectuée par l'évaluateur quant à la dépréciation qui caractérise les constructions qu'il évalue.

1.2 Utilisation du *Manuel d'évaluation foncière du Québec*

Produit et diffusé par le ministère des Affaires municipales et des Régions, le *Manuel d'évaluation foncière du Québec* (MEFQ) est composé d'un ensemble de volumes ayant globalement pour but de fixer, à l'échelle provinciale, des modalités communes de fonctionnement du système québécois d'évaluation foncière municipale. Intitulé *Méthode du coût – Bâtiments commerciaux, industriels et institutionnels*, le volume 4 (version 1998) du MEFQ décrit la façon de procéder à l'évaluation foncière par la méthode du coût, pour les bâtiments commerciaux, industriels et institutionnels, de même que pour certains bâtiments résidentiels de grande envergure. Il constitue un instrument de travail dont l'usage est répandu pour établir, par cette méthode, la valeur de constructions d'utilisation hétérogène.

1.2.1 Raison d'être et contenu du volume 4 du MEFQ

La raison d'être du volume 4 du MEFQ est de faciliter et d'uniformiser l'application de la méthode du coût aux fins de l'établissement de la valeur des immeubles. Tout comme les autres volumes du MEFQ, il vise d'abord à répondre aux besoins courants de l'évaluation foncière municipale québécoise. À ce titre, il documente l'application de la méthode du coût en satisfaisant aux exigences législatives et réglementaires qui régissent cette discipline, tout en respectant la doctrine et les règles de l'art reconnues en cette matière. Trois volets importants de l'application de cette méthode y sont principalement documentés :

- • **les principes et concepts** relatifs à la méthode du coût, telle qu'elle est actuellement appliquée au Québec aux fins d'évaluation immobilière, particulièrement en milieu municipal ;
- • **la réalisation du relevé descriptif** des constructions évaluées, lequel doit faire partie du dossier d'évaluation de chaque propriété évaluée. À cet effet, ce volume fournit des consignes sur l'inspection des constructions et sur l'utilisation des fiches de propriété prescrites par la réglementation ;
- • **l'établissement du coût neuf par l'application de la technique des unités posées.** À cette fin, il contient d'abord un barème élaboré de taux unitaires (au 1^{er} juillet 1997) et des exemples illustrant leur utilisation, afin d'établir un coût de base. Il présente ensuite des modalités propres à la technique décrite qui permettent d'effectuer les rajustements appropriés au coût de base, afin d'établir un coût neuf représentatif de la date et de l'endroit de l'évaluation à réaliser.

1.2.2 Champ d'application du volume 4 du MEFQ

Le volume 4 (version 1998) du MEFQ est conçu pour répondre à l'essentiel des besoins des évaluateurs ayant à établir, par la méthode du coût, la valeur des immeubles à des fins d'évaluation foncière municipale. Sans prétendre qu'il est un document exhaustif, il constitue un ouvrage de référence accessible à une grande variété d'utilisateurs. À cet égard, il permet d'appliquer ladite méthode de façon uniforme, tant pour un grand nombre d'immeubles aux caractéristiques homogènes (évaluation de masse) que pour certains autres aux caractéristiques plus particulières ou traités individuellement.

Par la méthodologie particulière qu'il applique quant au relevé descriptif ainsi qu'au calcul et au rajustement du coût de base, ce volume s'applique prioritairement aux constructions habituellement destinées à un usage commercial, industriel ou institutionnel, de même qu'aux autres constructions de grande envergure (résidentielles ou agricoles, par exemple). Son champ d'application concerne :

- toute construction à charpente d'acier ou de béton, peu importe sa destination et son usage ;
- toute construction à charpente de bois qui compte plus de quatre étages ou qui a une aire au sol de plus de 600 mètres carrés ;
- les équipements et accessoires fixés ou adjacents à ces constructions.

Enfin, il appartient à l'utilisateur de décider de la pertinence de recourir à un autre volume de référence lorsque les constructions à évaluer s'écartent significativement de ces paramètres ou ont un caractère hautement exceptionnel.

1.3 Obligations associées à l'utilisation de la méthode du coût

Plusieurs textes officiels décrivent des obligations professionnelles associées à l'utilisation de la méthode du coût pour procéder à l'évaluation de biens immobiliers. Ces obligations concernent plusieurs aspects de l'application de cette méthode, tels la description des constructions à évaluer, l'établissement du coût neuf, l'estimation de la dépréciation, les résultats à produire, etc.

D'abord, les *Normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* (ci-après nommées « NPP ») contiennent des règles à caractère coercitif relatives à l'utilisation de la méthode du coût, peu importe la fin à laquelle l'évaluation est réalisée.

De plus, il existe des obligations législatives ou réglementaires liées à l'application de cette méthode en matière d'évaluation foncière municipale. Elles ont pour but d'assurer l'uniformité nécessaire au fonctionnement efficace et transparent du système fiscal municipal en vigueur au Québec, lequel est principalement basé sur l'imposition de taxes en fonction de la valeur réelle des immeubles situés sur le territoire de chaque municipalité. Ces obligations figurent dans :

- la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1), ci-après nommée « LFM » ;
- le *Règlement sur le rôle d'évaluation foncière* (LFM, art. 263, par. 1^o), ci-après nommé « RREF » ;
- le *Règlement sur la méthode d'évaluation des immeubles à vocation unique de nature industrielle ou institutionnelle* (LFM, art. 262, par. 10^o), ci-après nommé « RIVU » (l'annexe D du présent guide contient le texte intégral de ce règlement) ;
- le *Manuel d'évaluation foncière du Québec*, (RREF, art. 1), ci-après nommé « MEFQ ».

1.3.1 Obligations relatives à la description des constructions à évaluer

Sur une base générale, l'évaluateur doit faire une inspection complète de l'immeuble à évaluer afin d'établir un relevé quantitatif et qualitatif de ses composantes, de procéder au calcul du coût neuf et de mesurer les diverses formes de dépréciation (NPP, n.1, r.1.2, é. 12A2, al.1).

À cette fin, pour chaque unité d'évaluation, l'évaluateur municipal doit tenir à jour un dossier où sont recueillis et notés divers renseignements pertinents relatifs à la description et à l'établissement de la valeur de l'immeuble concerné. Ce dossier d'évaluation est constitué de différents formulaires dont l'usage est obligatoire (RREF, art. 4).

Également prescrite, la façon de les remplir est documentée au MEFQ (RREF, art. 2). La description des constructions à évaluer consignée au dossier d'évaluation doit être factuelle et constituer un relevé raisonnablement précis des caractéristiques de ces constructions, telles qu'elles existent au moment de leur inspection (MEFQ, vol. 4, sec. 3.3).

1.3.2 Obligation relative à la méthode d'évaluation à utiliser

D'abord, l'article 44 de la LFM mentionne précisément que la valeur réelle d'une unité d'évaluation qui n'est pas susceptible de faire l'objet d'une vente de gré à gré est établie « *en tenant compte du prix que son propriétaire serait justifié de payer et d'exiger s'il était à la fois l'acheteur et le vendeur* ». Il s'agit là de l'expression retenue par le législateur pour appliquer le principe de substitution soutenant le recours à la méthode du coût aux fins de l'évaluation des immeubles pour lesquels les ventes comparables sont rares ou inexistantes.

D'une façon générale, il n'est pas obligatoire pour l'évaluateur d'appliquer la méthode du coût. Chaque unité d'évaluation est évaluée en utilisant la ou les méthodes les plus pertinentes, compte tenu de la nature de l'immeuble sujet (NPP, n.1, r.1.2, é. 12) (RREF, art. 8, al. 1).

Toutefois, seule l'application de la méthode du coût est permise – et requise – aux fins de l'évaluation municipale des immeubles à vocation unique de nature industrielle ou institutionnelle assujettis au règlement portant directement sur cette question (RIVU, art. 1).

1.3.3 Obligation législative d'utiliser le MEFQ

Lorsque la valeur d'une unité d'évaluation est établie en appliquant la méthode du coût, la loi apporte des précisions quant aux techniques qui doivent être utilisées à cette fin, par quiconque établit la valeur par cette méthode (LFM, art. 263.0.1). Ces précisions stipulent que l'on doit :

- utiliser la ou les techniques les plus pertinentes, compte tenu de l'immeuble à évaluer,
- notamment parmi celles qui sont applicables en vertu du MEFQ, y compris les rajustements qu'elles comportent.

Cela suppose que lors de toute évaluation d'un immeuble industriel réalisée à des fins municipales par application de la méthode du coût, on doit, à tout le moins, considérer les résultats obtenus par l'utilisation des techniques applicables en vertu du volume 4 du MEFQ. Ainsi, lorsqu'elle est applicable à l'immeuble sujet, l'utilisation de la technique d'établissement du coût neuf par unités posées, dont la méthodologie d'application est détaillée aux chapitres 3 à 7 de ce même volume, est nécessaire.

1.3.4 Obligations relatives au coût neuf et au remplacement

À titre général, l'évaluateur doit indiquer dans quelle mesure le coût neuf qu'il a établi résulte d'une reproduction ou d'un remplacement, ainsi que la référence quant à la source de données utilisée (NPP, n.1, r.1.2, é. 12A2, al. 2 et 3).

En évaluation municipale, tout remplacement d'éléments existants à des fins de calcul du coût neuf est consigné au dossier d'évaluation, selon un système d'indications convenues à cet effet (MEFQ, vol. 4, sec. 3.3.1).

En ce qui a trait à l'évaluation municipale des immeubles à vocation unique de nature industrielle ou institutionnelle, la réglementation prescrit que le coût neuf doit être basé sur les dimensions extérieures exactes des constructions à évaluer, tout en permettant le remplacement quant aux autres caractéristiques (RIVU, art. 3).

1.3.5 Obligations relatives à la dépréciation

À titre général, plusieurs obligations professionnelles concernent l'identification et la quantification de la dépréciation. L'évaluateur doit, à ce sujet :

- identifier les diverses causes de la dépréciation qui touchent l'immeuble sujet et, le cas échéant, déclarer l'absence de tout type de dépréciation (NPP, n.1, r.1.2, é. 12A2, al. 6 et 7);
- décrire clairement le procédé de mesure employé et les données sur lesquelles ses calculs reposent (NPP, n.1, r.1.2, é. 12A2, al. 5);
- vérifier et, s'il y a lieu, rajuster les données tirées d'une table publiée, de façon qu'elles reflètent la tendance générale pour le type d'immeuble évalué, dans la région concernée et à la date de référence. Ce calcul doit être complété par la mesure de dépréciations particulières à l'immeuble sujet, le cas échéant (NPP, n.1, r.1.2, é. 12A2, al. 4).

En évaluation municipale, la seule règle particulière à la quantification de la dépréciation concerne l'évaluation des immeubles à vocation unique de nature industrielle ou institutionnelle. La réglementation prescrit en effet que, le cas échéant, une dépréciation doit être soustraite du coût neuf pour tenir compte de toute différence significative entre l'espace intérieur considéré aux fins du calcul du coût neuf et celui qui est réellement utilisable dans la construction à évaluer (RIVU, art. 4).

1.3.6 Obligations relatives aux résultats à produire

Le résultat de l'application de la méthode du coût constitue une indication de la valeur d'un immeuble, obtenue par un moyen de preuve indirect. Aussi, il n'est pas exigé de l'évaluateur municipal qu'il divulgue précisément ce résultat au rôle d'évaluation, mais il doit le consigner aux endroits prévus à cette fin au dossier d'évaluation (RREF, art. 8, al. 2).

Exceptionnellement cependant, dans le cas des immeubles à vocation unique visés par le RIVU, l'évaluateur municipal doit, selon une échéance déterminée, faire connaître au propriétaire d'un tel immeuble (LFM, art. 18.2) :

- le coût neuf des constructions qu'il a établi ;
- le montant de la dépréciation soustraite de ce coût neuf, ventilé selon le type de cause dont elle découle ;
- la méthode de quantification dont résulte chaque montant ainsi soustrait.

De plus, en cas de désaccord avec les renseignements fournis par l'évaluateur municipal, le propriétaire doit, selon une échéance déterminée, faire connaître les renseignements de même nature qu'il entend faire reconnaître (LFM, art. 18.3).

CHAPITRE 2 •

•• LA DÉPRÉCIATION EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

2.1 Catégorisation des causes de dépréciation

2.2 Techniques de quantification de la dépréciation



Dans le domaine de l'évaluation immobilière, la dépréciation désigne la diminution de valeur que subit toute construction (bâtiment, amélioration d'emplacement, équipement, etc.) par rapport à son coût neuf, par l'effet de toute cause identifiable et mesurable dans les conditions du marché qui existent à la date de référence⁵.

La détermination des causes de la dépréciation et la quantification de la diminution de valeur qui en résulte sont des opérations primordiales dans l'évaluation d'un bâtiment par la méthode du coût, parce qu'elles permettent d'établir le montant adéquat à soustraire du coût neuf, en vue d'obtenir une indication de la valeur. De plus, la dépréciation et le coût neuf sont indissociables, puisque les remplacements d'éléments existants, considérés dans le calcul du coût neuf, ont une influence directe sur la mesure de certaines formes de dépréciation.

La doctrine et les ouvrages de référence professionnels décrivent les causes de la dépréciation selon une nomenclature qui en facilite la distinction. De plus, différentes techniques sont reconnues pour quantifier la dépréciation qui résulte de chacune de ces causes.

2.1 Catégorisation des causes de dépréciation

Une cause de dépréciation est un état de fait (ex. : plafond détérioré) et chacune a une origine propre, soit l'action qui a provoqué cet état de fait (ex. : infiltration d'eau dans la toiture). Les causes de la dépréciation agissent individuellement ou simultanément sur la valeur d'un bâtiment, et il est utile de les regrouper en catégories, dès leur détection, pour faciliter la quantification appropriée de la dépréciation qui en résulte. Elles se présentent sous deux formes :

- • La **détérioration** désigne le résultat de toute altération d'un bâtiment ou de ses composantes. Bien que le terme soit clair par lui-même, il est d'usage, en matière d'évaluation immobilière, d'y accoler le mot « physique » pour être plus explicite. Aux fins de l'application de la méthode du coût, toutes les causes de détérioration sont regroupées en une seule catégorie : la détérioration physique ;
- • La **désuétude**⁶ désigne toute cause de diminution de valeur d'un bâtiment, autre que sa détérioration, reliée aux normes et techniques contemporaines de construction, à son utilité, à sa localisation ou à l'évolution des comportements économiques de tout ordre (modes, tendances, besoins, etc.). Ce mot est employé pour catégoriser distinctement les causes de dépréciation d'ordre fonctionnel (inhérentes au bâtiment à évaluer) et externe (extrinsèques au bâtiment à évaluer).

2.1.1 Détérioration physique

La détérioration physique qui caractérise un bâtiment résulte de toute action qui en altère physiquement l'utilité et la performance, tels l'usure, la dégradation, le vieillissement, des vices de construction, le délabrement, l'effet des conditions climatiques, les bris, etc. L'utilité réduite du bâtiment ainsi détérioré a une incidence négative sur sa valeur. Aucun bâtiment n'échappe à ces détériorations qui évoluent au cours de son existence et qui sont tributaires de sa qualité initiale de construction (matériaux et main-d'œuvre), de l'utilisation qui en est faite (normale, abusive, etc.), de l'entretien qui lui est prodigué et des rénovations qui lui sont apportées.

Comme le mode de quantification de la dépréciation qui en découle est différent, il importe de déterminer si les différentes détériorations physiques constatées sur un bâtiment peuvent être corrigées ou non, ce qui suppose deux sous-catégories :

- • Les **détériorations physiques corrigibles**⁷ désignent les situations où des travaux de réparation ou de remplacement, techniquement possibles et économiquement justifiables, permettraient de rétablir la capacité à remplir sa fonction à tout élément immobilier touché par la détérioration constatée, de façon que l'utilité et la performance normales du bâtiment concerné soient maintenues. Il s'agit des situations où le coût de la réparation à effectuer

5. En évaluation municipale, la date de référence aux conditions du marché est le 1^{er} juillet de la deuxième année précédant celle de l'entrée en vigueur du rôle (ex. : 1^{er} juillet 2005 pour le rôle entrant en vigueur en 2007). Tout en considérant les conditions du marché à cette date, on doit cependant tenir compte du nouvel état de l'immeuble qui existe immédiatement après certains événements qui lui sont postérieurs, notamment la construction, la rénovation ou la démolition d'un bâtiment (LFM, art. 46, al.1 et 2).

6. Le mot « obsolescence » correspond aussi au concept ainsi décrit, mais il demeure peu employé.

7. Bien qu'ils soient fréquemment employés par les praticiens ou parfois cités dans la doctrine et la jurisprudence, les termes « curable » et « incurable » ne trouvent véritablement leur sens que dans le domaine médical. Les mots « corrigible » et « incorrigible » correspondent mieux à la réalité immobilière.

n'excède pas le gain qui en découle, ce gain pouvant aussi bien être la hausse proprement dite de la valeur ou l'empêchement de sa diminution. Les détériorations physiques corrigibles concernent davantage les éléments dont la durée de vie est plus courte que celle du bâtiment. Ainsi, les revêtements, les parements, les ouvertures, de même que les systèmes mécaniques et électriques sont des éléments dont le rythme plus rapide de détérioration nécessite souvent qu'ils soient remplacés au cours de la vie du bâtiment qu'ils contribuent à maintenir utile. Outre le remplacement ou la réparation des éléments détériorés, cette sous-catégorie inclut généralement la correction de l'entretien différé (entretien normal reporté nécessitant une intervention immédiate);

- • Les **détériorations physiques incorrigibles** désignent les situations où les travaux de correction qui seraient nécessaires sont impossibles à effectuer ou économiquement injustifiables, compte tenu des caractéristiques du bâtiment sujet et du contexte existant à la date de référence. Dans ce dernier cas, ces travaux représentent un coût supérieur au gain de valeur qui en découlerait pour la propriété. Les détériorations physiques incorrigibles touchent davantage les éléments de plus longue durée, tels la charpente, les fondations et les autres éléments structuraux, parce que leur rythme de détérioration est plus lent et que le coût des travaux requis pour les remplacer est plus élevé. Cette sous-catégorie peut notamment comprendre des détériorations qui seraient facilement corrigibles, mais qu'il n'est plus pertinent de corriger compte tenu de la faible durée de vie restante du bâtiment où elles sont constatées.

2.1.2 Désuétude fonctionnelle

La désuétude fonctionnelle qui caractérise un bâtiment est causée par des réalités qui en amoindrissent l'utilité ou l'attrait parce que l'agencement de celui-ci ou la nature de ses composantes réduit sa capacité à remplir adéquatement les fonctions auxquelles il est destiné, compte tenu des normes et exigences qui lui sont applicables dans les conditions du marché qui existent à la date de référence. L'utilité ou l'attrait ainsi amoindri réduit la désidérabilité d'un tel bâtiment et en infléchit donc la valeur. La désuétude fonctionnelle remonte à la conception et à la réalisation mêmes du bâtiment ou est attribuable à l'évolution des exigences du marché quant à ces éléments d'origine. Elle est donc formellement distincte de la détérioration que peut subir le bâtiment et de l'état qui en découle.

D'abord, pour assurer le choix d'un moyen adéquat de quantification de la dépréciation, il importe de déterminer si chaque désuétude fonctionnelle constatée sur un bâtiment est corrigible ou non :

- • Elle est considérée comme **corrigible** s'il est démontré que des travaux de réparation ou de remplacement, techniquement possibles et économiquement justifiables, permettraient de rétablir la capacité du bâtiment concerné à répondre adéquatement aux normes et exigences qui caractérisent, à la date de référence, les conditions typiques d'utilisation de bâtiments analogues;
- • Elle est considérée comme **incorrigible** lorsque de tels travaux de correction sont techniquement impossibles à effectuer ou économiquement injustifiables, compte tenu des caractéristiques du bâtiment à évaluer et du contexte existant à la date de référence.

De plus, comme le mode de quantification de la dépréciation peut comporter des variantes selon les situations, il est utile de déterminer à laquelle des trois sous-catégories suivantes les désuétudes fonctionnelles relevées sur un bâtiment appartiennent, selon qu'elles sont attribuables à :

- • **l'absence** d'un élément immobilier considéré comme essentiel au maintien de la capacité du bâtiment sujet à répondre adéquatement aux normes et aux exigences qui caractérisent, à la date de référence, les conditions typiques d'utilisation de bâtiments analogues (ex. : isolation manquante, absence de protection contre les incendies, ventilation inexistante, etc.);
- • **l'insuffisance** d'un agencement, d'une composante ou d'un autre élément immobilier existant (tel qu'il a été construit et sans égard à son état physique) quant à sa capacité à répondre adéquatement à ces normes et exigences ou le fait qu'il nuise à la performance d'autres composantes du même bâtiment (ex. : manque de capacité portante de la dalle au sol, système de climatisation non performant, pente de toit nuisible à l'écoulement de l'eau, mauvaise disposition des colonnes, etc.);

- • • **l'excès**, tant en termes de quantité que de qualité, de composantes ou d'éléments immobiliers par rapport à ce qui est normalement attendu pour que le bâtiment sujet réponde aux mêmes normes et exigences (exemples : hauteur excédant les besoins courants, densité trop importante d'acier ou de béton, bâtiment devenu inutilisable dans un complexe industriel, etc.).

2.1.3 Désuétude externe

La désuétude externe⁸ qui caractérise un bâtiment est causée par des réalités qui en amoindrissent la désidérabilité de façon durable, en raison de circonstances ou d'événements qui sont extérieurs à celui-ci, qui en sont indépendants et qui, à la date de référence, ne relèvent pas de son propriétaire. De telles circonstances ou événements peuvent être d'origine physique, juridique, sociale ou économique, mais, pour donner lieu à une désuétude externe, leur effet doit être à caractère durable et s'avérer significatif. La désidérabilité ainsi amoindrie réduit la valeur du bâtiment et, par définition, cet effet n'est pas corrigible par le propriétaire, bien qu'il puisse évoluer au fil du temps. En effet, si les conditions négatives qui en sont la source évoluent, la désuétude externe peut s'accroître, diminuer ou même disparaître complètement.

Les causes de désuétude externe peuvent être liées à des facteurs de localisation ou de marché, ce qui permet d'en former deux sous-catégories :

- • • La désuétude externe **de localisation** est une cause de dépréciation qui touche un bâtiment lorsque la désidérabilité de celui-ci est amoindrie, à la date de référence, par des circonstances ou des événements qui sont propres à son voisinage immédiat ou à son contexte environnant (ex. : contraintes d'accès au site, épuisement des ressources locales, etc.). La désuétude externe de localisation est individuelle et ne concerne généralement que certains bâtiments à la fois.
- • • La désuétude externe **de marché** est une cause de dépréciation qui prend origine dans les mouvements globaux de l'offre et de la demande qui se révèlent réducteurs de la désidérabilité de bâtiments d'utilité analogue à celle du bâtiment sujet, lesquels sont généralement touchés simultanément et selon le même ordre de grandeur. De plus, elle n'est reconnue (par les tribunaux) que lorsqu'elle acquiert un caractère structurel, soit une tendance à long terme.

2.2 Techniques de quantification de la dépréciation

En matière d'évaluation immobilière, quatre techniques⁹ traditionnelles sont reconnues pour quantifier la dépréciation. Il s'agit des techniques de comparaison¹⁰, âge/vie, détaillée et de répartition. Celles-ci font intervenir plusieurs notions spécialisées qui sont définies et expliquées aux chapitres suivants du présent guide.

2.2.1 Technique de comparaison

La quantification de la dépréciation par la technique de comparaison consiste à estimer globalement la dépréciation d'un bâtiment à évaluer par l'analyse des caractéristiques et du prix consenti pour des propriétés comparables récemment vendues. Parce qu'elle est strictement basée sur des données issues directement du marché, elle constitue le meilleur moyen de preuve, dans la mesure où les ventes observées sont en nombre suffisant et les bâtiments vendus sont comparables au sujet à évaluer.

8. Le mot « externe » est employé au lieu de « économique », puisqu'il reflète mieux la réalité immobilière qu'il vise à décrire, alors que le terme « économique » se rapporte à la science de l'économie ou à la réduction des frais, des dépenses, etc.

9. Le mot « technique » regroupe l'ensemble des procédés employés pour obtenir un résultat déterminé, à l'intérieur d'une méthode d'établissement de la valeur. Dans le présent guide, il est réservé pour désigner les techniques de quantification de la dépréciation. Par ailleurs, le mot « procédé » désigne un moyen pratique conçu pour obtenir un résultat précis, nécessaire dans une étape ultérieure. Dans le présent guide, il désigne les calculs structurés en fonction de l'obtention de résultats particuliers, à l'intérieur des techniques de quantification qui y sont documentées.

10. Le mot « comparaison » représente mieux le travail réalisé lors de l'évaluation de la valeur marchande d'un bien que le mot « parité ». Ce dernier désigne la notion d'égalité parfaite ou de conformité, ce qui est très rare dans le domaine immobilier.

La technique de comparaison trouve principalement sa raison d'être dans l'estimation de la valeur des types de bâtiments comportant suffisamment de transactions pour assurer une analyse comparative concluante (bâtiments d'habitation, commerciaux de quartier, industriels légers, etc.). Cette technique comporte cependant les limites suivantes :

- le degré de comparabilité (avec le sujet) des propriétés vendues, la précision des rajustements, l'estimation de la valeur des terrains et la cohérence de l'établissement du coût neuf sont des éléments déterminants quant à la qualité et à la représentativité des résultats obtenus ;
- la dépréciation obtenue par l'application de la technique de comparaison est globale, ce qui ne permet pas de distinguer l'effet de chaque catégorie de causes (détérioration physique, désuétude fonctionnelle, désuétude externe), ni de ses sous-catégories (corrigible, incorrigible, etc.) ;
- elle n'est d'aucune utilité lorsqu'il n'existe pas (ou très peu) de transactions portant sur des immeubles pouvant être comparés au bâtiment à évaluer.

Le chapitre 7 du présent guide décrit la méthodologie d'application de la technique de comparaison, adaptée au contexte de l'évaluation foncière municipale.

2.2.2 Technique âge/vie

La technique âge/vie consiste à estimer globalement la dépréciation d'un bâtiment sujet en effectuant le rapport entre son âge apparent et sa durée de vie économique, et en tenant compte, le cas échéant, de sa proportion résiduaire probable au terme de cette durée. La durée de vie économique et la valeur résiduaire sont des paramètres résultant de l'observation et de l'analyse d'événements révélateurs du comportement du marché immobilier (ex. : ventes, transformations, démolitions, etc.).

La dépréciation indiquée par la technique âge/vie est linéaire, mais elle n'est pas nécessairement rectiligne. En effet, si l'un des paramètres est modifié durant la vie économique d'un bâtiment, le pourcentage de dépréciation sera également changé.

La technique âge/vie est généralement appliquée lorsqu'il y a insuffisance de transactions portant sur des bâtiments comparables. Elle comporte toutefois les limites suivantes :

- les résultats obtenus ne permettent pas de distinguer l'effet de chaque catégorie et sous-catégorie de causes de dépréciation ;
- elle ne tient pas compte de l'effet des détériorations et désuétudes corrigibles ;
- elle fait abstraction des éléments vulnérables d'un bâtiment qu'un acheteur ou un vendeur considère lors d'une transaction ;
- elle ne considère pas les désuétudes particulières du sujet, lesquelles ne sont pas nécessairement prises en compte dans l'établissement des paramètres utilisés (durée de vie et proportion résiduaire).

Le chapitre 10 du présent guide décrit la méthodologie d'application de la technique âge/vie, adaptée au contexte de l'évaluation foncière municipale.

2.2.3 Technique détaillée

La technique détaillée consiste, comme son nom l'indique, à estimer la dépréciation d'un bâtiment en détaillant individuellement la dépréciation subie par chacune de ses composantes et en considérant, pour chacune d'elles, son âge apparent, sa durée de vie utile et sa valeur résiduaire au terme de cette vie. Il s'agit en fait d'une adaptation de la technique âge/vie qui permet de tenir compte de l'importance relative des éléments de longue et de courte durée de vie utile qui composent un bâtiment.

La technique détaillée peut être employée pour quantifier certaines causes de dépréciation en fonction des diverses composantes d'un bâtiment, particulièrement lorsque celles de courte durée représentent une proportion substantielle du coût neuf. Elle est également utile dans les situations

où il y a insuffisance de transactions portant sur des bâtiments comparables, ainsi que pour comparer les résultats obtenus par d'autres techniques. Cette technique comporte néanmoins les limites suivantes :

- elle ne permet pas de distinguer l'effet de chacune des catégories de causes de dépréciation ;
- elle ne tient pas compte des causes particulières de détérioration ou de désuétude touchant un bâtiment ;
- elle nécessite un certain niveau de connaissances techniques pour distinguer le coût neuf de chaque composante du bâtiment à évaluer et pour estimer la durée de vie utile de chacune ;
- l'analyse individuelle des composantes ne considère pas le bâtiment comme un tout et ne tient donc pas compte des effets d'interaction entre les causes de la dépréciation.

Le chapitre 9 du présent guide décrit la méthodologie d'application de la technique détaillée, adaptée au contexte de l'évaluation foncière municipale.

2.2.4 Technique de répartition

La technique de répartition consiste à estimer la dépréciation d'un bâtiment sujet en quantifiant distinctement la diminution de valeur résultant de chacune des trois catégories de causes de la dépréciation, elles-mêmes réparties au total en dix sous-catégories (voir le tableau ci-dessous). Ces dernières nécessitent des moyens de quantification ou de répartition particuliers, selon l'état d'un bâtiment, son utilité et les conditions externes qui le touchent.

Catégories de causes de dépréciation		
Détérioration physique	Désuétude fonctionnelle	Désuétude externe
• Corrigible • Incorrigeable	• Absence corrigible • Insuffisance corrigible • Excès corrigible • Absence incorrigible • Insuffisance incorrigible • Excès incorrigible	• Localisation • Marché

La quantification appropriée de la dépréciation, répartie selon chacune de ces catégories et sous-catégories, nécessite une attention particulière de la part de l'évaluateur pour :

- déterminer correctement la catégorie et la sous-catégorie caractérisant chaque cause de dépréciation constatée concernant le bâtiment à évaluer ;
- mesurer efficacement la partie de la dépréciation attribuable à chacune de ces causes, sans omission ni chevauchement. Cela suppose de tenir compte du coût de correction des causes corrigibles, lequel peut différer du coût neuf des éléments à corriger, ainsi que de la valeur des inconvénients à subir pour tolérer les causes incorrigibles.

La technique de répartition trouve son application lorsqu'il est pertinent de quantifier distinctement la dépréciation résultant des différentes catégories ou sous-catégories de causes. Elle comporte cependant les limites suivantes :

- son application est généralement coûteuse et exige beaucoup de temps pour procéder aux analyses nécessaires ;
- ses principales difficultés résident dans l'estimation de la durée de vie physique des composantes et dans la distinction adéquate de chacune des causes de désuétude fonctionnelle et externe.

Les chapitres 11, 12 et 13 du présent guide décrivent la méthodologie d'application de la technique de répartition, adaptée à la démarche qui y est proposée et au contexte de l'évaluation foncière municipale.

CHAPITRE 3 •

•• DÉMARCHE STRUCTURÉE DE QUANTIFICATION DE LA DÉPRÉCIATION

3.1 Raison d'être et objectifs de la démarche

3.2 Schéma illustrant la démarche structurée de quantification de la dépréciation

3.3 Description des opérations composant la démarche



Au Québec, la méthode du coût est largement utilisée aux fins de l'évaluation municipale des bâtiments industriels, tant par les évaluateurs municipaux que par ceux qui sont mandatés à ce sujet par les entreprises concernées. Ces professionnels maîtrisent généralement bien les différentes étapes de cette méthode, les concepts nécessaires à son application et les outils actuellement disponibles à cette fin. Cela ne se révèle toutefois pas suffisant pour que les évaluations ainsi produites démontrent, à l'échelle provinciale, la cohérence qui pourrait caractériser un système plus efficace d'évaluation aux fins d'imposition foncière. À ce propos, la quantification de la dépréciation constitue une étape à améliorer.

Aussi, le présent guide propose, aux évaluateurs québécois et à leurs collaborateurs, de suivre une démarche structurée de quantification de la dépréciation, laquelle comprend un enchaînement logique des diverses opérations qui mènent au résultat recherché. Le contenu et l'agencement de cette démarche sont fondés sur la consultation de plusieurs ouvrages de référence existants et de la jurisprudence déjà énoncée en cette matière, sur l'observation de pratiques pertinentes effectivement utilisées au Québec ainsi que sur les recommandations formulées par divers spécialistes.

3.1 Raison d'être et objectifs de la démarche

La démarche de quantification de la dépréciation des bâtiments industriels s'inscrit dans la poursuite de l'objectif consistant à favoriser la structuration et l'uniformisation des pratiques professionnelles appliquées par les évaluateurs québécois en cette matière. Plus précisément, cette démarche est conçue pour être performante dans le contexte décentralisé de l'évaluation municipale québécoise, selon lequel les nombreux bâtiments industriels répartis sur le territoire du Québec doivent être évalués de façon cohérente sous la gouverne de près de 200 organismes municipaux responsables de l'évaluation, lesquels assument eux-mêmes cette responsabilité ou la confient à des firmes privées.

Bien que la démarche proposée ne comprenne aucune notion fondamentalement nouvelle pour les évaluateurs québécois et qu'elle puisse présenter certaines imperfections, son organisation révèle d'incontestables avantages au regard du contexte décrit ci-dessus. Il importe donc d'en reconnaître les objectifs particuliers qui consistent à :

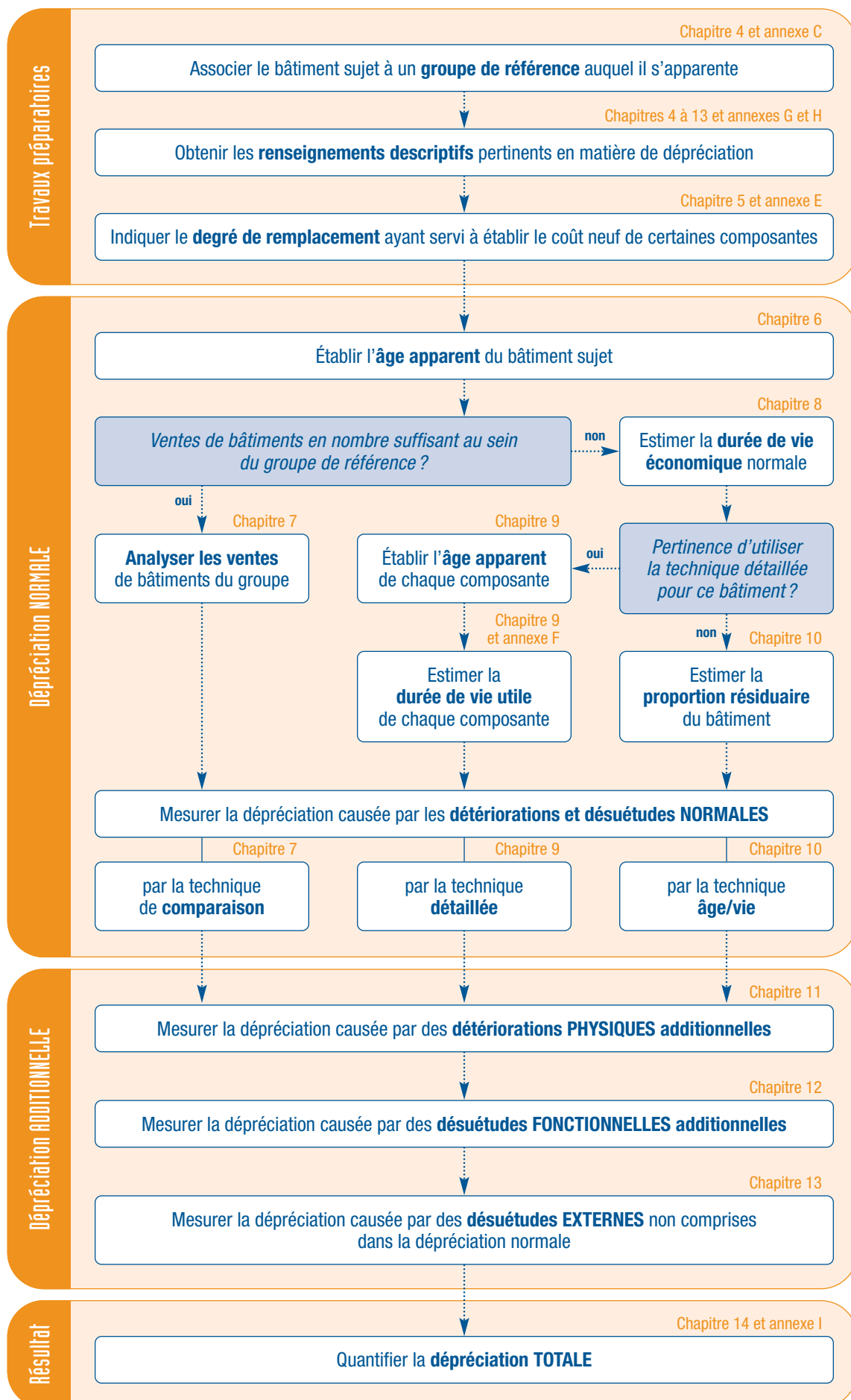
- • **inciter tous les évaluateurs à procéder aux mêmes observations et analyses**, de telle sorte que la valeur établie pour tout bâtiment résulte d'un raisonnement unique, quel que soit l'évaluateur qui en est l'auteur. Cela réduit la possibilité de recourir à de nombreuses variantes des techniques de quantification existantes, mais n'empêche aucunement les divergences d'opinions, pour autant qu'elles découlent du même cheminement;
- • **quantifier la dépréciation sans omission ni chevauchement**. L'application ordonnée des techniques prévues dans cette démarche assure son utilisateur que non seulement toutes les causes de dépréciation ont été entièrement quantifiées, mais aussi que chacune d'elles n'a été considérée qu'une seule fois. L'équité des valeurs établies de cette façon repose notamment sur le respect de cette notion;
- • **optimiser l'efficacité des techniques de quantification existantes**. La démarche proposée permet, en effet, de rationaliser les opérations en :
 - récupérant les avantages des techniques de mesure « globales » pour quantifier la dépréciation normale qui concerne tous les bâtiments analogues formant un même groupe jugé homogène;
 - mesurant individuellement la dépréciation qui résulte de causes additionnelles, dans les seules situations où il est nécessaire de le faire.

Enfin, bien que l'obtention des renseignements pertinents pour assurer la réalisation des opérations prévues par cette démarche nécessite certains efforts, son contenu apparaît optimal sur la foi de nombreuses consultations ou de plusieurs discussions et réflexions menées entre spécialistes de l'évaluation immobilière.

Voilà pourquoi l'ensemble des opérations que comporte cette démarche professionnelle constitue le canevas du présent guide méthodologique.

3.2 Schéma illustrant la démarche structurée de quantification de la dépréciation

Le schéma suivant fournit une vue d'ensemble de la démarche proposée de quantification de la dépréciation pour un bâtiment industriel donné et illustre son fonctionnement global. Pour faciliter la consultation du présent guide, ce schéma indique également à quel chapitre ou annexe chaque opération fait référence.



3.3 Description des opérations composant la démarche

La démarche de quantification de la dépréciation illustrée par le schéma présenté à la page précédente comprend seize opérations dont l'envergure est variable selon la situation, mais qui sont toutes essentielles à l'atteinte des objectifs énoncés. Leur ordonnancement correspond à la chronologie normale de leur réalisation, lorsqu'elles sont appliquées à un bâtiment évalué par la méthode du coût.

Comme ce schéma en fait état, ces opérations consécutives, et parfois conditionnelles, sont regroupées en quatre sections aux objectifs distincts qui concernent :

- les travaux préparatoires à la quantification proprement dite ;
- la quantification de la dépréciation NORMALE qui caractérise les bâtiments formant un même groupe ;
- la quantification de la dépréciation ADDITIONNELLE pouvant concerner tout bâtiment en particulier ;
- l'établissement du résultat final correspondant à la dépréciation TOTALE.

3.3.1 Travaux préparatoires

Tout comme divers autres travaux relatifs à l'évaluation foncière municipale, la quantification de la dépréciation des bâtiments industriels comporte certains travaux préparatoires de collecte et de structuration de données. Aussi, les trois premières opérations de la démarche proposée nécessitent de l'évaluateur qu'il obtienne et organise les données pertinentes avant de procéder à la quantification de la dépréciation de chaque bâtiment sujet. Ces opérations consistent à :

- • **associer le bâtiment sujet à un groupe de référence auquel il s'apparente** en matière de dépréciation. Cette opération favorise le traitement uniforme des bâtiments aux caractéristiques communes, tout en procurant des économies d'échelle quant aux ressources à investir. Elle suppose l'existence d'une segmentation reconnue, ou à tout le moins crédible, qui regroupe les bâtiments industriels analogues en ensembles homogènes permettant des analyses comparatives significatives. Bien qu'il soit souvent effectué « instinctivement », le choix que fait l'évaluateur à ce sujet est déterminant de la qualité des résultats obtenus quant à la dépréciation normale attribuée aux bâtiments d'un même groupe. Le chapitre 4 du présent guide traite de la segmentation des bâtiments industriels par groupes de référence, et l'annexe C suggère une nomenclature et une codification concernant les groupes de référence applicables aux bâtiments industriels québécois ;
- • **obtenir les renseignements descriptifs pertinents pour la quantification de la dépréciation.** Cela suppose que l'évaluateur recueille d'abord les renseignements qui décrivent la nature et l'ampleur des causes de dépréciation qui caractérisent chaque bâtiment à évaluer ou chaque groupe de référence. Normalement tirés de l'inspection des bâtiments¹¹ et des données fournies par leur propriétaire¹², ces renseignements sont structurés de façon qu'ils puissent être traités systématiquement selon les besoins de chaque opération ultérieure. Chacun des chapitres 4 à 13 du présent guide indique les renseignements descriptifs nécessaires pour effectuer les opérations concernées. De plus, les annexes G et H proposent des formulaires structurés de collecte de ces renseignements ;
- • **identifier le degré de remplacement ayant servi à établir le coût neuf de certaines composantes** comportant des matériaux, des techniques de construction ou même des caractéristiques architecturales qui se révèlent désuets ou déficients au regard des normes ou façons de faire contemporaines. Différentes possibilités de remplacement s'offrent à l'évaluateur qui peut choisir d'exclure, dans le coût neuf qu'il établit, le coût des suraméliorations présentes dans la construction à évaluer. Lorsque tel est le cas, cela simplifie le travail de quantification de la dépréciation résultant de désuétudes fonctionnelles. Cette identification est essentielle pour éviter une duplication de la dépréciation ainsi concernée et elle est directement liée aux moyens de quantification qui doivent être utilisés. Le chapitre 5 et la

11. Un formulaire intitulé *Relevé des renseignements relatifs à la dépréciation d'un bâtiment industriel* est proposé à l'annexe H du présent guide. Conçu pour être prérempli avec les renseignements déjà disponibles avant l'inspection (relevés techniques, déclaration du propriétaire, etc.), ce document permet à l'inspecteur de recueillir, valider et consigner les renseignements pertinents pour l'application du présent guide.

12. Un formulaire intitulé *Déclaration de renseignements relatifs à la dépréciation des bâtiments industriels* est proposé à l'annexe G du présent guide. Il s'agit d'un questionnaire conçu pour que le propriétaire d'un bâtiment industriel fournisse, à la demande de l'évaluateur municipal et conformément à l'article 18 (LFM), certains renseignements pertinents quant à l'âge, à l'état et aux difficultés d'utilisation des bâtiments qui font partie de la propriété concernée.

section 12.2 du présent guide décrivent cette opération. De plus, l'annexe E propose une nomenclature des divers degrés de remplacement pouvant servir de base au calcul du coût neuf d'une composante ou d'un bâtiment.

3.3.2 Quantification de la dépréciation NORMALE

Afin d'assurer la meilleure efficacité possible, la démarche proposée prévoit, pour chaque bâtiment à évaluer, quantifier d'abord la dépréciation attribuable aux causes qui caractérisent normalement les bâtiments formant le groupe de référence auquel il est associé (la dépréciation « normale » étant la diminution de valeur résultant de telles causes). Cette façon de procéder a pour avantages :

- d'éviter de procéder à la quantification distincte de chacune des causes de dépréciation, au sein d'un groupe où tous les sujets sont dans la même situation ;
- de permettre l'utilisation efficace de techniques de quantification dont le résultat est une indication globale de la dépréciation normale ;
- de favoriser la cohérence entre les résultats obtenus quant aux bâtiments aux caractéristiques analogues.

Aussi, la démarche proposée comporte un autre groupe d'opérations permettant de quantifier la dépréciation normale à l'aide de techniques « globales » dont l'usage est conditionnel à certaines situations :

- • la **technique de comparaison** a priorité s'il existe un nombre suffisant de ventes de bâtiments au sein du groupe de référence. L'application de cette technique est décrite au chapitre 7 du présent guide ;
- • dans le cas contraire, l'analyse du contexte de l'évaluation à réaliser peut conduire l'évaluateur à retenir la **technique détaillée** comme étant la plus pertinente. L'application de cette technique est décrite au chapitre 9 du présent guide ;
- • une telle analyse peut aussi, dans d'autres situations, conduire l'évaluateur à retenir la **technique âge/vie** comme étant la plus pertinente. L'application de cette technique est décrite au chapitre 10 du présent guide.

Il est à noter que l'établissement de l'âge apparent du bâtiment à évaluer et l'estimation de la durée de vie économique normale sont utiles à plus d'une technique et font chacun l'objet d'un chapitre distinct dans le présent guide, soit les chapitres 6 et 8, respectivement.

3.3.3 Quantification de la dépréciation ADDITIONNELLE

La démarche proposée prévoit également quantifier la dépréciation qui résulte de causes particulières au bâtiment à évaluer, pour tout cas où de telles causes ne sont pas considérées dans la dépréciation normale attribuée à l'ensemble des bâtiments formant le groupe de référence auquel il est associé. La diminution de valeur résultant de l'ensemble de ces causes supplémentaires est appelée « dépréciation additionnelle ».

La quantification de la dépréciation additionnelle est réalisée distinctement pour chaque bâtiment sujet, après que lui a été attribuée une dépréciation normale. Cette opération nécessite une connaissance simultanée des caractéristiques du groupe de référence concerné ainsi que de celles qui sont propres au sujet et qui le distinguent significativement de ce groupe, le cas échéant.

Les avantages de la technique de répartition (voir le point 2.2.4 du présent guide) sont mis à contribution pour quantifier distinctement, le cas échéant, la dépréciation résultant de chacune des causes identifiées comme étant additionnelles. C'est pourquoi la démarche proposée prévoit la quantification séparée de toute diminution de valeur causée par :

- • des **détériorations PHYSIQUES additionnelles**, lesquelles comprennent les détériorations corrigibles¹³ nécessitant des rénovations imminentes ainsi que les détériorations incorrigibles anormales (par rapport aux caractéristiques de bâtiments analogues). La quantification de la dépréciation résultant de détériorations physiques additionnelles est décrite au chapitre 11 du présent guide ;

13. Le présent guide privilégie la démarche qui consiste à quantifier la dépréciation qui résulte de détériorations ou de désuétudes additionnelles corrigibles lors de la phase finale du processus, en même temps que les éléments incorrigibles. Certaines pratiques conformes à la doctrine consistent à soustraire cette dépréciation au début du processus, avant même de considérer la dépréciation normale. Les deux façons de faire conduisent au même résultat, mais celle qu'a retenue le présent guide est plus simple d'application dans un contexte de confection de rôles d'évaluation foncière.

- • des **désuétudes FONCTIONNELLES additionnelles** (opération 12), lesquelles comprennent les désuétudes corrigibles nécessitant des rénovations imminentes ainsi que les désuétudes incorrigibles anormales (par rapport aux caractéristiques de bâtiments analogues). La quantification de la dépréciation résultant de désuétudes fonctionnelles additionnelles est décrite au chapitre 12 du présent guide ;
- • des **désuétudes EXTERNES** (opération 13), lesquelles comprennent les désuétudes de localisation et de marché qui ne sont pas considérées dans les paramètres utilisés pour quantifier la dépréciation normale. La quantification de la dépréciation additionnelle résultant de désuétudes externes est décrite au chapitre 13 du présent guide.

3.3.4 Quantification de la dépréciation TOTALE

Pour un bâtiment donné, le résultat final recherché au moyen de la démarche de quantification de la dépréciation correspond à la somme de :

- la dépréciation normale qui lui est attribuée selon des paramètres communs à l'ensemble des bâtiments formant le groupe de référence auquel il est associé, telle qu'elle a été mesurée à l'aide de la technique retenue comme étant la plus pertinente selon la situation ;
- et de
- la dépréciation additionnelle qui lui est attribuée, le cas échéant, pour tenir compte de toute cause supplémentaire non encore considérée dans le montant de la dépréciation normale, telle qu'elle a été mesurée à l'aide des procédés de calcul appropriés.

Pour éviter toute confusion avec chacun des intrants qui le composent, le résultat final ainsi obtenu est nommé « dépréciation totale ». La quantification de la dépréciation totale est décrite au chapitre 14 du présent guide.

De plus, l'annexe I de ce guide est constituée d'un formulaire intitulé *Renseignements et calculs relatifs à la dépréciation d'un bâtiment industriel*. Il s'agit d'un outil de présentation des principaux renseignements utilisés et des calculs effectués par l'évaluateur, en application de la démarche décrite ci-dessus. Proposé sous la forme d'un formulaire intercalaire à incorporer au dossier d'évaluation du bâtiment évalué, il est présenté avec les renseignements qui concernent un bâtiment utilisé à titre d'exemple aux chapitres 6 à 13 du présent guide.

CHAPITRE 4 •

• • SEGMENTATION DES BÂTIMENTS PAR GROUPES DE RÉFÉRENCE

4.1 Raison d'être de la segmentation des bâtiments à évaluer

4.2 Caractéristiques de segmentation proposées

4.3 Application de la segmentation proposée
quant aux bâtiments industriels du Québec



Afin de favoriser la meilleure cohérence possible entre les raisonnements des évaluateurs québécois, ce chapitre propose une segmentation de base pour l'ensemble des bâtiments industriels québécois. Adaptée à la démarche présentée au chapitre précédent, cette segmentation repose sur la création de groupes de référence favorisant un traitement structuré et cohérent de la dépréciation touchant ces bâtiments.

4.1 Raison d'être de la segmentation des bâtiments à évaluer

Les bâtiments industriels situés au Québec présentent une très grande variété, tant en termes d'envergure que du point de vue de la qualité, de l'âge, de l'architecture, de l'utilisation ou de la localisation. Leur évaluation aux fins d'imposition foncière suscite des préoccupations¹⁴, notamment sous l'angle de la cohérence, à l'échelle provinciale, des moyens utilisés pour produire ces évaluations et des résultats obtenus. La recherche de pratiques mieux structurées et plus uniformes fait d'ailleurs consensus dans les milieux professionnels concernés, et ce, tant du côté des municipalités que des entreprises industrielles.

Le regroupement des bâtiments industriels québécois en **ensembles homogènes pouvant servir de référence** aux fins de l'identification des causes de la dépréciation et de la quantification de cette dernière favoriserait grandement l'atteinte de cette cohérence accrue. Pour être efficaces, les caractéristiques de ces « segments » devraient être :

- suffisamment précises pour regrouper des bâtiments dont les attributs favorisent les comparaisons en matière de dépréciation ;
- assez larges pour permettre la formation de groupes de référence dont la taille est suffisante pour mener des analyses comparatives concluantes ;
- accessibles à l'ensemble des évaluateurs québécois, à partir des données normalement recueillies sur ce genre d'immeubles.

Pour assurer la cohérence recherchée, chaque bâtiment industriel serait ensuite associé au groupe de référence auquel il s'apparente le plus.

4.2 Caractéristiques de segmentation proposées

Bien que de très nombreuses variables de regroupement puissent être pertinentes quant à l'identification et à la quantification de la dépréciation touchant les immeubles industriels, l'examen des pratiques existantes, des ouvrages de référence et de la jurisprudence a permis de mettre en évidence trois aspects généralement reconnus comme déterminants à cet égard :

- la flexibilité dans les usages physiquement possibles du bâtiment sujet ;
- le type de charpente qui en constitue la structure portante ;
- sa localisation géographique sur le territoire québécois.

Pour assurer l'efficacité d'une telle segmentation, l'analyse de ces trois aspects devrait s'effectuer selon une séquence définie, pour ensuite mener à la constitution de différents groupes de référence (voir les détails à la section 4.3 du présent guide).

4.2.1 Flexibilité dans les usages physiquement possibles du bâtiment

Le degré de flexibilité qu'offre un bâtiment à l'égard des types d'activités qu'il peut physiquement abriter est une variable reconnue comme fondamentale et déterminante quant aux moyens à utiliser pour quantifier la dépréciation qui le concerne.

Ce degré de flexibilité « physique » prend son origine dans l'organisation matérielle des composantes du bâtiment sujet (forme, envergure, design, etc.), lequel peut être configuré soit pour répondre aux besoins d'activités courantes et interchangeables, soit, au contraire, en fonction d'activités nécessitant davantage d'aménagements spécialisés peu polyvalents. L'observation de diverses caractéristiques architecturales du bâtiment sujet permet généralement de jauger cette flexibilité, notamment en ce qui concerne la configuration de la dalle au sol et des planchers structuraux, la hauteur du bâtiment et la spécialisation des systèmes mécaniques. Certaines caractéristiques du complexe dont ce bâtiment peut faire partie sont également à considérer (agencement, envergure, démembrement possible, etc.).

14. Ces préoccupations sont plus amplement décrites à la section « État de situation » présentée au début de ce document.

Trois «segments» permettraient de répertorier efficacement les bâtiments industriels québécois, au regard de leur flexibilité dans les usages possibles :

- • Le **bâtiment à vocation générale** est celui qui est susceptible d'accueillir une vaste gamme d'utilisations. Qu'il ait été ou non construit en vue d'un usage précis, sa configuration (forme, hauteur libre, surfaces libres, etc.) est plutôt universelle et permet de l'adapter aux besoins de plusieurs usages courants, principalement (mais non nécessairement) à caractère industriel. De plus, selon ce qui est normalement prévisible dans les conditions du marché qui existent à la date de référence, les frais à engager pour effectuer une telle adaptation seraient relativement peu élevés pour de nombreux utilisateurs éventuels ;
- • Le **bâtiment à vocation unique**¹⁵ est celui qui est conçu pour permettre l'exercice d'un type précis d'activité industrielle qui s'avère exigeant sur le plan architectural. Construit et agencé spécialement pour répondre aux besoins de ce seul usage, ce type de bâtiment révèle une configuration qui comporte des contraintes sévères faisant en sorte que l'exercice d'aucun autre genre d'activité, industrielle ou autre, ne peut physiquement y être envisagé. Les activités industrielles dont l'exercice nécessite la construction de bâtiments à vocation unique sont généralement celles qui sont reliées à la transformation de matières premières telles que les métaux et minéraux, le bois, le pétrole et les denrées alimentaires ;
- • Le **bâtiment à vocation limitée**¹⁶ est celui dont l'agencement ou les attributs architecturaux révèlent plusieurs contraintes qui restreignent substantiellement la variété des usages auxquels il pourrait être affecté, en sus de l'usage actuel. De plus, les travaux requis pour adapter ce type de bâtiment aux besoins des quelques autres usages possibles engendreraient des coûts importants, à la limite de ce qui s'avère justifiable dans les conditions du marché qui existent à la date de référence.

Guide d'appréciation du degré de flexibilité d'usage d'un bâtiment industriel



Afin d'aider l'évaluateur à jauger, le plus objectivement possible, le degré de flexibilité d'usage d'un bâtiment industriel, le présent guide propose un outil de travail à l'annexe B. Il s'agit d'un guide qui conduit l'évaluateur-analyste à fonder sa décision sur l'observation systématique de certains attributs physiques du bâtiment à évaluer, structurés selon onze indicateurs tirés de l'expertise de praticiens de l'évaluation industrielle et de la jurisprudence énoncée en cette matière.

En ce qui a trait à l'utilisation de ce guide d'appréciation de la flexibilité d'usage, il importe de noter que :

- chacun des indicateurs ne constitue qu'une « indication » partielle de la flexibilité d'usage qui caractérise généralement les bâtiments industriels ;
- selon l'utilisateur du guide ou le contexte de son application, tous les indicateurs n'ont pas nécessairement la même importance relative dans l'appréciation globale ;
- ce guide ne vise pas à « calculer » un résultat, mais plutôt à aider son utilisateur à fonder son appréciation globale sur un ensemble d'observations factuelles ;
- bien que les indicateurs utilisés dans ce guide s'appliquent à la majorité des cas, d'autres observations supplémentaires peuvent s'avérer pertinentes dans certaines situations ;
- l'utilisateur de ce guide demeure professionnellement responsable de toute décision découlant de cette utilisation, ainsi que de la démonstration des motifs qui l'y ont conduit.

15. Bien qu'inspiré de l'article 1 du *Règlement sur la méthode d'évaluation des immeubles à vocation unique de nature industrielle ou institutionnelle*, ce concept a une portée beaucoup plus large, puisque, contrairement à ce règlement, il **ne considère que l'aspect physique** des bâtiments et **ne limite pas cette désignation à ceux qui sont évalués à 5 M\$ ou plus**.

16. Par rapport aux termes « vocation spécifique » souvent utilisés, les termes « vocation limitée » décrivent plus adéquatement les bâtiments dont les usages alternatifs sont restreints à quelques possibilités identifiables définies.

4.2.2 Type de charpente [ou structure portante] du bâtiment

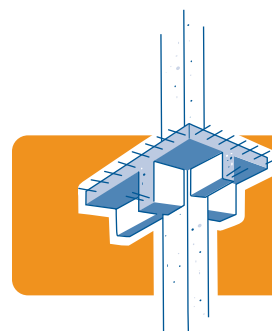
La charpente d'un bâtiment est l'assemblage méthodique de diverses pièces verticales (ex. : colonnes, pilastres), horizontales (ex. : poutres, poutrelles) et obliques (ex. : contreventements) de béton, d'acier, de bois ou d'autres matériaux, et qui en constituent la structure portante. Il s'agit d'une composante fondamentale de l'architecture de tout bâtiment, qui est déterminée dès la construction d'origine et qui, contrairement aux composantes de plus courte durée tels les revêtements extérieurs et intérieurs, se révèle plus difficile à remplacer ou à rénover.

La conception de la charpente d'un bâtiment industriel est généralement révélatrice de sa capacité à résister, efficacement et pour une certaine durée, non seulement aux intempéries et aux charges inhérentes aux matériaux utilisés, mais aussi aux autres contraintes liées aux activités que le bâtiment est destiné à abriter.

C'est pourquoi le type de matériaux de charpente d'un bâtiment industriel et leur assemblage sont révélateurs du potentiel de celle-ci, en termes de résistance et de durabilité. Cette notion a été retenue comme significative en matière de quantification de la dépréciation des bâtiments industriels qui existent au Québec. À cette fin, trois catégories de charpentes ont été identifiées comme étant des « segments » significativement différents. Dans l'ordre décroissant de durabilité, il s'agit des suivantes :

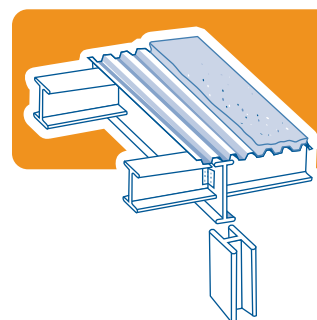
- • Les charpentes du **type A** sont principalement composées d'**acier structural protégé** ou de **béton avec acier d'armature**. Elles forment la structure portante du bâtiment, indépendamment des murs de celui-ci et peuvent, en plus, contribuer à l'exercice des activités qui s'y déroulent.

- Utilisée le plus souvent pour des bâtiments ayant de longues portées, la charpente d'acier structural est un agencement de poutres et de colonnes conçu pour former une structure portante. Bien qu'il soit plus coûteux à construire, l'acier protégé par du béton ou par tout autre matériau résistant a une meilleure durabilité, car il est moins exposé aux éléments détériorants tels le feu, les chocs mécaniques ou les substances chimiques. Pour la même raison, il exige moins d'entretien dans des conditions d'utilisation analogues ;
- La charpente de béton avec acier d'armature est constituée de colonnes et de poutres de béton renforcé d'acier d'armature. Grâce à sa résistance aux vibrations, la construction en béton est principalement utilisée dans des bâtiments où des machines fonctionnent à haute vitesse.

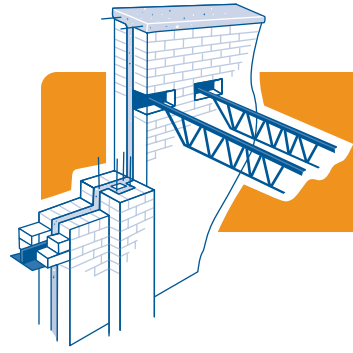


- • Les charpentes du **type B** sont principalement composées soit d'**acier structural non protégé**, soit de **murs porteurs en maçonnerie ou en béton** avec des éléments horizontaux d'acier ou de bois. Elles peuvent être indépendantes des murs (acier) ou, au contraire, constituer la structure portante par les murs eux-mêmes (béton ou maçonnerie). Dans certains cas, elles peuvent contribuer à l'exercice des activités qu'abrite le bâtiment.

- La charpente d'acier structural est formée de poutres et de colonnes en acier conçues et assemblées pour constituer la structure portante d'un bâtiment. Selon les conditions auxquelles il est soumis, l'acier non protégé nécessite un entretien pour préserver son intégrité et assurer sa longévité ;



- La charpente caractérisée par des murs porteurs en maçonnerie ou en béton est généralement la plus économique pour les bâtiments d'un seul étage :
 - les blocs de béton sont le plus souvent utilisés et sont normalement jumelés à des poutrelles en acier ou en bois pour supporter le toit et le plancher ;
 - plus rares, les murs porteurs en brique caractérisent certains bâtiments plus anciens ;
 - dans d'autres cas, le mur porteur est en béton renforcé d'acier d'armature. Il peut être coulé sur place avec des formes de façon traditionnelle, coulé sur place et relevé à l'aide d'une grue (« *Tilt-up* ») ou pré-coulé en usine, transporté et assemblé sur place. Ce type de charpente demande peu d'entretien et a une durée de vie appréciable.



- • Les charpentes du **type C** sont principalement composées de pièces en **acier léger** ou en **bois** qui sont généralement intégrées aux murs extérieurs (souvent porteurs). Ces charpentes ne contribuent pas significativement aux activités qu'abrite le bâtiment.

- La charpente en acier léger est formée d'un assemblage de pièces d'acier léger, montées traditionnellement sur place ou préassemblées en usine pour en réduire le temps d'installation. Il s'agit d'une structure généralement utilisée pour des bâtiments de moyenne ou de faible envergure abritant des activités peu exigeantes quant aux charges (entrepôts, réparation de véhicules, etc.) ;
- La charpente en bois est généralement utilisée pour des bâtiments de moyenne ou de faible envergure. Comme le bois est un matériau peu résistant à d'autres contraintes (humidité, feu, chocs, produits corrosifs, etc.), une telle charpente présente une durabilité amoindrie, sous réserve de bénéficier de mesures de protection et d'entretien accrues.



4.2.3 Localisation géographique sur le territoire du Québec

Bien que l'on en observe une plus grande concentration dans la région de Montréal, les bâtiments à usage industriel sont répartis sur l'ensemble du territoire du Québec et sont situés dans des contextes socio-économiques qui diffèrent selon les régions concernées. Afin que la segmentation proposée soit révélatrice des paramètres de la dépréciation des bâtiments industriels situés dans des contextes différents, il importe donc de considérer la répartition géographique comme une variable déterminante.

Même si les possibilités de découpage géographique pertinentes à l'égard de la dépréciation sont très nombreuses (selon les intervenants, le type d'immeuble, etc.), il serait approprié d'utiliser la nomenclature existante des dix-sept régions administratives comme segmentation de base, parce que celle-ci :

- correspond à un découpage géographique reconnu, déjà utilisé par de nombreux intervenants des milieux privé et public, y compris au niveau municipal ;
- permet à l'analyste qui en fait le choix de regrouper et d'utiliser simultanément, pour les besoins d'une recherche ou d'une application particulière, les données tirées de plusieurs régions administratives.

4.3 Application de la segmentation proposée aux bâtiments industriels du Québec

Les caractéristiques de segmentation présentées précédemment auraient avantage à être utilisées pour l'ensemble des bâtiments industriels situés au Québec, de façon que l'application des paramètres relatifs à chaque segment soit à la fois efficace en matière de quantification de la dépréciation et cohérente sur l'ensemble du territoire québécois. Reposant sur les trois aspects précédemment décrits, cette organisation de données permettrait de définir des groupes de référence pouvant servir de base à la fois à la recherche de paramètres pertinents relatifs à la dépréciation et à l'application de ceux-ci pour évaluer chaque bâtiment, selon les caractéristiques qui lui sont propres.

L'analyse des pratiques existantes et des opinions exprimées par les experts consultés permet de conclure que la quantification de la dépréciation des bâtiments industriels québécois nécessite des regroupements différents, selon qu'il s'agit de bâtiments à vocation générale, unique ou limitée. C'est pourquoi il apparaît pertinent que les groupes de référence soient formés de la façon suivante :

- • Pour les **bâtiments à vocation générale**, le type de charpente et la localisation géographique apparaissent simultanément déterminants en matière de dépréciation. Si l'on considère les trois types de charpentes précédemment définis (voir le point 4.2.2 du présent guide) et les 17 régions administratives que compte le Québec, il en résulte que tous les bâtiments industriels à vocation générale pourraient être répertoriés en 51 groupes de référence suffisamment homogènes pour que chacun serve efficacement de base d'analyse et génère des paramètres crédibles quant à la dépréciation commune aux bâtiments qui en font partie ;
- • En ce qui concerne les **bâtiments à vocation unique**, il apparaît évident que c'est le type d'activité industrielle qui y est exercée qui est déterminant en matière de dépréciation, puisque ces bâtiments sont, par définition, configurés spécialement pour permettre l'exercice de cette activité. La constitution de groupes de référence de bâtiments à vocation unique ne devrait donc tenir compte que du type d'activité industrielle auquel les bâtiments sont destinés, sans égard à leur charpente (de toute façon souvent dictée par l'activité exercée), ni à leur localisation géographique. Si l'on considère les types d'activités industrielles pour lesquels des immeubles ont déjà été désignés à vocation unique¹⁷, il est possible de proposer 23 groupes de référence suffisamment homogènes pour que chacun serve de base d'analyse et génère des paramètres crédibles quant à la dépréciation normale qui caractérise les bâtiments industriels à vocation unique situés au Québec ;
- • Quant aux **bâtiments à vocation limitée**, seule la localisation géographique peut être considérée comme déterminante en matière de dépréciation, compte tenu de la diversité des contextes socio-économiques régionaux et de la difficulté, dans la plupart des cas, à associer chacun de ces bâtiments à un type particulier d'activité industrielle. Il en résulte que tous les bâtiments industriels à vocation limitée pourraient être répertoriés en 17 groupes de référence homogènes pouvant servir de base d'analyse.

L'annexe C du présent guide suggère une nomenclature détaillant les différents groupes de référence (91 au total) qui pourraient être formés conformément aux propositions énoncées ci-dessus.

Notes importantes

- La segmentation ainsi définie constitue une structuration DE BASE proposée aux évaluateurs agréés québécois. Sans viser à constituer une norme limitative, cela permettrait à chacun d'entre eux de procéder à des recherches et analyses de données en associant simultanément plusieurs des groupes de référence ainsi proposés ou, à l'inverse, de limiter ses recherches et analyses à une partie seulement d'un de ces groupes, en considérant des critères plus précis que ceux qui sont précédemment décrits. Dans un cas comme dans l'autre, l'évaluateur devrait toutefois s'assurer (et démontrer) que le nouveau groupe ainsi créé est suffisamment homogène et représentatif de réalités vérifiables pour pouvoir servir efficacement de « référence » aux conclusions qu'il entend faire valoir.
- Pour être pleinement efficace à l'échelle du Québec, une telle nomenclature de groupes de référence des bâtiments industriels devrait s'appuyer sur la mise en place de moyens efficaces de collecte de données pertinentes et d'un partage de renseignements visant l'ensemble des évaluateurs chargés d'établir les valeurs à inscrire aux rôles d'évaluation.

17. En vertu de l'article 18.1 de la LFM en vigueur depuis 1998 et qui se rapporte au *Règlement sur la méthode d'évaluation des immeubles à vocation unique de nature industrielle ou institutionnelle*.

CHAPITRE 5 •

•• REMPLACEMENTS POSSIBLES POUR ÉTABLIR LE COÛT NEUF

5.1 Définition du coût neuf et concepts sous-jacents

5.2 Démarche de remplacement d'éléments existants aux fins du calcul du coût neuf



Le coût neuf d'un bâtiment est le résultat d'un ensemble ordonné d'observations, de raisonnements et de calculs permettant d'établir d'abord un montant de départ dont est ensuite soustraite la dépréciation, ce qui mène à une indication de la valeur par la méthode du coût.

L'évaluateur doit maîtriser le contenu du coût neuf qu'il établit, puisque cette opération comporte, aux fins de calcul, différentes possibilités de remplacement (substitution de matériaux, de techniques de construction, de configuration) par rapport au bâtiment existant. Dès cette étape, l'évaluateur peut choisir d'éliminer l'effet de certaines formes de désuétude fonctionnelle, tout en s'assurant d'être cohérent avec les moyens de quantification ultérieurement utilisés à ce sujet, tels qu'ils sont décrits au chapitre 12 du présent guide.

5.1 Définition du coût neuf et concepts sous-jacents

Le coût neuf se définit comme *«le résultat de l'estimation du montant total d'argent qui devrait être normalement déboursé pour acquérir à l'état neuf les constructions qui font l'objet de l'évaluation, à une date déterminée et à l'endroit où elles se trouvent»*¹⁸.

Cette opération repose donc à la fois sur la réalité qui caractérise les constructions à évaluer et sur le contexte servant de référence au calcul. À cet égard, quatre concepts doivent alors être compris et simultanément respectés :

- • **l'objet de l'évaluation.** Lorsque la valeur d'un bâtiment industriel est établie aux fins d'imposition foncière, certains biens immobiliers constitués par des machines, des appareils et leurs accessoires peuvent être exclus de l'évaluation. Il importe donc de déterminer précisément, au départ, quelles sont les constructions qui font l'objet de l'évaluation, en tenant compte des dispositions législatives applicables ;
- • **la date de référence.** Compte tenu que les intrants composant les prix d'acquisition des constructions (matériaux, main-d'oeuvre, etc.) ont un prix qui varie dans le temps, il est essentiel que l'estimation qui donne lieu au coût neuf soit réalisée en considérant une date déterminée, soit la date servant de référence à l'évaluation à faire ;
- • **le lieu de référence.** Puisque l'estimation à réaliser doit être représentative du contexte qui existe à l'endroit où se trouvent les constructions que l'on veut évaluer, il est essentiel que le lieu de référence du calcul corresponde à cet endroit ;
- • **la normalité des coûts.** Le coût neuf doit respecter le plus fidèlement possible le montant total qu'un acquéreur type des constructions à évaluer devrait déboursé s'il se les procurait à l'état neuf. Ce montant inclut d'abord les coûts « directs », soit le prix des matériaux, de la main-d'œuvre et des équipements de chantier requis, ainsi que les frais généraux de l'entrepreneur et sa marge de profit. Une attention particulière doit aussi être accordée à l'inclusion des coûts « indirects » que doit déboursé tout acquéreur d'une construction neuve. Il s'agit notamment des honoraires professionnels (architectes, ingénieurs, évaluateurs, notaires, etc.), des frais d'administration, de financement temporaire ou des autres frais normalement déboursés par l'acquéreur initial de telles constructions.

5.2 Démarche de remplacement d'éléments existants aux fins du calcul du coût neuf

Dans la recherche du coût neuf d'une construction à évaluer, l'évaluateur peut être mis en présence de matériaux, de techniques de construction ou même de caractéristiques architecturales qui se révèlent désuets ou déficients au regard des normes, façons de faire ou produits courants. Si la situation le justifie, il peut choisir de procéder, **aux fins du calcul du coût neuf**, à une démarche de remplacement qui consiste à **substituer à certains éléments existants d'autres plus représentatifs des normes**, techniques de construction ou matériaux contemporains. Lorsqu'elle est empreinte de rigueur, cette façon de procéder fait partie des pratiques reconnues en évaluation immobilière.

De plus, selon le choix de l'évaluateur dans chaque situation, cette substitution peut être appliquée à certains matériaux, à l'ensemble d'une composante du bâtiment (ex. : charpente) ou même à la configuration globale de celui-ci.

18. *Manuel d'évaluation foncière du Québec*, Volume 4 (version 1998), section 1.3.1.

5.2.1 Raison d'être de la démarche de remplacement

Dans la mesure où elle est judicieusement utilisée, la démarche de remplacement précédemment décrite procure le net avantage de simplifier les recherches et les calculs nécessaires à l'application adéquate de la méthode du coût. Reconnue par la doctrine, elle trouve davantage application dans le cas de constructions âgées.

Plus précisément, elle permet aussi de résoudre certaines difficultés au moyen de solutions dont les plus fréquentes consistent à :

- Attribuer un coût neuf à un matériau qui n'existe plus sur le marché. Le coût alors considéré est celui d'un matériau couramment utilisé, qui équivaut au matériau existant et qui est conforme au contexte s'appliquant à la date et au lieu de référence ;
- Exclure, dès le calcul du coût neuf, le coût des suraméliorations présentes dans la construction à évaluer. Cela a pour avantage de simplifier le travail de quantification de la dépréciation qui résulte de désuétudes fonctionnelles causées par un excès (voir détails aux points 12.2.1c et 12.2.2c du présent guide) ;
- Quantifier certaines causes particulières de dépréciation grevant une construction ou l'une de ses composantes, par examen comparatif du coût neuf des installations existantes et de celui d'installations d'utilité équivalente.

Peu importe le choix retenu par l'évaluateur, **il est essentiel que l'élément substituant considéré au calcul procure une utilité équivalant à celle de l'élément substitué**, quel qu'il soit. Cela suppose que les techniques de construction et matériaux contemporains considérés dans le calcul du coût neuf doivent, bien qu'ils soient différents de ceux qui sont existants, pouvoir satisfaire les mêmes besoins que ceux-ci. Ainsi, l'utilité équivalente doit tenir compte de plusieurs aspects, et ce, tant du point de vue quantitatif que qualitatif : permettre la même production, démontrer la même durabilité, la même résistance, la même capacité, le même confort, etc.

5.2.2 Degrés possibles de remplacement

Divers degrés de remplacement sont possibles et peuvent différer selon les caractéristiques de la construction à évaluer, les ressources disponibles ou les dispositions législatives¹⁹ et réglementaires applicables. Pour une même construction, plusieurs coûts neufs différents peuvent donc être établis, selon la nature des substitutions effectuées à cette fin. Les deux situations extrêmes suivantes permettent de comprendre cette différence :

- • En n'effectuant strictement **aucune substitution**, on obtient un coût neuf par reconstitution, soit l'estimation de ce qu'il en coûterait pour reconstruire une réplique exacte du bâtiment sujet avec les mêmes matériaux, techniques de construction, configuration et implantation. Le résultat ainsi obtenu inclut inévitablement le coût des suraméliorations et autres déficiences fonctionnelles de la construction existante, lequel devra ultérieurement être quantifié et soustrait du coût neuf à titre de dépréciation ;
- • À l'opposé, en effectuant une **substitution de l'ensemble** d'une construction à évaluer, on obtient un coût neuf par substitution intégrale, soit l'estimation de ce qu'il en coûterait pour acquérir une construction procurant globalement une utilité qui équivaut à celle déjà existante, en considérant non seulement les techniques de construction et matériaux contemporains, mais également les concepts architecturaux, configurations et normes d'implantation couramment utilisés pour réaliser de telles constructions. Le résultat obtenu exclut donc le coût de toute suramélioration existante et permet d'éliminer au départ la partie de la désuétude fonctionnelle qui se rattache à l'excès constaté, évitant par la même occasion d'avoir à quantifier la dépréciation qui en résulte²⁰.

On observe rarement ces situations extrêmes dans la pratique de l'évaluation foncière municipale. Le coût neuf est plutôt habituellement établi selon des modalités qui se situent entre ces deux pôles et qui diffèrent selon les situations et les évaluateurs. Cela soulève parfois des divergences de points de vue à propos de la dépréciation, alors que le problème prend souvent son origine dans la composition du coût neuf que chacun a établi.

19. Lorsqu'un bien immobilier industriel est susceptible d'être partiellement ou totalement exclu du rôle en application du paragraphe 1° ou 1.1° du premier alinéa de l'article 65 (LFM), il doit être examiné dans le cadre concret de son utilisation ou de sa destination, tel qu'il existe à la date de l'évaluation, et non sur la base d'hypothèses. Cela peut, dans certains cas, limiter la nature des substitutions possibles aux fins de l'établissement du coût neuf de ces biens.

20. Le chapitre 12 du présent guide expose le détail de la méthodologie à utiliser pour quantifier la dépréciation résultant de désuétudes fonctionnelles causées par un excès.

L'identification assez précise de la nature des substitutions effectuées aux fins d'établir le coût neuf d'un bâtiment apparaît donc essentielle à la juste compréhension de ce qui est inclus dans le montant ainsi établi. Par conséquent, elle s'avère indispensable à la quantification appropriée de la dépréciation qui doit en être soustraite dans l'application de la méthode du coût.

Les substitutions effectuées aux fins de l'évaluation municipale des bâtiments industriels concernent plus fréquemment des matériaux (ex. : panneaux d'amiante), des techniques de construction ou certaines composantes de ces bâtiments (ex. : fondations). Elles s'appliquent plus rarement à l'ensemble du bâtiment évalué (ex. : configuration)²¹.

Afin de favoriser l'implantation d'une uniformité dans l'identification des substitutions ainsi effectuées par les évaluateurs, il est proposé de les distinguer par différents « degrés de remplacement » observés dans les pratiques professionnelles, dont les deux situations décrites ci-dessus constituent les extrémités. Au nombre de sept, ces degrés de remplacement se résument comme suit, selon que le coût neuf est basé sur :

- A. la reconstitution intégrale de la composante existante ;
- B. la reproduction de la composante existante ;
- C. le coût normal de la composante existante (même quantité de matériaux) ;
- D. le coût normal d'une composante dont la quantité de matériaux est inférieure à celle qui est existante ;
- E. le coût normal d'un bâtiment de mêmes dimensions, à la configuration interne différente ;
- F. le coût normal d'un bâtiment à la configuration externe modifiée par rapport à celle qui est existante ;
- G. le coût normal d'un bâtiment substitut, sans égard à la configuration de celui qui est existant.

Chacun de ces degrés de remplacement est plus amplement décrit à l'annexe E du présent guide, et chaque description est accompagnée de notes sur la nature des substitutions considérées et sur l'utilisation du degré de remplacement aux fins de l'établissement du coût neuf d'une construction à évaluer par la méthode du coût.

Notes importantes

- Dans la pratique courante de l'évaluation foncière municipale, on applique généralement les degrés de remplacement C et D aux fins de la confection des rôles d'évaluation. Selon les situations, ces degrés peuvent concerner distinctement un élément ou une composante du bâtiment à évaluer, ou celui-ci dans sa totalité.
- Quel que soit le degré de remplacement retenu pour établir le coût neuf, il doit être parfaitement cohérent avec la quantification de la dépréciation résultant de désuétudes fonctionnelles. En effet, il est aussi préjudiciable à la qualité de la valeur indiquée par la méthode du coût de soustraire un montant de dépréciation ayant déjà été éliminée par la démarche de remplacement que d'omettre de considérer cette dépréciation.

21. Il est à noter que l'article 3 du *Règlement sur la méthode d'évaluation des immeubles à vocation unique de nature industrielle ou institutionnelle* oblige à tenir compte des dimensions extérieures existantes, aux fins de l'établissement du coût neuf des bâtiments visés par ce règlement. Dans ces cas, il en résulte que le calcul du coût neuf d'un bâtiment substitut aux dimensions extérieures différentes ne peut être effectué qu'au stade de la quantification de la dépréciation. Le texte intégral de ce règlement est reproduit à l'annexe D du présent guide.

CHAPITRE 6 •

• • ÉTABLISSEMENT DE L'ÂGE APPARENT

6.1 Raison d'être de l'âge apparent et concepts reconnus

6.2 Guide d'établissement de l'âge apparent d'un bâtiment industriel

6.3 Établissement de l'âge apparent d'un complexe industriel



L'âge apparent d'un bâtiment est un concept qui permet de le caractériser, notamment aux fins de comparaison avec d'autres immeubles. Lorsqu'il est mis en rapport avec la durée de vie économique, il est utilisé dans le processus de quantification de la dépréciation.

6.1 Raison d'être de l'âge apparent et concepts reconnus

Alors que l'âge chronologique d'un bâtiment correspond simplement au nombre d'années écoulées entre la date de la fin des travaux menant à sa réalisation et une date de référence donnée, son âge apparent correspond au nombre d'années qu'il paraît avoir, compte tenu de sa condition et de son utilité à la même date. Dans le cas des bâtiments récents normalement entretenus, la différence entre les deux concepts est négligeable. Par contre, la notion d'âge apparent prend tout son sens quand elle sert à qualifier des bâtiments plus âgés qui ont été, à divers degrés selon les cas, entretenus, réparés, rénovés ou même agrandis.

L'âge chronologique constitue donc le point de départ de l'âge apparent, lequel est ensuite influencé par les améliorations apportées et les détériorations et désuétudes ayant pu se produire. Il n'est généralement pas supérieur à l'âge chronologique, mais cela demeure possible.

Contrairement à ce que son appellation²² pourrait laisser croire, l'âge apparent ne résulte pas d'une impression de la personne qui l'a établi. Il est davantage le fruit d'un ensemble structuré d'observations factuelles qui peut prendre deux formes. Selon la doctrine reconnue, on peut en effet établir l'âge apparent d'un bâtiment :

- soit en relevant l'âge chronologique de bâtiments analogues d'utilité équivalente qui n'ont fait l'objet que d'un entretien normal depuis leur réalisation (c'est-à-dire non rénovés ni agrandis) ;
- soit en recueillant des données précises sur sa date de construction originelle, sur celle de tout agrandissement ou rénovation excédant les travaux d'entretien normal, ainsi que sur la condition et l'état d'entretien de ses diverses composantes.

Pour faciliter le traitement des données et les calculs afférents, les évaluateurs utilisent aussi la notion d'« année apparente », qui s'exprime sous forme d'un millésime. Cette variante a l'avantage de pouvoir être réutilisée à différentes dates de référence (par exemple, un bâtiment auquel on attribue une « année apparente » de 1995 aura un âge apparent de 10 ans en 2005 et de 13 ans en 2008).

6.2 Guide d'établissement de l'âge apparent d'un bâtiment industriel

Afin de favoriser la cohérence des pratiques des évaluateurs québécois appelés à évaluer des bâtiments industriels aux fins d'évaluation foncière municipale, un guide structuré d'établissement de l'âge apparent de ces bâtiments est présenté aux pages suivantes. Élaboré à la suite de l'observation des pratiques existantes qui semblent les plus performantes, ce guide de calcul apparaît différent des concepts doctrinaux (énoncés ci-dessus), par le fait qu'il ne tient compte que de considérations « normales ». Adapté aux travaux de confection de rôles d'évaluation, il est cependant conçu pour s'intégrer à la démarche de quantification décrite au chapitre 3 du présent guide, laquelle comprend, à une étape ultérieure, la prise en compte de considérations « particulières » au bâtiment sujet. Ainsi, il :

- assume que tout bâtiment est l'objet d'un vieillissement typique, à compter de la date de sa construction ou, le cas échéant, de sa rénovation ;
- présume que tout bâtiment fait déjà l'objet d'un entretien normal au fil des ans ;
- fait abstraction des détériorations et carences d'entretien « anormales » nécessitant des réparations imminentes, lesquelles sont individuellement prises en considération à titre de détériorations « additionnelles » dans le processus de quantification de la dépréciation (le chapitre 11 du présent guide traite précisément de cette question).

22. Dans les pratiques professionnelles, l'appellation « âge effectif » est fréquemment employée pour désigner le même concept. Bien qu'il soit moins élégant, le mot « apparent » désigne mieux la réalité en question, puisque le mot « effectif » n'a pas, en français, le sens recherché.

Au moyen du millésime de l'année de construction ou de rénovation utilisé comme une quantité servant aux fins de calcul, ce guide d'établissement de l'âge apparent tient systématiquement et simultanément compte de :

- la date de construction de chaque section distincte (section originelle et agrandissements postérieurs) d'un bâtiment et de son importance relative dans le montant du coût neuf total ;
- la date de chaque rénovation (ajout ou remplacement effectué après la construction et encore existant) apportée à toute composante de ce bâtiment et de l'importance relative des composantes ainsi rénovées dans le montant du coût neuf total.

Ce guide s'applique évidemment à un bâtiment construit d'une seule partie, mais il est surtout conçu pour faciliter et structurer les calculs relatifs à un bâtiment constitué par l'intégration de plusieurs parties adjacentes construites à des moments différents. L'établissement de l'âge apparent d'un tel bâtiment peut être structuré en trois étapes (dont un exemple d'application est présenté à la section 6.2.4) :

- Inventaire des années de construction de la section d'origine et de chaque agrandissement ;
- Inventaire des rénovations apportées aux composantes du bâtiment après sa construction ;
- Établissement de l'âge apparent par pondération des dates de construction et de rénovation.

6.2.1 Inventaire des années de construction de la section d'origine et de chaque agrandissement

Cette première étape du calcul consiste à inventorier et à répartir, selon leur année de construction, les différentes sections (celle d'origine et chacun des agrandissements) qui composent le bâtiment sujet. Cette opération mène à la détermination d'une seule « année pondérée » attribuable à l'ensemble des constructions inventoriées, avant de considérer toute rénovation. Les consignes suivantes s'appliquent à cette étape (voir l'application de ces consignes à la partie 1 du calcul présenté à la section 6.2.4) :

- **La section d'origine** du bâtiment et celles qui en constituent des **agrandissements postérieurs** (ex. : bureaux, usine, entrepôt, atelier, etc.) sont inventoriées distinctement, telles qu'elles existent au moment de la réalisation de cet inventaire²³. Chacune des sections est identifiée par un numéro distinctif qui renvoie à un croquis d'ensemble, une description de son usage prédominant et, au besoin, une référence à tout document plus explicite sur la nature de la construction en cause (plan, permis de construction, etc.) ;
- **Le millésime de l'année** au cours de laquelle a pris fin la construction de chaque section ainsi inventoriée doit être relevé ou obtenu de source fiable. À cet égard :
 - si l'année de construction est incertaine ou si l'inventaire des rénovations qui lui ont été apportées est incomplet, il faut estimer l'année qui apparaît la plus plausible, compte tenu des observations réalisées et de l'expérience de l'inspecteur²⁴ ;
 - si des matériaux usagés ont été incorporés au bâtiment, l'année de construction doit être réduite en tenant compte de leur âge et de leur importance relative ;
 - si l'année de construction est postérieure à celle de la date de référence – cela se produit souvent lorsqu'un nouveau bâtiment est ajouté au rôle par tenue à jour – le millésime de la date de référence (et non celui de la construction) doit être utilisé dans le calcul, afin d'assurer l'équité au sein d'un même rôle, lequel est en vigueur pour trois ans²⁵ ;
 - l'utilisateur qui désire une précision accrue peut employer une décimale pour tenir compte du mois de la fin de la construction (ex. : 1999,5 pour juin 1999).

23. Ce moment peut être postérieur à la date de référence aux conditions du marché. En effet, l'évaluation aux fins d'imposition foncière doit tenir compte de l'état de l'unité d'évaluation qui existe immédiatement après certains événements, notamment la construction, la rénovation ou la démolition d'un immeuble (LFM, art. 46, al. 2).

24. Dans les situations exceptionnelles où l'année de construction du bâtiment à évaluer est inconnue, l'âge apparent doit être établi autrement que par les calculs décrits à ce chapitre. Par exemple, l'âge apparent d'un tel bâtiment peut être déduit en soustrayant sa durée de vie restante de sa durée de vie économique normale (ces deux concepts sont décrits au chapitre 8 du présent guide).

25. Il importe de noter que cette façon de faire ne vaut que pour le rôle triennal au cours duquel le nouveau bâtiment est porté au rôle et que le calcul standard (c'est-à-dire avec l'année de construction) doit être appliqué à compter du rôle suivant.

- Le **pourcentage que représente chaque section** par rapport à l'ensemble du bâtiment est obtenu en répartissant le coût neuf de celui-ci selon la part attribuable à chaque section inventoriée, de façon que la somme corresponde au montant total du coût neuf apparaissant au bloc *22 de la fiche de propriété (ce coût peut être établi au moyen d'une seule ou de plusieurs fiches distinctes, selon le choix de l'utilisateur). Si les sections inventoriées sont très similaires, l'aire brute aux étages peut servir à établir ce pourcentage, au lieu du coût neuf;
- Une **pondération attribuable à chaque section** inventoriée est obtenue en multipliant le millésime de son année de construction par le pourcentage représentant sa part de l'ensemble. La somme de ces pondérations, arrondie à une décimale, indique l'«année pondérée» attribuable à l'ensemble des constructions inventoriées, avant de considérer toute rénovation.

6.2.2 Inventaire des rénovations apportées aux composantes du bâtiment après sa construction

Cette seconde étape du calcul consiste à inventorier et à quantifier l'importance relative des rénovations apportées aux composantes du bâtiment sujet, selon l'année de réalisation de chaque rénovation. Cette opération sert à quantifier l'importance relative, dans le coût neuf total, des éléments rénovés et à établir une «année pondérée» attribuable à l'ensemble de ces éléments.

Les rénovations à inventorier concernent tout élément plus récent que la construction (section d'origine ou agrandissement) à laquelle il est incorporé, mais en se limitant aux travaux substantiels ayant pour effet d'accroître l'utilité du bâtiment ou d'en assurer la longévité normale, lesquels consistent généralement à remplacer certaines composantes, au complet ou dans une proportion significative (ex. : remplacement de couverture de toit, de parement de murs, d'unités de climatisation, etc.). Par souci d'efficacité, on évite de relever les travaux d'entretien courant, tels les réparations ou remplacements de faible importance visant à maintenir l'utilité de certaines composantes jusqu'à la fin de leur durée de vie utile, y compris ceux qui sont effectués à titre préventif (ex. : peinture, entretien d'éléments mécaniques, maintenance générale, etc.).

Les consignes suivantes s'appliquent à ce second calcul (voir leur application à la partie 2 du calcul présenté à la section 6.2.4) :

- **Chaque rénovation significative** apportée à une ou plusieurs des sections du bâtiment répertoriées à l'étape 1 est inventoriée séparément, selon ce qui existe au moment de la réalisation de cet inventaire²⁶ (si le même élément a été remplacé plusieurs fois, on ne retient que ce qui existe encore). Chaque rénovation ainsi inventoriée est identifiée par :
 - le ou les numéros de section de bâtiment ayant fait l'objet de la rénovation inventoriée;
 - le numéro du bloc de la fiche de propriété où les composantes visées sont décrites et calculées (pour une précision accrue, le code de taux visé tiré du volume 4 du MEFAQ peut compléter cette description);
 - la description sommaire de la nature et de l'objet de cette rénovation;
 - au besoin, un renvoi à tout document plus explicite sur cette rénovation (plan, permis, etc.).
- Le **millésime de l'année** au cours de laquelle a pris fin chaque rénovation inventoriée doit être relevé ou obtenu de source fiable. À cet égard :
 - si l'année exacte de rénovation est inconnue, il faut estimer l'année de rénovation la plus plausible, compte tenu des renseignements disponibles (la liste des durées de vie probables de composantes proposée à l'annexe F du présent guide peut être utile à cet effet);
 - si des matériaux usagés ont été utilisés pour cette rénovation, l'année de celle-ci doit être réduite en tenant compte de leur âge et de leur importance relative;
 - si l'année de rénovation est postérieure à celle de la date de référence – cela se produit souvent lorsque la valeur résultant de la rénovation est modifiée par tenue à jour du rôle – le millésime de la date de référence (et non celui de la rénovation) doit être utilisé dans le calcul, afin d'assurer l'équité au sein d'un même rôle, lequel est en vigueur pour trois ans;

26. Dans les situations où l'inventaire des rénovations effectuées est impossible à dresser ou à estimer, l'âge apparent doit être établi autrement que par les calculs décrits à ce chapitre. Par exemple, l'âge apparent d'un tel bâtiment peut être déduit en soustrayant sa durée de vie restante de sa durée de vie économique normale (ces deux concepts sont décrits au chapitre 8 du présent guide).

- l'utilisateur qui désire une précision accrue peut employer une décimale pour tenir compte du mois de la fin de la rénovation (ex. : 2001,8 pour octobre 2001).
- Le **montant de coût neuf attribuable aux seuls éléments rénovés** est établi distinctement selon chaque rénovation inventoriée (quantité/taux/montant/pourcentage ou tout autre mode de quantification, consignés en un document permettant d'en retracer l'origine). La somme de ces montants permet alors d'établir la proportion du coût neuf total représentée par l'ensemble des éléments rénovés ;
- Une **pondération attribuable à chaque rénovation** inventoriée est obtenue en multipliant le millésime de l'année de rénovation par le pourcentage représentant sa part du coût neuf attribué aux éléments rénovés. La somme de ces pondérations, arrondie à une décimale, indique l'«année pondérée» attribuable à l'ensemble de ceux-ci.

6.2.3 Établissement de l'âge apparent du bâtiment par pondération

Compte tenu que, aux fins du présent guide, l'âge d'un bâtiment et de ses composantes est reconnu pour être révélateur de son état et de sa condition normale (les détériorations additionnelles étant considérées à une étape ultérieure ; voir le chapitre 11 du présent guide), l'âge apparent est présenté ici comme le résultat d'une démarche systématique fondée sur un ensemble de faits et d'opérations mathématiques relatifs aux dates de construction et de rénovation des différentes sections formant le bâtiment sujet.

L'âge apparent recherché est donc obtenu en deux opérations consistant à :

- déterminer l'«année apparente» du bâtiment, laquelle résulte de la somme, arrondie à l'entier, de :
 - la proportion des éléments rénovés multipliée par leur «année apparente pondérée» ;
 - la proportion des autres éléments (soit ceux qui remontent à la date de construction) multipliée par leur «année apparente pondérée».
- soustraire l'année apparente ainsi déterminée du millésime correspondant à la date de référence aux conditions du marché.

6.2.4 Exemple d'application

Pour favoriser une compréhension optimale et une application uniforme par les utilisateurs éventuels du guide d'établissement de l'âge apparent, un exemple d'application a été dressé à partir des paramètres suivants :

Date de référence aux conditions du marché

1^{er} juillet 2005
(aux fins de la confection du rôle triennal 2007-2008-2009)

Configuration du complexe

Complexe constitué d'un ensemble de 3 bâtiments adjacents, construits en 7 sections au fil des ans :

Usine – bâtiment 1

- Usine originelle construite en 1968 (section 1A) ;
- Ancien entrepôt construit en 1976 et graduellement transformé en usine en 1997, 2000 et 2002 (section 1B) ;
- Premier agrandissement de l'usine, construit en 1989 (section 1C) ;
- Deuxième agrandissement de l'usine, construit en 2002 (section 1D).

Entrepôt – bâtiment 2

- Partie originelle construite en 1999 (section 2A) ;
- Agrandissement en 2001 (section 2B).

Bureaux – bâtiment 3

- Construit en 2001.



Rénovations inventoriées

(ajouts postérieurs à la date de construction et encore existants)

Section 1A (1968)

- 1985 – Remplacement des portes piétonnes et des fenêtres (100 %), du parement des murs (100 %), de la toiture (84 %) et de certains finis de planchers et plafonds (50 %) ;
- 1988 (estimé) – Chauffage et ventilation remplacés ;
- 1989 – À la suite d'un incendie : remplacement de 30 % de la toiture et de son tablier, et de 82 % de l'électricité et des luminaires ;
- 1995 (estimé) – Unité de climatisation murale ajoutée ;
- 2000 – Remplacement des portes de service ;
- 2001 – Remplacement de la toiture (16 %) et des autres finis de planchers et plafonds (50 %).

Section 1B (1976)

- 1997 – Transformation d'une partie (26 %) de l'ancien entrepôt en usine : ajout d'isolant, de chauffage, de cloisons, et d'une dalle au sol, remplacement de toute la couverture de toiture (100 %) et de toutes les portes de service ;
- 2000 – Même transformation pour une seconde partie (28 %), sauf toiture ;
- 2002 – Même transformation pour la partie restante (46 %), sauf toiture ;
- 2002 – Ajout du bureau des contremaîtres, avec la ventilation et escaliers afférents.

Autres sections du complexe (1989 à 2002)

Aucune rénovation significative n'a été apportée (entretien courant seulement).

Coût neuf du bâtiment sujet

Coût neuf total établi à 7 360 655 \$ (au 1^{er} juillet 2005), réparti comme suit, selon le contenu des fiches techniques :

Usine – bâtiment 1

(4 sections calculées en 4 fiches distinctes)

- Section 1A : 1 890 778 \$
- Section 1B : 1 757 719 \$
- Section 1C : 708 924 \$
- Section 1D : 1 272 266 \$

Entrepôt – bâtiment 2

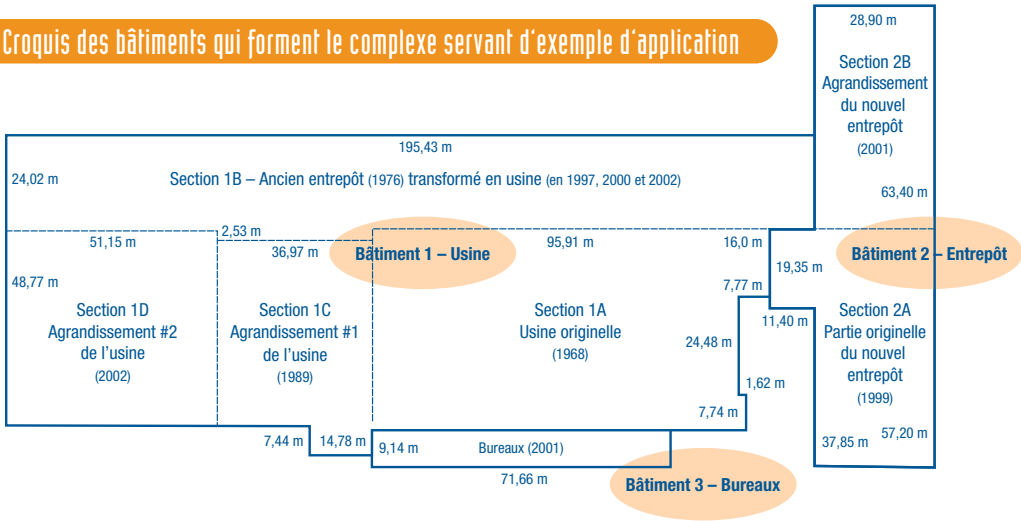
(2 sections calculées en une seule fiche) :

- Sections 2A et 2B : 740 009 \$

Bureaux – bâtiment 3

- 990 959 \$

Croquis des bâtiments qui forment le complexe servant d'exemple d'application



La page suivante comporte une feuille de calcul où sont rassemblés les données et calculs relatifs à l'établissement de l'âge apparent de l'usine (bâtiment 1 du complexe décrit ci-dessus). Ce document illustre davantage les consignes figurant à cet égard aux points 6.2.1, 6.2.2 et 6.2.3 qui précèdent. Il n'est cependant pas proposé à titre de formulaire²⁷ aux praticiens de l'évaluation foncière.

27. Les consignes et modalités d'établissement de l'âge apparent d'un bâtiment industriel sont appliquées au formulaire proposé à l'annexe J du présent guide, à titre de formulaire universel. Ce formulaire intercalaire regroupe l'ensemble des relevés et calculs relatifs à l'identification et à la quantification de la dépréciation de ce type de bâtiment.

Aussi, l'utilisateur désireux de s'en inspirer peut, selon ce qu'il juge le plus approprié, en adapter le contenu et la disposition à ses propres besoins. Il peut notamment en tirer une version qui se limiterait à établir l'année apparente du bâtiment (au lieu de l'âge apparent), ce qui permettrait d'assurer la pérennité de la feuille de calcul au-delà de la durée d'un rôle d'évaluation, tant et aussi longtemps qu'aucune rénovation n'est apportée au bâtiment sujet.

ÉTABLISSEMENT DE L'ÂGE APPARENT D'UN BÂTIMENT INDUSTRIEL

Municipalité / matricule : xxxxx xxxx-xx-xxxx Date de référence au marché : 2005-07-01

Bâtiment visé : Bâtiment 1 - Usine formée de 4 sections Rôle triennal visé : 2007-2008-2009

1. INVENTAIRE DES ANNÉES DE CONSTRUCTION DES SECTIONS DU BÂTIMENT VISÉ						
Inventaire des sections composant le bâtiment visé			Année de construction	Coût neuf de la section du bâtiment		Pondération
Section	Description/utilisation	Réf.		Montant (\$)	%	
1A	Usine originelle	N.D.	1968	1 890 778	33,6	661,0
1B	Ancien entrepôt transformé en usine	N.D.	1976	1 757 719	31,2	617,0
1C	Agrandissement # 1 de l'usine	N.D.	1989	708 924	12,6	250,5
1D	Agrandissement #2 de l'usine	2002-69	2002	1 272 266	22,6	452,4
Coût neuf total du bâtiment :				5 629 687	100,0	
Année pondérée attribuable aux différentes sections formant le bâtiment, avant de considérer les rénovations :						1980,8

2. INVENTAIRE DES RÉNOVATIONS APPORTÉES AUX SECTIONS DU BÂTIMENT APRÈS LEUR CONSTRUCTION									
Rénovations apportées aux sections du bâtiment				Année de rénovation	Coût neuf des éléments rénovés				Pondération
Section	Bloc	Description	Réf.		Quantité	Taux	Montant (\$)	%	
1A	*01	Portes piétonnes et fenêtres	N.D.	1985	Voir folio 2 (calculs)		31 071	2,0	40,0
1A	*01	Parement	N.D.	1985	Voir folio 2 (calculs)		91 616	5,9	117,9
1A	*06	Toiture en partie (84 % - 30 %)	N.D.	1985	Voir folio 2 (calculs)		157 801	10,2	203,0
1A	*07	Finis de plancher	N.D.	1985	Voir folio 2 (calculs)		8 092	0,5	10,4
1A	*08	Finis de plafond	N.D.	1985	Voir folio 2 (calculs)		4 855	0,3	6,2
1A	*13	Chauffage	N.D.	1988 E	Voir folio 2 (calculs)		40 065	2,6	51,6
1A	*15	Ventilation	N.D.	1988 E	Voir folio 2 (calculs)		5 717	0,4	7,4
1A	*06	Toiture en partie (30 %)	N.D.	1989	Voir folio 2 (calculs)		87 771	5,7	113,1
1A	*06	Tablier du toit (30 %)	N.D.	1989	Voir folio 2 (calculs)		43 466	2,8	56,0
1A	*09	Électricité et lampes mercure (82 %)	N.D.	1989	Voir folio 2 (calculs)		232 708	15,1	300,0
1A	*14	Climatisation	N.D.	1995 E	Voir folio 2 (calculs)		728	0,0	0,9
1B	*01	Isolant	1997-152	1997	Voir folio 2 (calculs)		6 137	0,4	7,9
1B	*05	Ajouter une dalle au sol	1997-152	1997	1244,6 m²	30,00 \$	40 698	2,6	52,7
1B	*06	Toiture (100 %)	1997-152	1997	Voir folio 2 (calculs)		354 816	23,0	459,2
1B	*11	Ajouter des cloisons	1997-152	1997	Voir folio 2 (calculs)		38 202	2,5	49,4
1B	*13	Ajouter du chauffage	1997-152	1997	Voir folio 2 (calculs)		4 882	0,3	6,3
1A	*01	Portes de service	N.D.	2000	Voir folio 2 (calculs)		48 493	3,1	62,9
1B	*01	Isolant	2000-657	2000	Voir folio 2 (calculs)		6 609	0,4	8,6
1B	*05	Ajouter une dalle au sol	2000-657	2000	1340,4 m²	30,00 \$	43 831	2,8	56,8
1B	*11	Ajouter des cloisons	2000-657	2000	Voir folio 2 (calculs)		41 140	2,7	53,3
1B	*13	Ajouter du chauffage	2000-657	2000	Voir folio 2 (calculs)		5 258	0,3	6,8
1A	*06	Toiture en partie (16 %)	2001-299	2001	Voir folio 2 (calculs)		21 663	1,4	28,1
1A	*07	Finis de plancher	2001-186	2001	Voir folio 2 (calculs)		8 092	0,5	10,5
1A	*08	Finis de plafond	2001-186	2001	Voir folio 2 (calculs)		4 855	0,3	6,3
1B	*01	Isolant	2002-070	2002	Voir folio 2 (calculs)		10 858	0,7	14,1
1B	*05	Ajouter une dalle au sol	2002-070	2002	2202,0 m²	30,00 \$	72 005	4,7	93,4
1B	*11	Ajouter des cloisons	2002-070	2002	Voir folio 2 (calculs)		67 588	4,4	87,7
1B	*12	Ajouter de la plomberie	2002-070	2002	Voir folio 2 (calculs)		18 158	1,2	23,6
1B	*13	Ajouter du chauffage	2002-070	2002	Voir folio 2 (calculs)		8 638	0,6	11,2
1B	*15	Ventilation	2002-070	2002	Voir folio 2 (calculs)		2 389	0,2	3,1
1B	*17	Escaliers	2002-070	2002	Voir folio 2 (calculs)		3 048	0,2	4,0
1B	*18	Ajouter bureau des contremaîtres	2002-070	2002	Voir folio 2 (calculs)		31 632	2,1	41,0
Partie du coût neuf attribuée aux éléments rénovés :							1 542 882 \$	100,0 %	
Proportion du coût neuf total représentée par les éléments rénovés :							27,4 %		
Année pondérée attribuable aux éléments rénovés :								1993,6	

3. ÉTABLISSEMENT DE L'ÂGE APPARENT DU BÂTIMENT			
	Proportion	Année pondérée	Pondération
Contribution attribuable aux éléments rénovés :	27,4 %	1993,6	546,4
Contribution attribuable aux éléments non rénovés :	72,6 %	1980,8	1438,0
Année apparente pondérée de l'ensemble du bâtiment (après considération des rénovations) :			1984,3
Année apparente retenue :			1984
Âge apparent retenu à la date de référence au marché :			21 ans

4. REMARQUES ET COMMENTAIRES DE L'ANALYSTE	
Les dates de remplacement de la climatisation, du chauffage et de la ventilation sont estimées par l'inspecteur.	

6.3 Établissement de l'âge apparent d'un complexe industriel

Lorsque les bâtiments compris dans une unité d'évaluation sont indépendants les uns des autres et peuvent, éventuellement, être démolis et remplacés séparément, un âge apparent distinct est normalement établi pour chacun d'entre eux.

Dans certaines situations toutefois, il peut être pertinent d'établir un seul âge apparent pour un ensemble de bâtiments détachés formant un complexe industriel, de façon à pouvoir les traiter comme un tout aux fins de quantification de la dépréciation normale²⁸.

Lorsque le nombre de bâtiments et de rénovations concernés est peu élevé, l'âge apparent d'un complexe industriel peut être établi à l'aide du guide destiné à un seul bâtiment : chaque bâtiment compris dans un tel complexe est alors considéré comme une section (voir le point 6.2.1 du présent guide), et les rénovations sont inventoriées (voir le point 6.2.2) pour l'ensemble du complexe.

Par ailleurs, si le complexe industriel à évaluer comporte plusieurs bâtiments ayant bénéficié de nombreuses rénovations, il est préférable, pour des raisons de compréhensibilité, de segmenter les différents relevés et calculs nécessaires. L'âge apparent d'un tel complexe industriel est alors établi en :

- appliquant le guide d'établissement de l'âge apparent d'un bâtiment industriel (présenté à la section 6.2) à chaque bâtiment composant ce complexe pour en déterminer l'« année apparente pondérée » ;
- utilisant le coût neuf et l'année apparente pondérée ainsi attribuée à chaque bâtiment pour obtenir une année apparente attribuable au complexe.

Pour faire suite à l'exemple précédemment utilisé, le tableau proposé ci-après présente les données relatives aux trois bâtiments formant le complexe décrit au point 6.2.4, pour lesquels l'année apparente pondérée a déjà été établie individuellement.

ÉTABLISSEMENT DE L'ÂGE APPARENT D'UN COMPLEXE INDUSTRIEL (à partir de l'année apparente pondérée établie pour chacun des bâtiments le composant)						
Rôle triennal visé : 2007-2008-2009			Date de référence au marché : 2005-07-01			
Inventaire des bâtiments composant le complexe			Année apparente pondérée	Coût neuf du bâtiment		Pondération
N°	Description/utilisation	Réf.		Montant (\$)	%	
1	Usine (4 sections)	B. 001	1984	5 629 687	76,5	1 517,4
2	Entrepôt (2 sections)	B. 002	2000	740 009	10,1	201,1
3	Bureaux	B. 003	2001	990 959	13,5	269,4
Coût neuf total du complexe :				7 360 655	100,0	
Année apparente pondérée attribuable à l'ensemble des bâtiments formant le complexe :						1987,9
Année apparente retenue :						1988
Âge apparent retenu à la date de référence au marché :						17 ans

28. La pertinence de quantifier globalement la dépréciation normale de plusieurs bâtiments compris dans la même unité d'évaluation est tributaire de divers facteurs, notamment l'âge des différents bâtiments concernés, la nature de leur indissociabilité et leur potentiel de réutilisation. Il appartient à l'évaluateur de fonder toute décision à cet égard sur une appréciation logique de ces facteurs, en fonction de chaque situation.

CHAPITRE 7 •

•• MESURE DE LA DÉPRÉCIATION NORMALE PAR LA TECHNIQUE DE COMPARAISON

7.1 Ventes en nombre suffisant

7.2 Types de ventes ayant pour objet des bâtiments industriels

7.3 Analyse d'une vente d'entreprise

7.4 Analyse d'une vente d'actifs immobiliers seuls

7.5 Utilisation du prix de vente aux fins de la quantification
de la dépréciation normale

7.6 Quantification de la dépréciation normale au moyen
de tables reconnues



La démarche proposée pour quantifier la dépréciation des bâtiments industriels aux fins d'évaluation municipale prévoit mesurer d'abord, pour chaque bâtiment sujet, la dépréciation normale à lui attribuer (voir le chapitre 3 du présent guide). La diminution de valeur qualifiée de « normale » est celle qui résulte des causes qui caractérisent normalement les bâtiments formant un même groupe de référence considéré comme homogène au regard de la dépréciation. Pour favoriser l'efficacité et la cohérence recherchées, la démarche prévoit mesurer la dépréciation normale par les techniques de quantification qui en déterminent globalement le quantum, sans en ventiler la composition par catégories ou sous-catégories.

La technique de comparaison²⁹ est le meilleur moyen de preuve en ce sens, parce qu'elle se base directement sur des renseignements révélés par les ventes d'immeubles analogues survenues au sein d'un groupe de référence donné. Cette technique repose en effet sur l'analyse structurée de la composition de chaque prix de vente consenti et des caractéristiques des propriétés vendues, pour en déduire des paramètres communs de dépréciation applicables à chaque bâtiment associé à ce même groupe.

7.1 Ventes en nombre suffisant

La démarche proposée privilégie la technique de comparaison comme moyen de quantification de la dépréciation normale, mais elle en assujettit l'utilisation à une condition fondamentale : le groupe de référence à l'étude doit comprendre un nombre suffisant de ventes comportant des bâtiments. Cela est dû au fait que cette technique est à caractère probabiliste, c'est-à-dire qu'elle consiste à observer des faits passés (ventes) pour estimer les faits à venir les plus probables (valeur), ce qui suppose de recourir simultanément à un nombre significatif d'observations.

Lorsqu'un groupe de référence formé de bâtiments jugés homogènes comporte un trop faible nombre de ventes, l'évaluateur a avantage à étendre sa recherche de transactions à :

- une plus longue période antérieure à la date de référence. Dans la mesure où un rajustement approprié peut être établi pour tenir compte de la variation du marché au fil des ans, les indications fournies par les ventes remontant à quelques années peuvent s'avérer très valables et sont préférables à une insuffisance – ou même à l'absence – d'indications du marché ;
- plusieurs groupes de référence similaires. Rien n'empêche en effet d'associer plusieurs groupes de référence aux fins de la mesure de la dépréciation normale par la technique de comparaison, pourvu que ces groupes présentent des similitudes démontrables.

Note importante

S'il est impossible de rassembler un nombre suffisant de ventes d'immeubles comparables, l'utilisation de la technique de comparaison n'est pas appropriée pour quantifier la dépréciation normale. Aussi, cette technique est rarement applicable aux bâtiments industriels majeurs, puisque le nombre de transactions pouvant être utilisées à cette fin est très faible et souvent même nul. Dans ce cas, la démarche proposée dans le présent guide prévoit l'utilisation d'autres techniques, telles la technique détaillée et la technique âge/vie, respectivement décrites aux chapitres 9 et 10.

7.2 Types de ventes ayant pour objet des bâtiments industriels

La quantification de la dépréciation normale des bâtiments industriels par la technique de comparaison est une tâche qui présente certaines difficultés, non seulement en raison de la rareté des ventes immobilières, mais aussi à cause de la nature des actifs vendus et du processus qui conduit à la conclusion de la vente et à l'établissement du prix convenu.

29. La technique décrite dans ce chapitre est une adaptation, aux fins de la confection de rôles d'évaluation, de la technique de comparaison « conventionnelle » consistant à mesurer la dépréciation globale d'un bâtiment sujet par analyse du rapport entre le coût neuf et le prix de vente de quelques bâtiments auxquels il peut être comparé.

Au point de départ, il importe de distinguer deux types de ventes ayant pour objet des bâtiments industriels :

- • **La vente d'entreprise** a pour objet un ensemble d'actifs interdépendants possédés dans le but de produire un revenu net positif. On constate alors la présence d'une activité économique organisée dans un contexte de production et de consommation de ressources, qu'elles soient humaines, matérielles ou financières. Dans ce type de vente, les biens immobiliers, tels le terrain et les bâtiments, font partie des actifs vendus, au même titre que les placements, les véhicules, la machinerie, le mobilier de bureau, les brevets et marques de commerce, etc. De plus, certains facteurs avantageux ou désavantageux peuvent venir s'ajouter à cet ensemble constituant l'entreprise (rentabilité, contexte syndical, réputation, etc.) ;
- • **La vente d'actifs immobiliers** a pour seul objet des biens immobiliers (terrains, bâtiments, aménagements, équipements, etc.) vendus hors d'un contexte d'exploitation d'entreprise. Dans ce cas, l'acheteur ne cherche pas à acquérir une expertise. Les immeubles vendus ne sont alors liés à aucune autre contrainte que celles qui sont inhérentes à leur nature, à leur état et à leur capacité de contribuer à l'utilisation que l'acheteur leur destine.

Pour produire des résultats concluants par l'utilisation de la technique de comparaison, chacun de ces types de ventes nécessite une analyse appropriée par l'évaluateur.

7.3 Analyse d'une vente d'entreprise

Réserve préliminaire

L'analyse des ventes d'entreprises industrielles, effectuée aux fins de l'évaluation foncière municipale, pose de sérieuses difficultés, notamment en raison du fait que divers biens immobiliers industriels (machines, appareils, équipements, etc.) ne sont pas portés au rôle et à cause de la difficulté d'accès aux renseignements financiers qui demeurent confidentiels. Il est donc plutôt rare (mais pas impossible) que ce type de ventes fournisse des indications probantes quant à la dépréciation des immeubles portables au rôle ainsi vendus. C'est pourquoi la présente section se limite à un exposé davantage informatif.

Avant de conclure une vente d'entreprise, le vendeur et l'acheteur passent généralement par diverses étapes, afin d'en arriver à convenir du prix. Trois ensembles d'opérations caractérisent cette démarche :

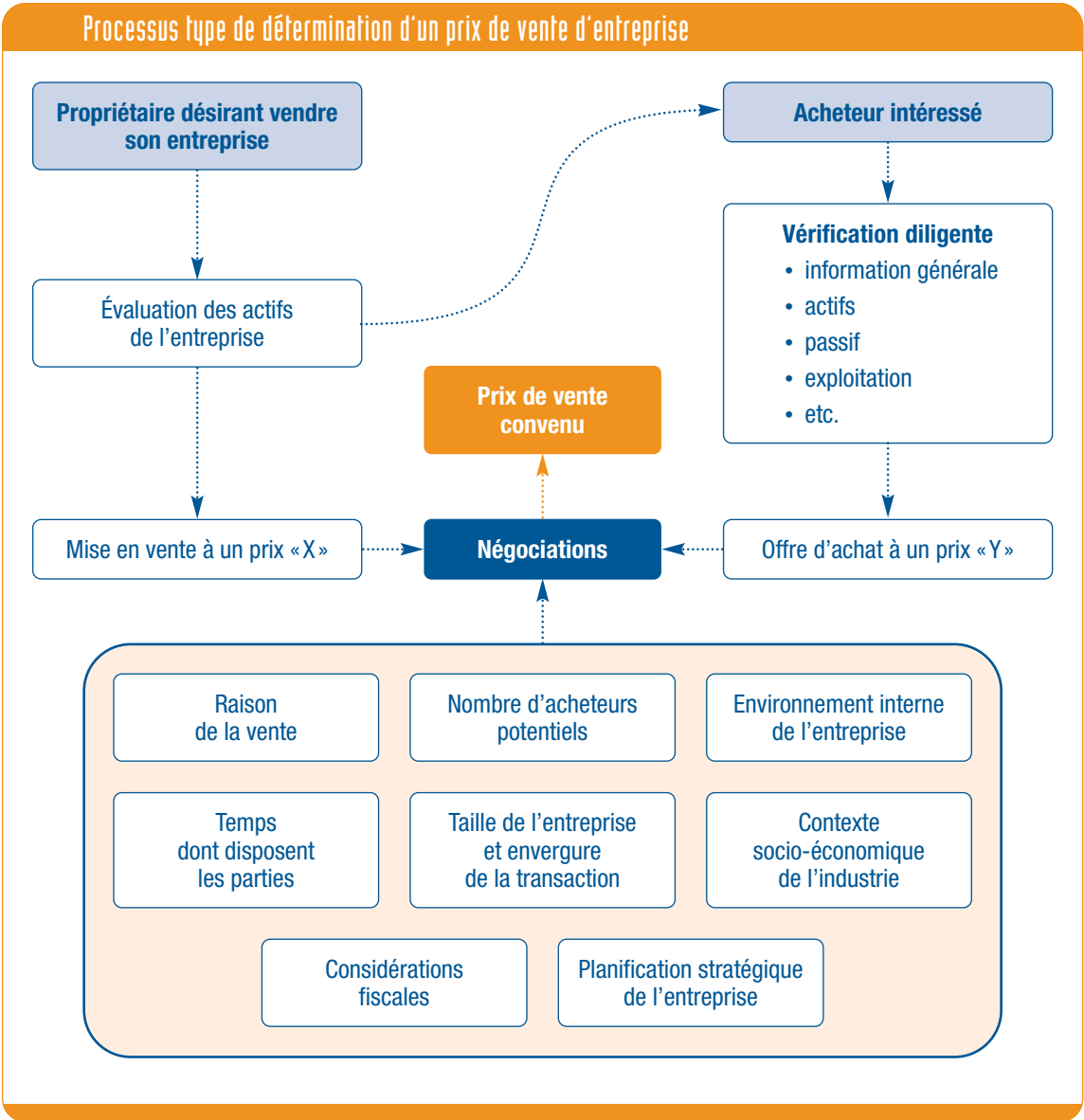
- Dans un premier temps, le propriétaire, désireux de se départir de son entreprise, effectue, à l'aide d'experts, une évaluation des actifs de l'entreprise afin de soumettre sa mise en vente sur la base d'un prix justifié ;
- Devant cette situation, certains acheteurs intéressés effectuent ce que l'on appelle une « vérification diligente », afin de valider les renseignements contenus dans l'évaluation de l'entreprise soumise par le vendeur et de repérer d'autres forces et faiblesses ;
- Dans les cas où l'intérêt d'acheter demeure présent, il s'ensuit alors une étape de négociations entre les parties. Selon le contexte et l'ensemble des biens tangibles et intangibles visés, une entente peut intervenir sur un prix de vente considérant tous les facteurs favorables et défavorables liés à l'entreprise, même ceux qui n'apparaissent pas aux états financiers.

Le schéma présenté à la page suivante illustre les différents éléments qui composent généralement ce cheminement du vendeur et de l'acheteur engagés dans une vente d'entreprise.

7.3.1 Démarche spécifique du vendeur

La possession d'une entreprise est souvent le fruit de ressources investies durant de nombreuses années. La raison principale qui motive un propriétaire à vendre est donc très révélatrice. Les raisons les plus courantes sont les suivantes :

- les besoins en capitaux de croissance : vendre une partie de l'entreprise pour avoir les fonds afin d'en faire fructifier une autre partie plus prometteuse ;
- le désir d'obtenir une liquidité personnelle ;
- l'âge et la santé du propriétaire ;
- d'autres raisons personnelles : trop grand stress, travail trop exigeant, besoin de changement, etc.



7.3.2 Démarche spécifique de l'acheteur

L'acheteur intéressé peut procéder à une vérification diligente, au cours de laquelle il réunira une équipe d'experts afin d'effectuer un ensemble de contrôles appropriés pour vérifier les dires du vendeur. Les principaux intervenants lors de la vérification diligente sont les conseillers juridiques, les experts-comptables, les fiscalistes, les conseillers en matière de fusions et d'acquisitions. D'autres personnes-ressources sont également appelées à contribuer à cette opération, tels les informaticiens, les banquiers, les ingénieurs, les évaluateurs agréés, etc.

Selon leurs champs de compétences respectifs, ces spécialistes s'attarderont aux points suivants :

- données générales : identification de l'entreprise ciblée, historique depuis la fondation, etc. ;
- actifs : clientèle, stocks, achalandage, propriété intellectuelle, actifs financiers, immeubles ;
- passif : fournisseurs, dette, passifs éventuels ;
- impôts ;
- exploitation : forces et faiblesses de l'entreprise, parts de marché, gestion de la qualité, réglementations particulières, etc. ;
- autres : relations de travail, informatique, marketing, environnement, etc.

7.3.3 Négociations

La vérification diligente est préalable à l'achat d'une entreprise et permet de se faire une idée sur le prix auquel devrait se conclure la transaction, mais elle ne confirme rien quant à une éventuelle entente. C'est, à vrai dire, le processus de négociation qui permettra aux parties de s'entendre sur un prix final.

Lorsque la transaction a pour objet une entreprise évoluant dans un marché connaissant un certain équilibre, le prix de vente devrait être une indication révélatrice de la valeur marchande. Par ailleurs, plusieurs éléments sont susceptibles d'influer sur le prix de vente convenu, et une attention doit être portée à certains faits qui ont caractérisé la négociation du prix d'une vente :

- le temps disponible. Si le propriétaire a disposé de tout le temps désiré pour vendre son entreprise, la logique veut qu'il n'ait pas conclu la vente tant et aussi longtemps qu'il n'a pas obtenu le prix souhaité. Dans la situation contraire, il a pu consentir un prix moindre que la valeur marchande ;
- la raison de la vente ;
- le nombre d'acheteurs, au regard de la taille de l'entreprise et de l'envergure de la transaction ;
- l'environnement interne de l'entreprise (ressources humaines, gestion interne, gestion de la qualité, etc.) ;
- le contexte socio-économique de l'industrie à laquelle appartient l'entreprise ;
- la ventilation du prix de vente, soit la répartition dont ont convenu le vendeur et l'acheteur quant à la partie du prix de vente attribuée aux différents actifs vendus (terrain, bâtiments, équipements, stocks, actifs incorporels, etc.) et à l'achalandage. Ce poste existe habituellement lorsque l'entreprise se vend plus cher que la valeur totale (après dépréciation) de tous les actifs réunis.

7.4 Analyse d'une vente d'actifs immobiliers seuls

Lorsque l'objet de la vente est limité aux seuls actifs immobiliers destinés à des fins industrielles, les éléments à vérifier par l'évaluateur correspondent sensiblement à ceux qui caractérisent l'analyse de toute vente immobilière, mais ils peuvent nécessiter des recherches plus approfondies. Aussi, qu'il s'agisse de bâtiments industriels à vocation unique, limitée ou générale qui nécessitent ou non des adaptations aux fins d'un nouvel usage, le prix de vente convenu a été fixé en considération de facteurs déterminants auxquels l'évaluateur doit porter attention. Cette section présente les plus courants d'entre eux.

7.4.1 Usages potentiels des bâtiments vendus

Lorsqu'il a acquis un bâtiment industriel afin d'en faire un nouvel usage, l'acheteur s'est penché sur certains points pour s'assurer qu'il pourra y réaliser ses projets. Il importe que l'évaluateur soit à l'affût de ces considérations qui concernent :

- • **le zonage** : même s'il s'avère rentable selon les prévisions et qu'il a un excellent potentiel, un projet peut avorter parce que le zonage ne permet pas l'usage désiré ;
- • **les restrictions d'usage** : une restriction d'usage est généralement en vigueur sur un lot pour des considérations environnementales (par exemple, il y a normalement une restriction d'usage régissant l'utilisation des terrains contaminés) ;
- • **l'existence d'une clause de non-concurrence** : il existe différentes situations où les transigeants peuvent choisir de se mettre à l'abri de la concurrence au moyen d'un contrat. Deux types de clauses de non-concurrence sont possibles. Elles ont cependant des portées différentes :
 - **celle qui s'applique aux personnes** (travailleur, propriétaire ou autre) est une obligation personnelle créée par un contrat liant deux personnes et prévoyant nécessairement une durée et une délimitation géographique (article 2089 du Code civil du Québec) ;

- **celle qui s'applique aux immeubles** se traduit par la création d'une servitude d'usage (décrite aux articles 1177 à 1194 du Code civil du Québec) et constituant un droit réel, puisque le contrat lie deux lots l'un envers l'autre. Elle est perpétuelle et s'applique au lot servant dans son ensemble, à moins que le contrat ne comporte une précision particulière à cet égard.

- • **les réaménagements que nécessite le nouvel usage** : souvent conçus pour satisfaire les besoins spécifiques d'une entreprise, les bâtiments industriels acquis en vue d'un nouvel usage correspondent rarement aux besoins exacts de l'acquéreur. Il importe donc que l'évaluateur cherche à connaître la nature et l'ampleur des réaménagements que l'acquéreur a dû (ou prévoit) réaliser pour les adapter au nouvel usage.

7.4.2 Considérations d'ordre économique

Selon la date de vente, il est essentiel de contrôler le niveau de similitude existant entre les conditions du marché qui existaient au moment de la conclusion de la vente et celles qui existaient à la date de référence. Ces deux aspects méritent d'être étudiés attentivement et, au besoin, de faire l'objet de rajustements pour rendre la comparaison crédible.

En outre, bien que cela se produise plutôt rarement, certaines entreprises jugent plus profitable de louer les espaces qui leur sont nécessaires au lieu de les faire construire. Dans le même sens, certains propriétaires occupants louent leurs surplus d'espace à d'autres entreprises. Si l'immeuble vendu comporte des espaces locatifs, l'évaluateur doit être attentif aux éléments suivants :

- • **les aménagements locatifs** : certains immeubles locatifs bénéficient d'une localisation excellente, ce qui fait que même si les derniers travaux de rénovation datent de plusieurs années, le taux d'inoccupation y demeure pratiquement nul. La correction des détériorations et désuétudes corrigibles doit cependant être prise en considération dans la projection des flux monétaires ;
- • **l'occupation** : cela va de soi que l'inoccupation creuse un écart entre les revenus potentiels et les revenus effectifs. Ainsi, le taux d'inoccupation observé et les perspectives d'avenir en ce sens sont toujours pris en considération dans l'évaluation de tels immeubles lorsqu'ils sont destinés à la location, en totalité ou en partie ;
- • **le type de locataire** : comme pour tout immeuble locatif, le niveau de risque et les revenus potentiels que représente un immeuble industriel dépendent du type de locataire qui l'occupe. Lorsque l'entreprise locataire nécessite des installations particulières que seuls quelques immeubles peuvent offrir, le risque que ladite entreprise s'installe dans un nouvel endroit est plutôt faible. De surcroît, le type de locataire peut avoir un effet sur les revenus produits, car plus les installations dont il a besoin se font rares sur le marché, plus le propriétaire possédant ces installations pourra se permettre de demander un loyer élevé, jusqu'au point où les comptables du locataire, jugeant le prix trop cher, auront vite fait de conseiller aux dirigeants de devenir propriétaires à leur tour ;
- • **le nombre de locataires** : ce facteur exerce un certain effet sur le risque que représente l'immeuble. Si ce dernier est loué en totalité à une entreprise bien établie et qui réalise des profits chaque année, le risque est relativement mince, mais le propriétaire de l'immeuble industriel est tout de même entièrement dépendant d'un seul locataire. D'un autre côté, un nombre plus élevé de locataires amène davantage de problèmes, dont la négociation récurrente de plusieurs baux. Cependant, le propriétaire a alors une plus grande marge de contrôle en ce qui a trait aux revenus ;
- • **les conditions de financement** : le contexte dans lequel l'entreprise accède à du financement ainsi que l'intermédiaire qu'elle utilise à cet effet peuvent avoir eu un impact direct sur le prix consenti.

7.4.3 Négociations

Lorsque la transaction n'implique qu'un ou des immeubles à vocation unique et désaffectés, le prix de vente est davantage tributaire de l'issue des négociations entre le vendeur et l'acheteur. Le vendeur, sachant bien que son immeuble a été créé en fonction de ses besoins spécifiques, demeure conscient que tout acheteur devra investir pour adapter certaines caractéristiques de l'immeuble ou qu'il devra assumer des frais d'entretien superflus. Pour les mêmes raisons, ces faits occasionnent une baisse du prix que l'acheteur sera prêt à offrir.

Somme toute, lorsque l'objet de la transaction est un bâtiment industriel désaffecté, la détermination du prix de vente est toujours le reflet de la position de force ou de faiblesse d'une partie par rapport à l'autre.

7.5 Utilisation du prix de vente aux fins de la quantification de la dépréciation normale

La technique de comparaison permet d'estimer globalement la dépréciation normale qui touche l'ensemble des bâtiments formant un groupe de référence donné. Généralement exprimé en pourcentage de dépréciation par année d'âge apparent, ce résultat est issu de :

- l'examen comparatif des caractéristiques de toutes les propriétés vendues au sein de ce groupe de référence, durant une période donnée ;
- l'analyse structurée des indications expliquant le prix de vente consenti dans chaque transaction.

Comme elle repose sur l'observation directe des indications fournies par le marché de la vente d'immeubles réputés représentatifs du groupe de référence dont ils font partie, cette technique est le meilleur moyen de mesure de la dépréciation normale, lorsque l'analyse s'appuie sur un nombre suffisant de transactions. Son résultat est révélateur de l'effet global de l'ensemble des causes de dépréciation dont sont simultanément grevés les bâtiments associés à ce groupe, ce qui inclut normalement les désuétudes externes de marché pouvant exister (voir le point 13.1.2 du présent guide).

7.5.1 Démarche de collecte et d'analyse des données concernant chaque vente

L'utilisation de cette technique nécessite de recourir à un procédé structuré de collecte et d'analyse de nombreuses données, démarche qui comporte diverses opérations impliquant de la rigueur et de la cohérence de la part de l'évaluateur qui la mène. Ainsi, pour chacune des ventes comprenant des bâtiments associés à un groupe de référence donné, il est suggéré que l'évaluateur procède à différentes opérations consistant à :

Recherches préparatoires

1. Prendre connaissance du contenu de l'acte de vente en s'assurant de relever toutes les considérations mentionnées qui sont de nature à expliquer le contexte de la transaction et le prix consenti ;
2. Communiquer avec les deux parties dans le but de connaître tout facteur « non écrit » ayant influencé le prix de vente (détériorations ou désuétudes particulières, raisons liées à des considérations économiques, obligation de vente rapide, etc.) ;
3. Procéder à l'inspection des bâtiments ayant fait l'objet de la vente en relevant les renseignements **existants au moment de la transaction** et pertinents quant à l'établissement de leur coût neuf et de leur âge apparent, ainsi qu'à la quantification de toute détérioration ou désuétude additionnelle à celles qui sont normalement observées au sein du groupe de référence sous analyse ;

Rajustements au prix de vente total déclaré

Voir colonne I de l'exemple d'application présenté au point 7.5.2 du présent guide

4. Estimer la valeur contributive, au moment de la transaction, des actifs inclus dans le prix de vente global et qui doivent être exclus de l'étude sur la dépréciation des bâtiments (stocks, achalandage, mobilier, équipements, améliorations d'emplacement). La ventilation du prix de vente convenue entre les parties peut être analysée à cet effet ;

Voir colonne J
de l'exemple
d'application

5. Estimer l'impact sur le prix consenti de tout avantage ou désavantage financier connu lors de la transaction (exemples : hypothèque immobilière à un taux d'intérêt différent du taux marchand, balance de prix de vente avantageuse et ayant pour effet d'augmenter substantiellement le ratio de financement par rapport au ratio normal, cession-bail (leaseback) contenant des conditions hors marché, coût de décontamination, etc.);

Voir colonne K
de l'exemple
d'application

6. Rajuster le prix de vente total déclaré afin qu'il ne reflète strictement que la valeur attribuée par les parties, au moment de la vente, au terrain et aux bâtiments faisant l'objet de l'étude ;

Recherche du prix attribuable aux bâtiments

Voir colonne L
de l'exemple
d'application

7. Estimer la valeur, à la date de la vente, du terrain qui y était compris. Cette évaluation est établie au moyen des techniques pertinentes quant à la nature du terrain en cause, en faisant l'hypothèse que ce dernier est vacant ;

Voir colonne M
de l'exemple
d'application

8. Retrancher, du prix de vente attribuable au terrain et aux bâtiments (résultat de l'opération 6), la valeur estimée du terrain à la date de vente. Le résultat obtenu représente le prix de vente attribuable aux bâtiments dont on veut mesurer la dépréciation ;

Voir colonnes
N, O et P
de l'exemple
d'application

9. Identifier et quantifier la dépréciation, constatée et mesurée au moment de la transaction, attribuable à des causes qui ne sont pas normalement observées au sein du groupe de référence à l'étude, mais qui caractérisaient les bâtiments vendus (détériorations physiques, désuétudes fonctionnelles ou désuétudes externes) ;

Voir colonne Q
de l'exemple
d'application

10. Ajouter au prix de vente attribuable aux bâtiments (résultat de l'opération 8) la dépréciation résultant de causes additionnelles à celles qui caractérisent normalement les bâtiments du groupe de référence à l'étude (l'objectif de cette opération consiste à faire en sorte que chaque indication obtenue soit révélatrice d'une situation « normale » au sein du groupe de référence faisant l'objet de l'analyse). Le résultat obtenu correspond alors au prix de vente « normalisé » attribuable aux bâtiments vendus ;

Mesure du taux annuel de dépréciation normale

Voir colonne R
de l'exemple
d'application

11. Établir le coût neuf des bâtiments ayant fait l'objet de la vente analysée en ne procédant qu'aux substitutions nécessaires pour permettre ce calcul : respecter le plus possible les caractéristiques présentes au moment de la vente (dimensions, forme, configuration, etc.). Ainsi, les degrés de remplacement B et C sont à privilégier à cet égard (voir les détails à la section 5.2 et à l'annexe E du présent guide) ;

Voir colonne S
de l'exemple
d'application

12. Établir le pourcentage global de dépréciation normale obtenu du rapport entre :
– la différence entre le coût neuf des bâtiments ayant fait l'objet de la vente (opération 11) et le prix normalisé attribuable aux mêmes bâtiments (opération 10), et
– le coût neuf des bâtiments ainsi visés (opération 11) ;

Voir colonne T
de l'exemple
d'application

13. Établir l'âge apparent des bâtiments vendus, tels qu'ils existaient au moment de la vente et en considérant la date de vente comme base de calcul ;

Voir colonne U
de l'exemple
d'application

14. Établir une indication (provenant de la vente analysée) du taux annuel de dépréciation normale applicable au groupe de référence à l'étude, en divisant le pourcentage global (opération 12) par l'âge apparent (opération 13).

7.5.2 Exemple d'analyse de transactions aux fins de mesure de la dépréciation normale

Un exemple d'application de l'ensemble des opérations et analyses décrites au point 7.5.1 du présent guide est détaillé à la page suivante et porte sur l'analyse de 35 ventes provenant d'un même groupe de référence. Il est à noter que ce tableau ne présente pas toutes les données et que celles qui y figurent sont entièrement fictives, dans le but de simplifier la présentation.

Mesure de la dépréciation normale par la technique de comparaison

IDENTIFICATION

Rôle trienal /visé :	2007-2008-2009
Municipalités concernées :	55555 55556 55557
(rôles en confection)	55558 55559 55560

GROUPE DE RÉFÉRENCE FAISANT L'OBJET DE L'ANALYSE

Région :	xx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)
Type de charpente :	Type B (acier non protégé)
Utilisation type :	Bâtiments à vocation générale
Groupe d'âge :	0-25 ans
Période de recherche :	Septembre 2002 à juin 2006 (4 ans)

RÉFÉRENCES

Date d'analyse :	2006-07-31
Analyse :	J. Bleau
Référence :	DEP-254

TABLEAU DES VENTES (données recueillies et résultats mesurés à la date de chaque vente)

Propriété vendue					Données sur la transaction					Rajustements pour détériorations et désuétudes additionnelles					Mesure du taux annuel de dépréciation normale					
A N° sét;	B Unité d'évaluation (municipalité/matrice)	C Unité de voisage	D Classe	E	F Numéro d'inscription	G Date de la vente	H Prix total déclaré	I Exclusions	J Conditions « anormales »	K Prix total rajusté	L Valeur du terrain	M Prix attribué au bâtiment	N Détérioration physique	O Désuétude fonctionnelle	P Désuétude externe	Q Prix normalisé attribué au bâtiment	R Coût neuf du bâtiment	S Dépréciation globale (en %)	T Âge apparent du bâtiment	U Indication du taux annuel de dépréciation
1	55559	5072-25-7519	0102	5	438414	2002-09-16	485 000 \$			485 000 \$	28 200 \$	456 800 \$	32 000 \$			488 800 \$	679 635 \$	28,1 %	15 ans	1,9 %
2	55555	5073-18-9028	0102	4	438589	2002-11-19	550 000 \$	268 000 \$	65 000 \$	217 000 \$	35 000 \$	182 000 \$	150 000 \$			332 000 \$	590 859 \$	43,8 %	12 ans	E
3	55556	5071-34-4655	0112	5	438620	2002-12-18	397 000 \$			397 000 \$	15 500 \$	381 500 \$	72 000 \$			453 500 \$	662 100 \$	31,5 %	18 ans	1,8 %
4	55557	5072-37-3829	0112	5	438657	2003-01-06	523 000 \$			523 000 \$	32 000 \$	491 000 \$		30 000 \$		521 000 \$	715 890 \$	27,2 %	15 ans	1,8 %
5	55558	5072-26-4567	0102	5	439005	2003-02-28	1 078 300 \$	125 000 \$		953 300 \$	27 800 \$	925 500 \$	50 000 \$			975 500 \$	1 456 700 \$	33,0 %	21 ans	1,6 %
6	55556	5071-71-6381	0118	6	500213	2003-04-12	404 500 \$			404 500 \$	31 000 \$	373 500 \$	8 800 \$			382 300 \$	512 560 \$	25,4 %	14 ans	1,8 %
7	55555	5073-25-8562	0112	5	500748	2003-05-25	442 000 \$			442 000 \$	36 000 \$	406 000 \$			40 600 \$	446 600 \$	605 435 \$	26,2 %	13 ans	2,0 %
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
31	55555	5073-56-2678	0108	5	501086	2005-07-20	1 215 600 \$	480 000 \$		735 600 \$	38 000 \$	697 600 \$	45 000 \$			742 600 \$	955 200 \$	22,3 %	10 ans	2,2 %
32	55557	5072-48-1581	0102	4	502345	2005-09-18	702 500 \$			702 500 \$	31 500 \$	671 000 \$		52 000 \$		723 000 \$	918 800 \$	21,3 %	9 ans	2,4 %
33	55556	5071-56-2889	0118	5	502936	2005-10-25	344 500 \$			344 500 \$	18 000 \$	326 500 \$	12 500 \$			339 000 \$	419 400 \$	19,2 %	8 ans	2,4 %
34	55560	5071-22-1845	0118	5	503421	2005-12-15	506 000 \$	86 000 \$		420 000 \$	24 500 \$	395 500 \$		35 000 \$		430 500 \$	585 212 \$	26,4 %	15 ans	1,8 %
35	55557	5072-65-4582	0102	5	503947	2006-03-06	824 500 \$	258 000 \$		566 500 \$	32 500 \$	534 000 \$				534 000 \$	672 700 \$	20,6 %	9 ans	2,3 %

E : Vente exclue

E.: Vente exclue

COMMENTAIRES DE L'ANALYSTE ET CONCLUSION RETENUE

Pourcentage annuel (par année d'âge apparent) retenu comme étant représentatif de la dépréciation normale du groupe de référence à l'étude : 1,90 %

ANALYSE STATISTIQUE DES OBSERVATIONS

Moyenne :	1,94 %
Médiane :	1,86 %
Écart-type :	0,32 %
Coefficient de variation :	16,49 %

7.5.3 Détermination des paramètres de dépréciation normale pour un groupe de référence

L'analyse de l'ensemble des indications tirées des transactions ayant pour objet des bâtiments compris dans un même groupe de référence est révélatrice du taux annuel de dépréciation normale qui caractérise ce groupe. La crédibilité d'une telle analyse et des paramètres qui en découlent est cependant tributaire de la connaissance, par l'analyste :

- des caractéristiques de chacune des propriétés vendues et utilisées aux fins de l'analyse, de façon que les rajustements apportés soient appropriés ;
- des conditions qui prévalaient, tant dans le marché que pour chaque transigeant, au moment de la conclusion de la transaction, de façon que seules soient retenues les ventes reflétant des conditions normales et celles pouvant être rajustées pour refléter ces conditions ;
- des moyens possibles d'analyse des résultats observés, de façon que les paramètres qui en seront tirés soient les plus révélateurs de la dépréciation normale qui a cours à la date de référence.

Les paramètres de dépréciation normale applicable aux bâtiments formant un groupe de référence peuvent résulter de différents types d'analyses dont l'évaluateur doit jauger la pertinence en fonction de chaque situation. Parmi les types possibles d'analyses, on compte :

- • La **régression linéaire à pente unique**, qui conduit à l'établissement d'un seul taux annuel de dépréciation pour l'ensemble des bâtiments formant le groupe de référence sous analyse. Établi à l'aide d'outils statistiques de base (moyenne, médiane, etc.), ce taux représente la pente d'une droite jugée révélatrice de l'ensemble des observations. Très simple, ce type d'analyse présume un comportement linéaire de la dépréciation au fil des ans (appliqué à l'exemple présenté au point 7.5.2, il pourrait conduire à un taux annuel unique de 1,90 %) ;
- • La **régression linéaire à pente multiple**, qui conduit à établir plusieurs taux annuels de dépréciation normale, à raison d'un taux par strate d'âge (ex. : 0-10 ans, 11-25 ans, etc.), chacun d'entre eux représentant la pente d'une section de droite révélatrice des observations au sein d'une même strate d'âge. Ce type d'analyse tient compte de certains changements mesurables dans l'évolution de la dépréciation au cours de la vie économique des bâtiments concernés (appliqué à l'exemple présenté au point 7.5.2, il pourrait conduire à établir deux taux annuels de dépréciation normale : 2,2 % pour la période 0-10 ans et 1,4 % pour la période 11-25 ans) ;
- • La **modélisation mathématique** des observations, qui permet d'exprimer la dépréciation normale d'un groupe de référence sous la forme d'une équation dont l'illustration graphique formera une courbe à pente variable. Réalisée à l'aide de logiciels conçus à cet effet, cette modélisation est davantage révélatrice de l'évolution détaillée de la dépréciation au cours de la vie économique des bâtiments concernés, à condition qu'un nombre substantiel d'observations soit utilisé. L'application de cette méthodologie peut donner lieu à l'élaboration de tables de dépréciation normale (voir la section 7.6 du présent guide à ce sujet).

Peu importe le type d'analyse choisi, il faut retenir que la dépréciation normale des bâtiments formant un même groupe de référence reflète globalement la diminution de valeur attribuable aux facteurs physiques, fonctionnels et externes communs à ces bâtiments, ce qui peut influencer, selon les situations, la façon d'exprimer les paramètres de dépréciation normale (ex. : une désuétude externe de marché se présente sous la forme d'une constante indépendante de l'âge apparent).

7.5.4 Quantification de la dépréciation normale d'un bâtiment à évaluer

La dépréciation normale qui touche un bâtiment à évaluer est obtenue en appliquant à son âge apparent les paramètres retenus comme révélateurs de la dépréciation normale du groupe de référence auquel il est associé. D'abord exprimée sous forme de pourcentage du coût neuf du bâtiment, elle est ensuite traduite en montant absolu.

L'application, au bâtiment décrit au point 6.2.4 du présent guide (usine en 4 sections ayant 21 ans d'âge apparent à la date de référence et dont le coût neuf à cette date est de 5 629 687 \$), des paramètres de dépréciation normale cités à titre d'exemple au point 7.5.3 produirait les résultats suivants si le résultat de la régression linéaire à pente unique était utilisé :

1. Dépréciation normale du groupe de référence établie à 1,90 % par année d'âge apparent	$21 \text{ ans} \times 1,90 \% =$ 39,9%
2. Montant de dépréciation normale à soustraire du coût neuf	$5\,629\,687 \$ \times 39,9 \% =$ 2 246 245 \$

Note : Les renseignements et calculs utilisés ci-dessus concernent le bâtiment type décrit au point 6.2.4 du présent guide. Ils apparaissent aussi au formulaire présenté à l'annexe I.

Si le résultat de la régression linéaire à pente multiple était utilisé, les résultats seraient les suivants :

1. Dépréciation normale du groupe de référence établie à : – 2,2 % par année d'âge apparent pour la période 0-10 ans – 1,4 % par année d'âge apparent pour la période 11-25 ans	$(10 \text{ ans} \times 2,2 \%) + (11 \text{ ans} \times 1,4 \%) =$ 37,4%
2. Montant de dépréciation normale à soustraire du coût neuf	$5\,629\,687 \$ \times 37,4 \% =$ 2 105 503 \$

Note : Les renseignements et calculs utilisés ci-dessus ne sont pas retenus dans le contenu du formulaire présenté à l'annexe I.

7.6 Quantification de la dépréciation normale au moyen de tables reconnues

À défaut de pouvoir compter sur l'analyse d'un nombre suffisant de ventes représentatives des conditions du marché, les évaluateurs québécois quantifient parfois la dépréciation normale des bâtiments industriels en utilisant les tables de dépréciation suggérées par des manuels spécialisés. Dans d'autres cas, ils ont recours à des tables « maison » produites à partir d'observations échelonnées sur plusieurs années et pouvant résulter de la mise en commun de renseignements entre plusieurs organisations.

Peu importe l'origine de la table de dépréciation utilisée, cette façon de faire peut être considérée comme une extension de la technique de comparaison décrite aux sections précédentes de ce chapitre, à condition qu'une telle table repose sur l'analyse de ventes de bâtiments. Toutefois, les tribunaux et de nombreux spécialistes s'accordent pour dire que les tables « toutes faites » de dépréciation normale doivent être utilisées avec circonspection et discernement.

La pratique de ce discernement, quant à la mesure de la dépréciation normale des bâtiments industriels à des fins d'évaluation foncière municipale, suppose la prise en compte de certaines réalités concernant les tables tirées de manuels spécialisés ou découlant d'études « maison ». À cette fin, tout utilisateur éventuel de ces moyens aurait avantage à former son opinion en considérant simultanément :

- • **la crédibilité de la table utilisée.** Elle est largement tributaire du fait que les auteurs de la table fassent ou non état du nombre de transactions utilisées pour en produire le contenu, de la période et du territoire couverts par ces observations, ainsi que de la ventilation du type de bâtiment observé. Le reproche le plus souvent adressé aux tables tirées des manuels spécialisés porte sur le fait que leur composition est généralement inconnue et même inaccessible à leurs utilisateurs, ce qui limite la crédibilité de ce moyen à la seule notoriété de ses auteurs. Quant aux tables « maison », elles souffrent plutôt de n'être produites qu'avec un nombre insuffisant de données homogènes, ce qui réduit la fiabilité statistique des résultats qu'elles contiennent ;

- • **son rattachement logique aux bâtiments à évaluer.** Pour assurer la validité du résultat, il est nécessaire que la table de dépréciation normale utilisée ait un lien logique avec les attributs des bâtiments industriels à évaluer, ce qui suppose qu'elle soit basée sur des transactions d'immeubles analogues ou apparentés. D'importantes réserves s'imposent donc s'il s'avère que la table utilisée est majoritairement fondée sur d'autres types de bâtiments (résidentiels, commerciaux, etc.) dont l'analogie³⁰ avec le milieu industriel n'est pas probante. De même, il n'est pas logique d'appliquer à des bâtiments à vocation unique ou limitée une table fondée sur l'analyse de bâtiments à vocation générale;
- • **les catégories de dépréciation qui y sont incluses ou en sont exclues.** Les manuels spécialisés indiquent que les tables de dépréciation qu'ils suggèrent ne quantifient que l'effet global des détériorations physiques et des désuétudes fonctionnelles qui caractérisent le vieillissement normal des bâtiments, sans tenir compte de désuétudes externes significatives. Cette certitude est moins évidente quant aux tables de dépréciation « maison », dont il incombe aux auteurs de décrire la méthodologie de production utilisée.

Enfin, il ressort des avis de spécialistes et des énoncés jurisprudentiels que l'utilisation de tables de dépréciation normale est un moyen de quantification **acceptable, seulement lorsqu'il n'est pas possible d'utiliser un autre instrument de mesure**. En effet, il subsiste à ce sujet encore beaucoup d'incertitudes et de résultats inexpliqués qui justifient le recours à la prudence. C'est d'ailleurs dans cet esprit que les normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec stipulent que « lorsque l'évaluateur utilise une table de dépréciation publiée, il doit procéder à des vérifications et, le cas échéant, à des rajustements de façon que la table reflète la tendance générale pour ce type de bâtiment et la région concernée » (Norme 1, règle 1.2, élément 12, p. I-6).

30. Il est reconnu que les bâtiments industriels vieillissent différemment des autres, notamment sous l'effet combiné des activités qui s'y déroulent et des besoins changeants de leurs utilisateurs. Aux fins de dépréciation, on ne peut donc pas se servir des tables des bâtiments commerciaux en raison du seul fait qu'ils comportent des structures physiques similaires.

CHAPITRE 8 •

• • ESTIMATION DE LA DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE NORMALE

- 8.1 Concepts afférents à la durée de vie économique et facteurs d'influence
- 8.2 Sources de référence à utiliser pour estimer la durée de vie économique normale
- 8.3 Consignes particulières relatives à l'estimation de la durée de vie économique



La durée de vie économique normale est celle qui caractérise un groupe de bâtiments aux caractéristiques analogues. Attribuée à chaque bâtiment faisant partie d'un tel groupe, elle est une importante variable dans la démarche de quantification de la dépréciation, aux fins de son évaluation par la méthode du coût. Cette notion est fondamentale dans l'application de la technique âge/vie (décrite au chapitre 10 du présent guide). Elle est également nécessaire à l'application de la technique détaillée (décrite au chapitre 11 du présent guide).

Bien que les notions et consignes exposées dans ce chapitre visent un seul bâtiment à la fois, il peut être pertinent³¹, moyennant une adaptation, de les appliquer à plusieurs bâtiments indissociables formant un complexe industriel, de façon à pouvoir les traiter comme un tout à des fins de quantification de la dépréciation normale.

8.1 Concepts afférents à la durée de vie économique et facteurs d'influence

Lors de l'utilisation de la méthode du coût pour évaluer tout bâtiment, différentes techniques reconnues de quantification de la dépréciation nécessitent l'estimation de sa durée de vie économique ou des variantes de celle-ci. Selon que le bâtiment à évaluer est récent ou âgé ou encore qu'il présente des caractéristiques normales ou particulières, une estimation globale ou détaillée de sa durée de vie peut être nécessaire. Il importe d'abord d'exposer certains concepts afférents à la durée de vie d'un bâtiment et de ses composantes.

8.1.1 Concepts relatifs à la durée de vie globale d'un bâtiment

Au premier abord, la longévité de tout bâtiment est fonction de sa composition physique originale et de l'entretien qui lui est prodigué par la suite. C'est pourquoi la **durée de vie physique** d'un bâtiment représente la période totale, exprimée en nombre d'années à compter de celle de sa construction, pendant laquelle il est prévisible qu'il puisse être utilisé, en ne tenant compte que de l'usure normale de ses composantes et d'un entretien ordinaire. La durée de vie physique est une estimation de la période pendant laquelle un bâtiment a la capacité de résister aux seuls effets des intempéries et des activités qu'il abrite.

En matière de quantification de la dépréciation aux fins d'évaluation, c'est plutôt à la longévité économique du bâtiment sujet qu'il faut accorder la plus grande attention. Également exprimée en nombre d'années depuis celle de sa construction, la **durée de vie économique** représente la période totale pendant laquelle il est raisonnablement prévisible que le bâtiment sujet contribue à la valeur de la propriété dont il fait partie, en répondant positivement aux fonctions auxquelles il est destiné et aux conditions qui le rendent concurrentiel, comparativement aux autres bâtiments analogues existants (ou groupe de référence). La durée de vie économique est donc une estimation de la période pendant laquelle un bâtiment a la capacité de répondre aux besoins de ses utilisateurs potentiels, ce qui tient compte non seulement de sa capacité physique, mais aussi de sa désidérabilité, notamment quant aux aspects fonctionnel et économique. Ainsi, bien que la durée de vie économique des bâtiments ne puisse pas excéder leur durée de vie physique, elle lui est généralement inférieure.

Même si elle est fort utile pour quantifier la dépréciation grevant les bâtiments récents ou d'âge moyen, l'utilisation de la durée de vie économique initialement estimée peut, dans d'autres cas, poser certaines difficultés ou même donner lieu à des invraisemblances, par exemple lorsqu'un bâtiment est toujours en usage au terme de cette durée. Aussi, aux fins de la quantification de la dépréciation de tout bâtiment âgé, il y a lieu de considérer également sa **durée de vie économique restante**. Exprimée en nombre d'années à compter de la date de référence, elle représente toute la période future pendant laquelle il est raisonnablement prévisible que le bâtiment sujet continuera de contribuer à la valeur de la propriété dont il fait partie, en répondant positivement aux fonctions auxquelles il est destiné et aux conditions qui le rendent concurrentiel, comparativement aux autres bâtiments analogues existants (ou groupe de référence). L'estimation de la durée de vie économique restante est donc un moyen alternatif à celle de la durée de vie économique, par lequel on quantifie seulement la période à venir pendant laquelle un bâtiment maintiendra sa capacité de répondre aux besoins de ses utilisateurs potentiels, sans égard à la période qui s'est déjà écoulée.

31. La pertinence de quantifier globalement la dépréciation normale de plusieurs bâtiments compris dans la même unité d'évaluation est tributaire de divers facteurs, notamment l'âge des différents bâtiments concernés, la nature de leur indissociabilité et leur potentiel de réutilisation. Il appartient à l'évaluateur de fonder toute décision à cet égard sur une appréciation logique de ces facteurs, en fonction de chaque situation.

8.1.2 Concepts relatifs à la durée de vie des composantes d'un bâtiment

Aux fins d'application de techniques plus détaillées, les notions applicables à l'ensemble d'un bâtiment peuvent être adaptées et transposées à chacune de ses composantes (exemples : toit, portes et fenêtres, charpente, finis de plafonds, etc.) qui nécessitent un traitement différencié. Pour éviter toute confusion, voici une brève description de chaque concept :

- • La durée de **vie physique d'une composante** représente la période totale, exprimée en nombre d'années à compter de celle de sa construction, pendant laquelle il est prévisible qu'elle puisse être utilisée, en ne tenant compte que de son usure normale et d'un entretien ordinaire ;
- • La durée de **vie utile d'une composante** représente la période totale pendant laquelle il est raisonnablement prévisible qu'elle contribue à la valeur du bâtiment dont elle fait partie, en répondant positivement aux fonctions auxquelles est destinée cette composante et en participant aux conditions qui rendent le bâtiment concurrentiel ;
- • La durée de **vie utile restante d'une composante** représente toute la période future, à compter de la date de référence, pendant laquelle il est raisonnablement prévisible qu'elle continuera, de la façon décrite ci-dessus, à contribuer à la valeur du bâtiment dont elle fait partie.

8.1.3 Facteurs d'influence sur la durée de vie économique normale

Pour assurer la meilleure cohérence possible entre les cheminements suivis par les évaluateurs québécois en matière de quantification de la dépréciation aux fins dévaluation municipale, il est souhaitable que tous les bâtiments industriels soient regroupés selon des ensembles homogènes pouvant servir de référence (voir les détails au chapitre 4 du présent guide). Dans le cadre de la démarche proposée, la durée de vie économique qui caractérise normalement les bâtiments formant tout groupe de référence devrait être estimée par les évaluateurs concernés.

La durée de vie économique normale des bâtiments industriels associés à un même groupe de référence dépend essentiellement de trois facteurs à considérer pour quantifier la durée de vie recherchée de manière appropriée :

- • **Leurs caractéristiques physiques.** La complexité de construction, ainsi que la qualité (résistance, durabilité, confort, etc.) des matériaux utilisés et de leur assemblage sont des variables révélatrices³² de la longévité physique des bâtiments et qui, de ce fait, peuvent influencer sur leur durée de vie économique. Par ailleurs, malgré un haut niveau de qualité, le degré de spécificité des caractéristiques architecturales peut limiter cette durée si ces dernières sont intimement liées à l'exercice d'une seule ou de quelques activités spécialisées (voir le point 4.2.1 du présent guide à ce sujet) ;
- • **Les activités qui y sont exercées.** La nature de certaines activités exercées à l'intérieur ou à proximité des bâtiments industriels peut avoir pour effet de réduire leur durée de vie parce qu'elle en accélère la détérioration. Ainsi, à moins que les bâtiments visés ne soient spécifiquement conçus pour y résister, leur durée de vie subit l'influence des activités qui créent des conditions (chaleur, humidité, émanations ou déversements corrosifs, surcharges, vibrations, etc.) ayant pour effet de les détériorer autrement que par l'usure normalement attribuable à l'activité humaine et à la manutention habituelle de matières ou de marchandises d'usage courant ;
- • **Le contexte externe³³ dans lequel ils se trouvent** influe également sur la durée de vie économique normale des bâtiments industriels. Certaines réalités physiques, telles la qualité des sols et les conditions climatiques, sont à considérer à cet égard. Toutefois, les réalités économiques communes aux bâtiments associés à un même groupe de référence sont davantage importantes. Ainsi, les exigences et les attentes des utilisateurs (tant actuels que probables) de ces bâtiments méritent une attention de premier ordre. De plus, les possibilités qu'il faut prendre en considération en cette matière sont celles dont la réalisation est raisonnablement prévisible, à partir de faits ou d'observations connus à la date de référence.

32. La qualité et la complexité de construction sont des réalités qui sont systématiquement appréciées par l'attribution d'une classe au bâtiment sujet, aux fins de l'établissement de son coût neuf. Pour de plus amples détails, voir le *Guide d'attribution de la classe aux bâtiments industriels* présenté au volume 4 du MEFAQ.

33. Il importe de préciser que les facteurs externes considérés dans l'estimation de la durée de vie économique normale sont ceux qui sont communs à plusieurs bâtiments formant un groupe de référence, et que cette durée servira à quantifier la dépréciation normale de tout sujet associé à ce groupe (voir les détails au chapitre 10 du présent guide). En corollaire, s'ils sont considérés à cette étape, les mêmes facteurs ne peuvent l'être à nouveau à titre de désuétude externe additionnelle, et vice versa (voir les détails au point 13.1.2 du présent guide).

8.2 Sources de référence à utiliser pour estimer la durée de vie économique normale

Qu'il s'agisse d'estimer la durée de vie économique normale d'un groupe homogène de bâtiments ou la durée de vie économique restante d'un bâtiment en particulier, l'évaluateur doit fonder sa conclusion sur des faits, des observations ou des analyses qui sont révélateurs des facteurs d'influence précédemment décrits.

La révision de la jurisprudence récente (1989-2004) et l'examen des pratiques en usage au Québec révèlent que trois sources de référence sont utilisées aux fins de l'estimation de la durée de vie des bâtiments industriels : les études des anticipations d'experts, les études de longévité de bâtiments existants ou ayant existé, ainsi que les tables suggérées par les manuels spécialisés. Bien que ces sources ne soient pas nécessairement indépendantes les unes des autres, les spécialistes québécois de l'évaluation industrielle suggèrent d'en utiliser au moins deux et de procéder ensuite à une conciliation rigoureuse des indications ainsi obtenues.

8.2.1 Études des anticipations d'experts

L'évaluateur soucieux de fonder son estimation de la durée de vie économique normale de bâtiments industriels sur des sources crédibles a avantage à consulter, à ce sujet, un certain nombre d'experts représentatifs du parc immobilier qu'il doit évaluer.

Généralement, les experts en matière de gestion immobilière industrielle connaissent bien les perspectives de durée de vie économique des bâtiments qui composent leur champ de compétences. Habituellement reconnus pour leur vaste connaissance des installations industrielles, ces spécialistes peuvent être des employés des entreprises dont les bâtiments sont à évaluer, agir comme consultants auprès de ces entreprises ou œuvrer au sein d'organismes privés ou publics.

Bien que ces experts soient les mieux placés pour formuler des opinions éclairées sur la durée de vie normale qui caractérise les bâtiments industriels relevant de leur compétence, **leurs prévisions et anticipations doivent d'abord être analysées sous l'aspect immobilier**, alors que plusieurs d'entre eux ont naturellement tendance à privilégier celui de la production industrielle. Aussi, les consultations et analyses de l'évaluateur quant aux opinions de ces experts doivent être orientées vers les connaissances et expériences concrètes de ces derniers concernant :

- la durée de vie qu'ont effectivement connue des bâtiments comparables aujourd'hui démolis, désaffectés ou recyclés aux fins d'un nouvel usage ;
- la longévité connue de bâtiments âgés comparables et encore utilisés ;
- les règles (sécurité, environnement, etc.) qui régissent l'utilisation de tels bâtiments et les conséquences de la non-conformité à ces règles ;
- les prévisions documentées sur l'évolution future des besoins immobiliers du type d'industrie à l'étude, notamment ceux qui sont fortement liés à des changements prévisibles de techniques de production ;
- les effets des activités industrielles sur la détérioration des composantes du groupe de bâtiments concerné ;
- la durée de vie normale et l'importance relative des composantes de courte durée (finis, systèmes mécaniques, etc.) habituellement présentes dans le groupe de bâtiments à l'étude.

8.2.2 Étude de longévité de bâtiments existants ou ayant existé

Une autre façon d'estimer la durée de vie économique normale (ou la durée de vie économique restante) d'un groupe donné de bâtiments industriels consiste à fonder l'estimation de la durée recherchée sur l'observation de faits vérifiables tirés de l'expérience passée de bâtiments associés à ce même groupe, qu'ils soient encore existants ou non. Ces observations sont fournies par les études de longévité que peut consulter ou réaliser l'évaluateur.

Une étude de longévité consiste à déterminer la tendance centrale des durées de vie effectivement observées pour un groupe de bâtiments ayant des caractéristiques communes (ou groupe de référence – voir le chapitre 4 du présent guide à ce sujet). Les bâtiments à utiliser pour réaliser une telle étude sont ceux qui :

- ont été désaffectés définitivement parce qu'ils ne répondaient plus à aucune attente du marché (ni à celles de leur propriétaire, ni à celles de tout utilisateur potentiel), peu importe qu'ils aient ensuite été démolis ou « radicalement » transformés pour en faire des constructions différentes ;
- ou
- comptent parmi les plus âgés du groupe de référence, mais sont toujours utilisés et continuent de répondre à certaines attentes du marché, que ce soit celles de leur propriétaire ou de tout utilisateur potentiel.

L'examen de la jurisprudence ayant traité ce sujet et des pratiques des experts québécois permet d'énoncer certaines consignes pouvant être utiles à l'ensemble des praticiens de l'évaluation immobilière industrielle :

- • Pour être pertinente, une étude de longévité **doit inventorier**, pour tout groupe de référence à l'étude, **un nombre significatif de bâtiments** (y compris ceux qui n'existent plus) qui correspondent à l'un ou l'autre des deux critères énoncés ci-dessus, dans la mesure où les données nécessaires à l'étude en question sont accessibles ;
- • Pour chaque cas analysé dans une telle étude, la durée de vie recherchée est la différence, exprimée en nombre d'années, qui existe entre :
 - **l'année de la désaffectation définitive** du bâtiment analysé (ou celle de la réalisation de l'étude, s'il s'agit d'un bâtiment encore utilisé) ;
 - et
 - **l'année apparente**³⁴ **du bâtiment** analysé, établie à la date de désaffectation définitive de celui-ci (ou à la date de réalisation de l'étude, s'il s'agit d'un bâtiment encore utilisé).
- • Les durées de vie observées pour des bâtiments désaffectés, démolis ou recyclés et celles qui sont observées dans le cas de **bâtiments âgés encore utilisés doivent être analysées distinctement** et conduire à deux types de conclusions : les premiers révèlent des durées de vie effectivement terminées, alors que les seconds révèlent des durées de vie encore inachevées. Cela permet toutefois à l'analyste d'établir des relations et de déterminer des tendances ;
- • L'étude de longévité exige de ses auteurs qu'ils tiennent compte des données nécessaires à l'établissement de l'année apparente (documentées au chapitre 6 du présent guide), mais qu'ils accordent également une **attention particulière à divers éléments contextuels** leur permettant d'apprécier si chacun des cas analysés est représentatif des conditions normales recherchées. Les éléments suivants sont notamment à considérer :
 - La situation financière ou les relations contractuelles de l'entreprise propriétaire peuvent avoir entraîné la désaffectation du bâtiment sans que cela révèle nécessairement une longévité normale. Dans le cas des bâtiments désaffectés (ou même démolis), il importe en effet de ne retenir que les indications issues de ceux qui ne répondaient plus aux exigences du marché ;
 - La vie économique d'un bâtiment dont les composantes de longue durée sont réutilisées lors d'une transformation majeure (ou conversion – voir point 10.2.1 à ce sujet) se termine **AVANT** cette transformation. En effet, il faut distinguer la longévité économique du bâtiment et la durée de vie utile de ses composantes de longue durée, lesquelles peuvent « servir » pendant une seconde vie économique ;
 - La réaffectation d'un bâtiment à vocation unique aux fins d'un usage secondaire (ex. : entreposage passif) marque la fin de sa « première » vie économique, même s'il n'est pas désaffecté au sens littéral.

34. L'année « apparente » d'un bâtiment est une autre façon d'exprimer son âge apparent, au moyen d'un millésime plutôt que par un nombre d'années. Pour plus de détails à ce sujet, voir le chapitre 6 du présent guide.

Il importe enfin de mentionner que les résultats tirés d'une étude de longévité des bâtiments formant un groupe de référence donné indiquent ce qu'a été la durée de vie observée dans le passé, pour ce groupe de bâtiments. Bien qu'il s'agisse de données factuelles généralement probantes, elles doivent être traitées avec discernement dans l'estimation de ce que pourrait être la durée de vie économique normale (ou restante) la plus probable des bâtiments à évaluer, compte tenu du contexte existant et prévisible à la date de référence.

8.2.3 Durées de vie suggérées par les manuels spécialisés

Certains manuels spécialisés dans la publication de répertoires de coûts de construction suggèrent des durées de vie typiques pour les bâtiments et certaines de leurs composantes. Dans la plupart de ces manuels, les durées de vie suggérées pour des bâtiments industriels sont d'abord segmentées selon le type de charpente qui caractérise les bâtiments sujets et, dans certains cas, selon leur qualité et l'usage auquel ils sont affectés. Le tableau ci-dessous résume l'ordre de grandeur des durées de vie ainsi suggérées.

Durées de vie suggérées par les manuels spécialisés			
Utilisation du bâtiment (à des fins industrielles)	Charpente		
	Structure de béton ou d'acier	Murs porteurs en maçonnerie	Bois ou métal léger
Production industrielle et entreposage afférent ; qualité supérieure	50-55 ans	45-50 ans	40-45 ans
Production industrielle et entreposage afférent ; qualité inférieure	45-50 ans	40-45 ans	35-40 ans
Hangars et garages d'entretien	—	40-45 ans	35-40 ans

L'examen des pratiques qui ont actuellement cours au Québec à ce sujet révèle que ces tables spécialisées servent souvent de référence pour estimer la durée de vie économique normale des bâtiments industriels, aux fins d'évaluation foncière municipale.

Les spécialistes québécois en cette matière, ainsi que les tribunaux ayant eu à traiter cet aspect, énoncent cependant certaines réserves à l'égard de cette façon de procéder, particulièrement lorsqu'elle est la seule utilisée pour estimer la durée de vie économique. Il importe donc de sensibiliser l'utilisateur éventuel de ces tables aux réalités suivantes :

- Les durées de vie typiques suggérées par les manuels spécialisés demeurent des guides théoriques dont l'utilisation appropriée suppose qu'elles soient vérifiées dans la réalité, ce que soulignent d'ailleurs clairement les auteurs de ces ouvrages et la jurisprudence ;
- Ces durées de vie sont celles qui auraient été observées sur des bâtiments courants, soumis à des conditions normales d'utilisation et d'entretien que seuls les auteurs de ces manuels peuvent définir. De plus, ces derniers précisent qu'ils ne considèrent pas l'effet de désuétudes économiques significatives ;
- Il appartient à l'utilisateur de ces tables de s'assurer que la donnée qu'il y puise, pour constituer la durée de vie économique normale d'un groupe donné de bâtiments industriels situés au Québec, correspond adéquatement aux réalités qui caractérisent ce groupe (par exemple, en ce qui concerne le climat, les normes de construction, les restrictions environnementales, etc.).

Les réserves énoncées ci-dessus ne sont pas étrangères à celles qui figurent à la section 7.6 du présent guide au sujet des tables de dépréciation normale. Aussi, les mêmes raisonnements s'appliquent, dans la mesure où on les adapte, aux durées de vie suggérées par les manuels spécialisés.

8.3 Consignes particulières relatives à l'estimation de la durée de vie économique

Quelle que soit la source de référence utilisée pour estimer la durée de vie économique normale ou la durée de vie économique restante, le résultat recherché est une donnée prévisionnelle qui doit être estimée à partir d'observations factuelles et de raisonnements logiques. Ces derniers doivent notamment être fondés sur la prévision du scénario d'avenir le plus probable, compte tenu des données connues à la date de référence. Il importe donc de comprendre que la durée de vie ainsi obtenue n'est pas le fruit d'un calcul exact, mais davantage celui d'une analyse probabiliste.

Bien qu'il n'existe pas actuellement de système de mesure de la durée de vie économique des bâtiments industriels québécois, l'examen de la jurisprudence et des pratiques des spécialistes en cette matière permet d'énoncer certaines consignes particulières pouvant être utiles à l'ensemble des praticiens de l'évaluation immobilière.

8.3.1 Consignes relatives à l'estimation de la durée de vie économique normale

L'estimation de la durée de vie économique normale permet, par définition, de quantifier la longévité qui caractérise normalement l'ensemble des bâtiments formant un groupe de référence donné³⁵. Quelques consignes particulières concernent cette démarche d'estimation :

- L'utilisation d'une durée de vie économique mesurée pour un groupe de bâtiments analogues permet de quantifier la dépréciation « normale » attribuable à chacun des bâtiments qui composent ce groupe. Cela n'exclut pas que des éléments additionnels de dépréciation, particuliers à chaque bâtiment sujet et dont il n'est pas tenu compte dans la durée de vie normale, puissent être considérés (voir à ce sujet les chapitres 11, 12 et 13 du présent guide) ;
- Parce qu'elle est établie en considérant plusieurs bâtiments du même type, la durée de vie économique normale d'un groupe de bâtiments à vocation unique prend en considération le vieillissement du procédé industriel qui y a cours et auquel les bâtiments sont intimement liés ;
- La durée de vie économique normale attribuée à un bâtiment industriel est un paramètre qui demeure généralement inchangé, tout au long de son existence. Il est à noter que :
 - les rénovations ou améliorations qui lui sont apportées modifient son âge apparent, mais non la durée de vie normale des bâtiments du groupe auquel il est associé ;
 - des transformations majeures ayant pour effet de remplacer une large proportion des composantes du bâtiment peuvent toutefois avoir pour conséquence qu'il soit désormais associé à un autre groupe de référence dont la durée de vie normale est différente.

8.3.2 Consignes relatives à l'estimation de la durée de vie économique restante

L'estimation de la durée de vie économique restante vise à quantifier la période à venir la plus probable pendant laquelle le bâtiment à évaluer³⁶ continuera de remplir adéquatement les fonctions auxquelles il est destiné, compte tenu d'un entretien normal. À titre de consignes propres à cette démarche d'estimation, il est à noter que :

- La durée de vie économique restante est une donnée qui est estimée en regard d'un seul bâtiment à la fois, indépendamment du groupe de référence auquel il est associé ;
- Cette estimation peut non seulement résulter de la consultation d'experts maîtrisant les possibilités inhérentes au bâtiment à évaluer, mais aussi de l'analyse :
 - de la durée probable des réserves de matières premières (ex. : mines) ;
 - de la disponibilité et du coût de la main-d'œuvre requise pour son utilisation (si à vocation unique) ;
 - de probabilités établies à partir d'études de longévité effectuées pour des propriétés similaires (voir le point 8.2.2 du présent guide) ;

35. Cette durée de vie sera ensuite appliquée à chacun de ces bâtiments pour déterminer le montant à soustraire de son coût neuf, à titre de dépréciation « normale » (voir les détails au chapitre 10 du présent guide).

36. La durée de vie restante des améliorations d'emplacement ou de tout autre bien immobilier indissociable du bâtiment à évaluer ne peut excéder la durée de vie économique restante estimée pour ce dernier.

- de caractéristiques de situation susceptibles de limiter les activités industrielles ou même de les arrêter (ex. : schéma d'aménagement privilégiant un autre usage);
 - de la période restante des baux à long terme ou de l'hypothèque.
- La durée de vie économique restante prend en considération l'ensemble des variables qui influencent la longévité particulière du bâtiment à évaluer, ce qui peut réduire ou même annuler les possibilités de dépréciation additionnelle, selon les variables prises en compte pour estimer cette durée (particulièrement en ce qui concerne les influences externes à la propriété à évaluer – voir point 13.1.2 du présent guide);
- Elle s'avère généralement plus crédible dans le cas de bâtiments âgés – pour lesquels le scénario de fin de vie économique est plus prévisible et mieux démontrable – que pour des bâtiments récents bénéficiant encore d'un long avenir... mais dont la fin est plutôt imprécise.

CHAPITRE 9 •

•• MESURE DE LA DÉPRÉCIATION NORMALE PAR LA TECHNIQUE DÉTAILLÉE

9.1 Nature et utilité de la technique détaillée

9.2 Méthodologie d'application de la technique détaillée

9.3 Aspects limitatifs de l'utilisation systématique
de la technique détaillée



La démarche proposée pour quantifier la dépréciation des bâtiments industriels aux fins d'évaluation municipale vise à mesurer d'abord, pour chaque bâtiment sujet, la dépréciation normale à lui attribuer (voir le chapitre 3 du présent guide). La diminution de valeur qualifiée de « normale » est celle qui résulte des causes qui caractérisent normalement les bâtiments formant un même groupe de référence considéré comme homogène au regard de la dépréciation. Pour favoriser l'efficacité et la cohérence recherchées, la démarche prévoit mesurer la dépréciation normale par les techniques de quantification qui en déterminent globalement le quantum, sans en ventiler la composition par catégories ou par sous-catégories.

La technique détaillée est un moyen de quantification qui, dans certaines circonstances, s'avère efficace à cet égard.

9.1 Nature et utilité de la technique détaillée

La technique détaillée consiste à estimer la dépréciation d'un bâtiment en faisant la somme de la dépréciation mesurée pour chacune de ses composantes, prises individuellement. Cette technique de « décomposition » du bâtiment tient simultanément compte, pour chaque composante visée :

- de son importance relative dans le coût neuf du bâtiment ;
- de son âge apparent, lequel considère à la fois son âge réel et l'âge des rénovations apportées ;
- de sa durée de vie utile, laquelle prend en considération sa longévité physique, fonctionnelle et économique ;
- de la durée de vie économique normale du bâtiment auquel elle est incorporée ;
- de sa possible récupération au terme de la vie économique du bâtiment.

L'application appropriée de la technique détaillée nécessite un examen individuel de chaque composante du bâtiment à évaluer et la répartition du coût neuf de celui-ci selon les composantes (ou parties de composantes) que l'on veut traiter distinctement, ce qui nécessite un investissement de ressources proportionnel au niveau de précision recherché. **La pertinence d'utiliser la technique détaillée pour quantifier la dépréciation normale relève du choix professionnel de l'évaluateur**, après qu'il a analysé le contexte de l'évaluation à réaliser. Ce choix peut notamment être fondé sur :

- la volonté d'augmenter le niveau de précision des observations et calculs relatifs à la dépréciation du bâtiment sujet ;
- les ressources humaines et technologiques disponibles aux fins de l'application simultanée de cette technique à de nombreux bâtiments (ex. : confection d'un rôle d'évaluation) ;
- l'utilité plus significative de cette technique en ce qui concerne les bâtiments constitués d'une forte proportion³⁷ de composantes « de courte durée », soit celles dont la durée de vie probable est inférieure à la durée de vie économique normale du bâtiment.

Réserve importante

Les spécialistes de l'évaluation immobilière industrielle considèrent que l'application généralisée de la technique détaillée à tous les bâtiments industriels n'est pas justifiée, au regard de ses avantages et inconvénients, dans le cadre de la confection de rôles d'évaluation foncière. Les bâtiments comportant une prépondérance d'éléments de courte durée nécessitent toutefois une attention particulière à cet égard.

9.2 Méthodologie d'application de la technique détaillée

La quantification de la dépréciation normale par application de la technique détaillée résulte de plusieurs observations, estimations et calculs qui forment un ensemble structuré et logique. Pour faciliter la compréhension de la méthodologie inhérente à cette technique ainsi que son application aux fins d'évaluation foncière municipale de bâtiments industriels, il y a lieu de distinguer et d'expliquer :

- chaque renseignement pertinent ou donnée de base nécessaire à l'application de cette technique ;
- les calculs servant à quantifier la dépréciation normale recherchée.

37. Il n'existe pas de règle stricte pour déterminer qu'il s'agit d'une « forte » proportion de composantes de courte durée, bien que cette certitude existe lorsque ces dernières (souvent constituées par les revêtements et finis de toit, murs, planchers, cloisons et plafonds, ainsi que par certains systèmes électriques, mécaniques, etc.) représentent plus de 50 % du coût neuf du bâtiment.

9.2.1 Renseignements pertinents et données de base

L'application appropriée de la technique détaillée exige de l'évaluateur qu'il obtienne des renseignements pertinents à cet effet ou qu'il établisse certaines données de base également nécessaires. Cette phase préparatoire à la quantification proprement dite de la dépréciation consiste à effectuer les opérations suivantes :

Voir colonne A de l'exemple d'application présenté au point 9.2.3 du présent guide

Voir colonne B de l'exemple d'application

Voir colonnes C et D de l'exemple d'application

Voir colonne E de l'exemple d'application

Voir colonne F de l'exemple d'application

Voir colonne G de l'exemple d'application

1. Identifier l'**année de construction du bâtiment** sujet et établir son **âge apparent** (ou année apparente) conformément à la méthodologie présentée au chapitre 6 du présent guide ;
2. Estimer la **durée de vie économique normale du groupe** de référence auquel est associé le bâtiment à évaluer. Ce paramètre est déterminant pour la suite des calculs et fait l'objet du chapitre 8 du présent guide ;
3. Identifier **chaque composante à traiter distinctement**, à partir du contenu existant de la fiche de propriété servant à décrire le bâtiment sujet et à en établir le coût neuf (blocs *01 à *18 du formulaire 2.4.1). Cela permet de distinguer rationnellement les composantes de ce bâtiment susceptibles d'être rénovées ou remplacées de celles qui ont un caractère plus permanent. De plus, les dépendances, améliorations d'emplacement et équipements (blocs *19, *20 et *21) sont traités distinctement du bâtiment. Enfin, bien que la répartition du contenu de la fiche technique puisse varier d'un bâtiment à l'autre, une nomenclature « universelle » peut s'appliquer aux bâtiments industriels courants ;
4. **Répartir le coût neuf** du bâtiment entre les composantes identifiées, de façon que :
 - la totalité du coût neuf soit attribuée à l'une ou l'autre de ces composantes ;
 - chacun des montants ainsi attribués soit directement issu du calcul du coût neuf ou des taux unitaires qui ont conduit à son établissement.
5. Inventorier les **rénovations apportées** à chaque composante (améliorations, réparations, remplacements, etc.) depuis la construction du bâtiment. Il s'agit du même inventaire que celui qui sert à établir l'âge apparent du bâtiment (voir le point 6.2.2 du présent guide) et qui consiste à relever le millésime de l'année de la rénovation (ex. : 1982) et son importance relative par rapport à la composante (ex. : 65 %). Note : lorsqu'une composante a été rénovée en plusieurs parties, sur plusieurs années, une pondération des années de rénovation est requise pour refléter cette réalité (ex. : $1985 \times 50 \% + 2001 \times 50 \% = 1993$) ;
6. Estimer la **durée de vie probable de chaque composante**, sans égard à celle du bâtiment auquel elle est incorporée. Cette estimation considère non seulement les limites physiques de la composante visée (résistance à l'usure, aux intempéries, etc.), mais aussi celles d'autres ordres (coût d'utilisation, désuétude, etc.). Elle se fonde sur l'observation d'expériences passées, la consultation de spécialistes (fabricants de matériaux, entrepreneurs, etc.) ou l'utilisation de manuels spécialisés³⁸ ;
7. Déterminer si la composante est de **courte ou de longue durée** par comparaison de sa durée de vie probable (estimée à l'opération 6) avec la durée de vie économique normale du bâtiment. Il s'agit soit d'une composante « de courte durée » si sa durée de vie probable est inférieure à la durée de vie économique normale du bâtiment, soit d'une composante « de longue durée » si tel n'est pas le cas. Cela permet de mesurer la proportion du coût neuf représentée par chacune de ces deux catégories de composantes ;
8. Déterminer si une **réutilisation de la composante sera possible** à la fin de la vie économique du bâtiment. Fondée sur l'observation d'expériences passées et sur la consultation de spécialistes, cette prévision individuelle permet d'établir s'il est probable (ou non) que cette composante soit réutilisée³⁹ :
 - soit dans la « conversion » du bâtiment existant aux fins d'un nouvel usage ;
 - soit à la suite de sa « récupération » lors de la démolition ou du démantèlement de ce bâtiment.

38. L'annexe F du présent guide propose une liste, établie à partir de manuels spécialisés, de la durée de vie probable de différentes composantes de bâtiments industriels courants.

39. L'estimation du montant pouvant être obtenu des composantes d'un bâtiment ayant atteint la fin de sa vie économique est détaillée à la section 10.2 du présent guide (proportion résiduaire).

9.2.2 Méthodologie de quantification de la dépréciation normale d'un bâtiment

La quantification de la dépréciation normale par la technique détaillée consiste à utiliser les données préalablement recueillies pour effectuer les opérations mathématiques et logiques qui conduisent au résultat recherché. Ces opérations, qui s'inscrivent dans la continuité des précédentes, sont les suivantes :

Voir colonne H de l'exemple d'application

9. Établir l'**âge apparent de chaque composante**, en utilisant une pondération⁴⁰ qui tient simultanément compte :
- du millésime de l'année de construction du bâtiment, pour les composantes (ou parties de composantes) encore existantes qui n'ont pas fait l'objet de rénovations depuis (ex. : 1968) ;
 - du millésime de l'année de rénovation (améliorations, réparations, remplacements, etc.) pour toute composante rénovée et encore existante, ainsi que de l'importance relative de cette intervention par rapport à l'ensemble de la composante visée (ex. : 1989, 30 %) ;
 - du millésime de l'année de la date de référence (ex. : 2005).

Cette méthodologie est la même que celle qui est utilisée pour établir l'âge apparent d'un bâtiment (voir le chapitre 6 du présent guide). Pour son application à une composante, il importe cependant de noter que l'âge apparent de celle-ci ne peut excéder sa durée de vie utile (voir l'opération 10) ;

Voir colonne I de l'exemple d'application

10. Déterminer la **durée de vie utile**⁴¹ à retenir pour chaque composante en utilisant :
- sa durée de vie probable (estimée à l'opération 6), si une récupération de cette composante est jugée possible au terme de la vie économique normale du bâtiment ;
 - le moindre de sa durée de vie probable ou de la durée de vie économique normale du bâtiment auquel elle est incorporée, si une telle récupération n'est pas possible⁴².

Voir colonne J de l'exemple d'application

11. Établir le **pourcentage de dépréciation** normale de chaque composante, en divisant son âge apparent (opération 9) par sa durée de vie utile (opération 10). Le résultat obtenu est exprimé en pourcentage, sans décimale (ex. : 31 ans ÷ 75 ans = 0,4133, arrondi à 41 %) ;

Voir colonne K de l'exemple d'application

12. Établir le **montant de dépréciation normale de chaque composante**, en multipliant le montant de coût neuf qui lui est attribué (opération 4) par le pourcentage de dépréciation qui lui est applicable (opération 11) ;
13. Établir le **montant de la dépréciation normale du bâtiment**, en faisant la somme des montants de dépréciation établis pour chaque composante de ce bâtiment (opération 12).

40. Selon les données présentées en exemple, l'âge apparent d'une composante (tablier du toit) incorporée à un bâtiment construit en 1968 mais remplacée à 30 % en 1989 serait de 31 ans au 1^{er} juillet 2005. Ce résultat provient du calcul suivant : 2005 – (1968 × 70 %) + (1989 × 30 %) = 30,7, arrondi à 31.

41. La durée de vie utile d'une composante correspond à l'estimation de sa longévité physique et fonctionnelle, en considérant cette composante telle qu'elle est incorporée au bâtiment à évaluer. Cette durée ne tient toutefois pas compte des désuétudes externes pouvant grever ce bâtiment (voir le point 13.1.2 du présent guide).

42. Il est à préciser que la durée de vie utile des dépendances, améliorations d'emplacement et équipements (blocs *19, *20 et *21 de la fiche technique) qui ne sont pas récupérables au terme de la vie économique du bâtiment sujet est également limitée à la durée de vie restante de ce dernier.

9.2.3 Exemple d'application

Un exemple d'application de l'ensemble de la méthodologie proposée est présenté à la page suivante. Adapté à la nomenclature de la fiche de propriété prescrite pour la description et le calcul du coût neuf des bâtiments industriels, cet exemple traite distinctement les différentes composantes d'un bâtiment industriel courant.

Les paramètres utilisés dans cet exemple correspondent à ceux qui concernent la section 1A du bâtiment décrit au point 6.2.4 du présent guide. Il s'agit des suivants :

Date de référence aux conditions du marché	
1 ^{er} juillet 2005 (aux fins de la confection du rôle triennal 2007-2008-2009)	
Historique du bâtiment	
Section 1A (section originelle de l'usine), construite en 1968, ayant été l'objet des rénovations suivantes : • 1985 – Remplacement des portes piétonnes et des fenêtres (100 %), du parement des murs (100 %), de la toiture (84 %) et de certains finis de planchers et plafonds (50 %) ; • 1988 (estimé) – Chauffage et ventilation remplacés ; • 1989 – À la suite d'un incendie : remplacement de 30 % de la toiture et de son tablier, et de 82 % de l'électricité et des luminaires ; • 1995 (estimé) – Unité de climatisation murale ajoutée ; • 2000 – Remplacement des portes de service ; • 2001 – Remplacement de la toiture (16 %) et des autres finis de planchers et plafonds (50 %).	
Coût neuf à la date de référence	Groupe de référence
Établi à 1 890 778 \$, plus 26 922 \$ d'améliorations d'emplacement et équipements.	Bâtiment à vocation générale, à charpente d'acier non protégé (type B), situé dans la région xxxxxxxxxxxxxxxx (groupe Bxx).
Durée de vie économique normale	Réutilisation possible des composantes
Estimée à 45 ans pour les bâtiments du groupe Bxx.	Bâtiment dont certaines composantes (charpente, fondations, dalle, tablier du toit) seraient réutilisables lors de sa conversion à un nouvel usage, qui est l'alternative la plus probable.

La feuille de calcul présentée à la page suivante rassemble les données et calculs relatifs à l'application de la technique détaillée pour quantifier la dépréciation normale du bâtiment décrit ci-dessus. Ce document est destiné à illustrer davantage les consignes d'application de cette technique qui figurent aux points 9.2.1 et 9.2.2 du présent chapitre. Il n'est cependant pas proposé à titre de formulaire aux praticiens de l'évaluation foncière. Aussi, l'évaluateur désireux de s'en inspirer peut, selon ce qu'il juge le plus approprié, en adapter le contenu et la disposition à ses propres besoins.

MESURE DE LA DÉPRÉCIATION NORMALE D'UN BÂTIMENT PAR LA TECHNIQUE DÉTAILLÉE										
Municipalité / matricule :		xxxxx xxxx-xx-xxxx				Bâtiment visé :		Bâtiment # 1 - Usine		
Année de construction originale :		1968				Section(s) visée(s) par le calcul :		1A		
Année apparente du bâtiment :		1977				Groupe de référence du bâtiment visé :		Bxx		
Date de référence de l'évaluation :		2005				Durée de vie économique normale de ce groupe :		45 ans		
Quantification de la dépréciation normale de chaque composante du bâtiment										
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
Blocs de composantes (selon le contenu de la fiche 2.4.1)	Renseignements pertinents et données de base						Mesure détaillée de la dépréciation normale			
	Coût neuf (\$)	Rénovations ¹ Année	%	Durée de vie probable (ans)	C/L ²	Réutilisation récupération possibles?	Âge apparent (ans)	Durée de vie utile (ans)	Dépréciation normale (%)	(\$)
*01 Murs										
A Parement (murs et parapet)	91 616	1985	100 %	35	C	Non	20	35	57	52 221
B Portes piétonnes et fenêtres	30 865	1985	100 %	35	C	Non	20	35	57	17 593
C Portes de service	48 699	2000	100 %	15	C	Non	5	15	33	16 071
D Bâti (murs et parapet), isolant	64 164			70	L	Non	37	45	82	52 614
*02 Assises, murs de fondations, muret	59 021			110	L	Oui	37	110	34	20 067
*04 Charpente	406 822			80	L	Oui	37	80	46	187 138
*05 Planchers, excavation du sous-sol										
A Planchers structuraux	17 391			110	L	Non	37	45	82	14 261
B Dalle au sol	144 666			110	L	Oui	37	110	34	49 186
*06 Toit et drainage										
A Couverture, avant-toit et drainage	267 235	1989 P	100 %	25	C	Non	16	25	64	171 030
B Tablier	144 885	1989	30 %	75	L	Oui	31	75	41	59 403
*07 Finis de plancher	16 184	1993 P	100 %	20	C	Non	12	20	60	9 710
*08 Finis de plafond	9 710	1993 P	100 %	40	C	Non	12	40	30	2 913
*09 Électricité	278 256	1989	82 %	40	C	Non	20	40	50	139 128
*10 Protection	-									-
*11 Cloisons intérieures et ouvertures	212 613			40	C	Non	37	40	93	197 730
*12 Plomberie	33 246			30	C	Non	30	30	100	33 246
*13 Chauffage	40 065	1988 E	100 %	20	C	Non	17	20	85	34 055
*14 Climatisation	728	1995 E	100 %	20	C	Non	10	20	50	364
*15 Ventilation	5 717	1988 E	100 %	20	C	Non	17	20	85	4 859
*16 Ascenseurs et monte-charge	-									-
*17 Escaliers et échelles	4 904			40	C	Non	37	40	93	4 561
*18 Divers et annexes										
Annexes extérieures	13 991			25	C	Non	25	25	100	13 991
Total pour l'ensemble du bâtiment		1 890 778 \$				57,1 %			1 080 143 \$	
Répartition selon durée des composantes		1 053 829 \$		55,7 %						
		836 949 \$		44,3 %						
Autres biens immobiliers connexes au bâtiment										
*19 Dépandances										
*20 Améliorations d'emplacement										
Clôture à maille	15 377	1991	100 %	20	C	Non	14	20	70	10 764
*21 Équipements et spécialités										
Chambre forte	11 545	1985	100 %	50	L	Non	20	37	54	6 234
Total pour les autres biens immobiliers		26 922 \$				63,1 %			16 998 \$	
1. P : Année résultant d'une pondération tenant simultanément compte de plusieurs sections du bâtiment ou de plusieurs rénovations à la même composante E : Année de rénovation estimée, en raison de l'absence de renseignements précis sur la date à laquelle elle a eu lieu 2. C = composante dont la durée de vie probable est inférieure à la durée de vie économique normale du bâtiment (courte durée) L = composante dont la durée de vie probable est supérieure ou égale à la durée de vie économique normale du bâtiment (longue durée)										

9.3 Aspects limitatifs de l'utilisation systématique de la technique détaillée

L'utilisation de la technique détaillée pour quantifier la dépréciation normale des bâtiments industriels aux fins d'évaluation foncière municipale peut être efficacement systématisée. La technologie actuelle permet en effet de traiter de grandes quantités de données et de procéder sans erreur aux nombreux calculs que nécessite l'application de cette technique.

La qualité des résultats obtenus mérite toutefois d'être analysée et appréciée par l'évaluateur-utilisateur. Celui-ci doit être conscient de certains aspects limitatifs qui caractérisent la technique détaillée, laquelle quantifie la dépréciation normale en :

- traitant un seul bâtiment (ou section de bâtiment) à la fois, ce qui nécessite autant de calculs détaillés que l'unité d'évaluation comporte de bâtiments (ou de sections de bâtiment) ;
- faisant abstraction de l'agencement des composantes dans le bâtiment et des interactions pouvant exister quant à leur vieillissement ;
- présumant d'un vieillissement typique et linéaire de chacune des composantes, sans égard à leur état véritable (quoique les détériorations et désuétudes dont la correction est possible et imminente sont traitées comme étant « additionnelles » ; voir les chapitres 11 et 12 du présent guide) ;
- nécessitant l'investissement de ressources substantielles pour assurer la réalisation appropriée de :
 - l'inventaire détaillé des dates de construction des bâtiments et de rénovation de leurs composantes (quoique cet inventaire permanent soit le même que celui qui est nécessaire aux fins de l'établissement de l'âge apparent du bâtiment) ;
 - la répartition du coût neuf du bâtiment à évaluer, selon ses différentes composantes, sachant que les taux unitaires du MEFAQ ne sont pas nécessairement conçus en prévision d'une telle répartition ;
 - l'estimation individuelle de la durée de vie probable de chaque composante existante, particulièrement si elle a un caractère spécialisé.

CHAPITRE 10 •

•• MESURE DE LA DÉPRÉCIATION NORMALE PAR LA TECHNIQUE ÂGE/VIE

10.1 Raison d'être et contexte d'application de la technique âge/vie

10.2 Estimation de la proportion résiduaire d'un bâtiment

10.3 Méthodologie de quantification de la dépréciation normale
par la technique âge/vie



La démarche proposée pour quantifier la dépréciation des bâtiments industriels aux fins d'évaluation municipale prévoit mesurer d'abord, pour chaque bâtiment sujet, la dépréciation normale à lui attribuer (voir le chapitre 3 du présent guide). La diminution de valeur qualifiée de « normale » est celle qui résulte des causes qui caractérisent normalement les bâtiments formant un même groupe de référence considéré comme homogène au regard de la dépréciation. Pour favoriser l'efficacité et la cohérence recherchées, la démarche prévoit mesurer la dépréciation normale par les techniques de quantification qui en déterminent globalement le quantum, sans en ventiler la composition par catégories ou par sous-catégories.

La technique âge/vie est un moyen simple de quantification qui s'avère généralement efficace à cet égard.

Précision importante

Bien que les notions, consignes et calculs exposés dans ce chapitre visent un seul bâtiment à la fois, il peut être pertinent, moyennant une adaptation, de les appliquer à plusieurs bâtiments indissociables formant un complexe industriel, de façon à pouvoir les traiter comme un tout à des fins de quantification de la dépréciation normale. La pertinence de quantifier globalement la dépréciation normale de plusieurs bâtiments compris dans la même unité d'évaluation est toutefois tributaire de divers facteurs, notamment l'âge des différents bâtiments concernés, la nature de leur indissociabilité et leur potentiel de réutilisation. Il appartient à l'évaluateur de fonder toute décision à cet égard sur une appréciation logique de ces facteurs, en fonction de chaque situation.

10.1 Raison d'être et contexte d'application de la technique âge/vie

La technique âge/vie permet d'estimer la dépréciation normale d'un bâtiment en considérant seulement trois paramètres qui le caractérisent globalement :

- • son **âge apparent**, qui est fondé à la fois sur sa date de construction et sur celle des diverses rénovations dont il a bénéficié par la suite ;
- • sa **durée de vie économique normale**, qui découle de l'estimation de la longévité la plus probable des bâtiments formant le groupe de référence auquel il est associé ;
- • la **proportion résiduaire**⁴³ du coût neuf qui pourra probablement en être tirée, lorsqu'il aura atteint la fin de sa vie économique.

Bien que cette technique simple fasse l'objet de réserves liées à son caractère globalisant, elle demeure largement utilisée au Québec pour quantifier la dépréciation lors d'évaluations réalisées à diverses fins. Les résultats découlant de la technique âge/vie sont probants selon le niveau de rigueur appliqué à l'établissement de chacun des trois paramètres mentionnés précédemment. De plus, la démarche proposée au chapitre 3 du présent guide ne privilégie l'utilisation de cette technique que lorsque :

- le nombre de ventes de bâtiments au sein du groupe de référence est insuffisant ; et que
- l'analyse du contexte de l'évaluation à effectuer ne justifie pas une quantification détaillée.

Aussi, compte tenu de la méthodologie servant à établir l'âge apparent d'un bâtiment (voir le chapitre 6 du présent guide) et de celle qui est relative à l'estimation de la durée de vie économique normale (voir le chapitre 8 du présent guide), l'application de la technique âge/vie s'avère pertinente pour quantifier la dépréciation aux fins d'évaluation foncière municipale, principalement parce qu'elle :

- considère adéquatement les causes normales de dépréciation, en se basant sur le vieillissement typique des bâtiments et sur leur durée de vie économique la plus probable (mesurée pour un groupe homogène) ;
- favorise l'uniformité du traitement de la dépréciation normale et la cohérence des résultats obtenus, pour les bâtiments formant un même groupe de référence ;
- permet de faire des économies d'échelle par son utilisation aux fins de l'évaluation de plusieurs unités d'évaluation.

43. Bien que répandue dans les pratiques, l'utilisation des termes « valeur résiduaire » et « valeur résiduelle » est inappropriée pour désigner la part relative du coût neuf d'un bâtiment pouvant être récupérée au terme de sa vie économique. Les termes « proportion résiduaire » correspondent plus exactement à la réalité du paramètre établi à ce titre et utilisé en application de la technique âge/vie.

10.2 Estimation de la proportion résiduaire d'un bâtiment⁴⁴

Dans le cas de nombreux bâtiments industriels ayant atteint la fin de leur vie économique, il est démontré que certaines composantes de construction conservent une utilité pour divers preneurs capables de les mettre à profit. L'application de la technique âge/vie permet de tenir compte de cette réalité en limitant la dépréciation normale attribuable à un bâtiment donné au « montant résiduaire » que pourrait générer la réutilisation ou la récupération de certaines de ses composantes, au terme de sa vie économique.

Comme l'estimation d'un montant résiduaire futur – et parfois lointain – comporte l'inconvénient de devoir composer avec divers éléments hypothétiques, les praticiens de l'évaluation immobilière conviennent qu'il est hautement préférable d'exprimer cette réalité sous la forme d'un pourcentage reflétant la proportion du coût neuf que représente le montant résiduaire visé.

Ainsi, la proportion résiduaire d'un bâtiment correspond à la **part relative que représentera, par rapport à son coût neuf, le montant le plus probable qui pourra en être obtenu lorsqu'il aura atteint la fin de sa vie économique**, c'est-à-dire lorsqu'il ne sera plus utilisable aux fins auxquelles il est destiné ou qu'il sera nécessaire d'y apporter des modifications majeures pour en poursuivre l'utilisation.

L'existence d'une proportion résiduaire peut être démontrée sur la base de l'une ou l'autre des deux possibilités suivantes, selon celle qui s'avère la plus probable, eu égard aux renseignements connus à la date de référence :

- • soit qu'une **conversion** du bâtiment sujet est économiquement possible, auquel cas certaines de ses composantes seraient réutilisées telles quelles dans sa transformation aux fins d'un nouvel usage ;
- • soit que la **récupération** de certains matériaux le composant générerait un produit net résultant de sa démolition ou de son démantèlement, c'est-à-dire après déduction des frais engagés à cette fin.

Même lorsqu'elle conclut à un pourcentage nul, l'estimation de la proportion résiduaire d'un bâtiment doit être fondée sur une analyse documentée des faits, renseignements et tendances observés qui soutiennent le résultat obtenu, normalement mesuré au sein d'un même groupe de référence. Les paramètres découlant de cette estimation sont alors applicables à l'ensemble des bâtiments formant un tel groupe, favorisant ainsi la cohérence des résultats et la réalisation d'économies d'échelle quant aux ressources à y consacrer.

Précision à retenir

Les bâtiments formant un complexe industriel ne sont pas nécessairement tous visés par une même conclusion de proportion résiduaire. Seuls certains d'entre eux peuvent, en effet, présenter une situation ou des caractéristiques qui favorisent leur récupération ou leur réutilisation à d'autres fins (édifices à bureaux, garages, entrepôts, etc.). Le même raisonnement s'applique aux améliorations d'emplacement et aux équipements portés au rôle.

10.2.1 Estimation de la proportion résiduaire fondée sur la conversion du bâtiment

La conversion du bâtiment à évaluer (réutilisation de certaines de ses composantes dans le cadre de sa transformation aux fins d'un nouvel usage) est la première possibilité qui doit être considérée dans le processus d'estimation de sa proportion résiduaire. Pour que cette possibilité puisse être envisagée, il est essentiel que la conversion anticipée soit justifiable, en termes financiers ou d'utilité, pour le propriétaire actuel ou pour tout autre investisseur.

Les principaux facteurs qui influent positivement sur le potentiel de conversion d'un bâtiment industriel sont :

- sa localisation dans un secteur (ou région) compatible avec le schéma d'aménagement en vigueur et où se trouvent des bâtiments aux caractéristiques homogènes ;
- une envergure comparable à celle de la majorité des bâtiments du secteur environnant ou de la même région ;

44. Des trois paramètres requis pour l'application de la technique âge/vie, seule la proportion résiduaire est traitée en détail dans le présent chapitre, puisque l'établissement de l'âge apparent et l'estimation de la durée de vie économique font respectivement l'objet des chapitres 6 et 8 du présent guide.

- des caractéristiques physiques conventionnelles (sa hauteur, sa configuration, son architecture, le dégagement entre les colonnes de charpente, etc.), favorisant ainsi la flexibilité d'usage recherchée par plusieurs utilisateurs secondaires;
- des perspectives économiques positives pour le groupe de référence auquel il est associé (activités industrielles en croissance, effervescence de la demande d'immeubles, nouvelles constructions, etc.);
- l'absence de contraintes liées à l'utilisation antérieure (ex. : équipements difficiles à démonter ou contaminations indésirables, usure anormale, traces indélébiles touchant le bâtiment, etc.).

Quatre moyens peuvent être utilisés pour estimer la proportion résiduaire d'un bâtiment industriel fondée sur sa conversion à un autre usage :

- • **L'analyse de ventes de bâtiments destinés à la conversion** est un moyen de preuve direct qui doit être privilégié, lorsqu'un nombre suffisant de telles ventes peut être répertorié au sein d'un groupe de référence donné. Dans cette perspective, les ventes d'actifs immobiliers seuls (hors du contexte d'entreprise) sont celles à examiner en priorité⁴⁵, et cette analyse peut constituer un volet complémentaire de l'étude de longévité réalisée pour estimer la durée de vie économique normale de ce même groupe de référence (voir le point 8.2.2 du présent guide). Pour que chaque prix de vente ainsi analysé fournisse une indication valable de la proportion résiduaire, l'évaluateur doit en soustraire la valeur attribuable au terrain, aux améliorations d'emplacement et aux équipements pouvant être réutilisés ou revendus, établie à la date de la vente et en fonction de l'utilisation anticipée. Une analyse structurée de telles indications de proportion résiduaire, réalisée à l'aide d'instruments statistiques appropriés, peut notamment démontrer des tendances généralisables à des groupes de bâtiments aux caractéristiques homogènes;
- • **L'étude d'opinions d'experts** en matière de conversion de bâtiments industriels est un autre moyen de preuve valable mettant en présence des acteurs du marché immobilier. Ainsi :
 - les ingénieurs responsables de productions effectuées dans des bâtiments âgés ont généralement une idée précise, sur le plan technique, du potentiel de récupération qu'ils accordent au bâtiment qu'ils utilisent (et qu'ils prévoient possiblement remplacer);
 - les promoteurs immobiliers ayant déjà converti des bâtiments analogues peuvent fournir de précieuses données quant au type de conversion qui serait optimal dans un secteur en particulier, notamment en ce qui concerne l'appréciation de la qualité et de la polyvalence des composantes d'un bâtiment;
 - les évaluateurs agréés spécialisés en évaluation industrielle possèdent parfois des études documentées concernant des bâtiments ainsi convertis. Ces études d'experts méritent considération, tout comme celles pouvant être réalisées par tout organisme ayant colligé de tels renseignements fournis par plusieurs évaluateurs agréés.
- • **L'estimation détaillée** de la proportion résiduaire d'un bâtiment consiste à estimer la valeur contributive de chacune de ses composantes susceptibles d'être réutilisées lors de sa conversion à un autre usage et à établir le rapport entre la somme des résultats ainsi obtenus et le coût neuf total. Ce moyen s'apparente à la mesure de la dépréciation normale par la technique détaillée⁴⁶. Le pourcentage de « réutilisation » de chaque composante (par rapport à son coût neuf) doit :
 - tenir compte du coût des travaux permettant sa réutilisation (démolition, décontamination, etc.);
 - considérer sa possible désuétude fonctionnelle dans le cadre du nouvel usage anticipé, lorsqu'elle est démontrable.

45. Ce type d'analyse est plus amplement décrit à la section 7.4 du présent guide.

46. L'estimation de la proportion résiduaire des composantes d'un bâtiment peut être intégrée comme un élément de la mesure de sa dépréciation normale par la technique détaillée décrite au chapitre 9 du présent guide. Ainsi, au lieu de la mention « Oui », la colonne G du tableau 9.2.3 peut contenir la proportion résiduaire attribuée à chaque composante de longue durée. Cette proportion pourra ensuite être appliquée au coût déprécié de la composante (à la fin de la vie économique du bâtiment) pour établir le montant résiduaire de chacune. Le rapport entre la somme de ces montants et le coût neuf total indiquera alors la proportion résiduaire recherchée.

• • **Les indications fournies par la jurisprudence** québécoise en matière de proportion résiduaire peuvent servir de points de référence à cet égard, quoique chaque cas traité par les tribunaux demeure bien sûr un cas d'espèce. Plusieurs décisions rendues à ce sujet concluent notamment que :

- les bâtiments à vocation unique ont une proportion résiduaire plutôt réduite, en raison des coûts démesurés qu'il faudrait engager pour les convertir à d'autres usages ;
- les bâtiments à vocation générale peuvent démontrer des proportions résiduaire plus substantielles, compte tenu de la plus grande possibilité qu'ils offrent d'être adaptés à différents besoins ;
- les bâtiments à vocation limitée ont une proportion qui peut être très différente selon les situations, compte tenu de coûts d'adaptation substantiels et des besoins variables du marché ;
- bien que les tables de dépréciation suggérées par certains manuels spécialisés laissent envisager la possibilité d'une proportion résiduaire correspondant à 20 % du coût neuf parce que la dépréciation y est « plafonnée » à 80 %, elles ne constituent que des guides théoriques qui doivent être validés par des observations plus concrètes (ce qui concorde avec les énoncés de la section 7.6 du présent guide).

10.2.2 Estimation de la proportion résiduaire fondée sur la récupération de matériaux

Lorsque la conversion du bâtiment sujet aux fins d'un nouvel usage se révèle improbable après analyse de cette possibilité, la récupération de certains matériaux ou équipements composant le bâtiment à évaluer (dans le but de les réutiliser dans un autre bâtiment ou de les recycler pour produire d'autres biens) doit être examinée dans la perspective de son démantèlement et de sa démolition. Différents facteurs influencent le pourcentage de récupération probable des matériaux composant un bâtiment, par rapport à son coût neuf :

- l'espace et la facilité de démolition ;
- le type et la quantité des matériaux à récupérer ;
- le type et la densité des matériaux à démolir ;
- la demande en matériaux de récupération.

L'analyse de ventes de bâtiments destinés à la démolition est un moyen de preuve direct qui doit être privilégié, à condition qu'un nombre suffisant de telles ventes puisse être répertorié au sein d'un même groupe de référence. Si tel n'est pas le cas, la proportion résiduaire correspond alors à une estimation du produit net de l'opération de démantèlement/démolition du bâtiment concerné. Cette estimation doit tenir simultanément compte :

- de la valeur de revente des matériaux ou équipements pouvant être récupérés du bâtiment démantelé, pour être utilisés ailleurs ;
- du coût des travaux permettant cette récupération (démantèlement, nettoyage, etc.), y compris ceux qui sont relatifs à la mise en marché des biens récupérés (transport, commissions, etc.) ;
- du coût de démolition et de destruction des autres éléments non récupérés ;
- du coût normal de remise en état du site, aux fins de son usage le plus probable, mais excluant les coûts de décontamination du sol, le cas échéant.

Un dernier moyen d'estimation du produit net de récupération consiste à consulter un nombre significatif d'entrepreneurs expérimentés en démolition/récupération de bâtiments similaires.

10.3 Méthodologie de quantification de la dépréciation normale par la technique âge/vie

La technique âge/vie est un des moyens utilisés pour quantifier la dépréciation qui caractérise normalement les bâtiments formant un même groupe de référence. Son application à chacun d'eux fournit une estimation de la dépréciation « normale » le concernant, et fait abstraction des causes additionnelles de dépréciation pouvant le caractériser particulièrement (et dont la quantification est traitée aux chapitres 11, 12 et 13 du présent guide). Cette technique consiste à effectuer quelques opérations mathématiques, en utilisant les paramètres appropriés.

10.3.1 Enjeux liés aux paramètres à utiliser

Tel qu'il a été mentionné précédemment, trois paramètres sont nécessaires aux fins de l'application de la technique âge/vie, et l'utilisateur de celle-ci doit maîtriser les enjeux liés à chacun d'entre eux.

Il y a d'abord lieu de mentionner que ces trois paramètres sont établis en considération des conditions du marché qui existent à la même date de référence, pour tous les bâtiments situés sur le territoire de la même municipalité (ex. : 1^{er} juillet 2005). Il importe également de souligner que :

- • **l'âge apparent** du bâtiment à évaluer, établi conformément au chapitre 6 du présent guide, est fondé à la fois sur sa date de construction et sur celle de chaque rénovation dont il a bénéficié par la suite. En conséquence, cet âge :
 - reflète l'ensemble des faits significatifs qui caractérisent la composition physique de ce bâtiment ;
 - présume un vieillissement typique de celui-ci, sans égard à son état d'entretien ni aux détériorations pouvant le toucher plus particulièrement (lesquelles sont toutefois considérées à titre de dépréciation additionnelle ; voir le chapitre 11 du présent guide) ;
 - est rajusté pour tenir compte des modifications significatives survenant pendant la durée du rôle (construction, rénovation, agrandissement, démolition, destruction, etc.).
- • **la durée de vie économique normale** d'un bâtiment sujet découle de l'estimation de la longévité la plus probable des bâtiments formant le groupe de référence auquel il est associé. En conséquence, cette durée :
 - reflète la tendance de longévité la plus plausible pour un groupe de bâtiments ayant des caractéristiques communes avec le bâtiment à évaluer et présume que la longévité de celui-ci sera conforme à cette tendance ;
 - s'applique uniformément à tous les bâtiments formant ce même groupe de référence ;
 - demeure généralement inchangée tout au long de l'existence du bâtiment évalué et n'est donc pas influencée par les rénovations pouvant lui être apportées, sauf si elles sont de nature à le faire changer de groupe de référence.
- • **la proportion résiduaire** du bâtiment sujet représente l'estimation de la part relative de son coût neuf qui pourra être récupérée, lorsqu'il aura atteint la fin de sa vie économique. Cette proportion :
 - résulte d'observations passées et d'hypothèses prévisionnelles applicables à chaque bâtiment sujet, selon qu'il ferait l'objet d'une conversion ou d'une récupération de matériaux ;
 - peut être généralisée à plusieurs bâtiments formant un même groupe de référence ;
 - peut varier au fil du temps, selon l'évolution de ses facteurs d'influence (voir le point 10.2.1 du présent guide) ;
 - peut être rajustée pour tenir compte des modifications significatives survenant pendant la durée du rôle (construction, rénovation, agrandissement, démolition, destruction, etc.).

10.3.2 Opérations mathématiques et exemple d'application

Par l'application de la technique âge/vie, la dépréciation normale à soustraire du coût neuf d'un bâtiment est la portion de ce coût, déduction faite de sa proportion résiduaire, correspondant au rapport entre son âge apparent et sa durée de vie économique normale. Les opérations mathématiques à effectuer sont illustrées par l'exemple suivant :

Opérations à effectuer et données de base de l'exemple d'application	Calculs
1. Établir le rapport, exprimé en pourcentage, entre l'âge apparent du bâtiment sujet (ex. : 21 ans) et la durée de vie économique normale du groupe de référence auquel il est associé (ex. : 45 ans)	$21 \text{ ans} \div 45 \text{ ans} =$ 46,7 %
2. Établir le pourcentage résiduel du coût neuf après soustraction de la proportion résiduaire estimée (ex. : 15 %)	$100 \% - 15 \% =$ 85 %
3. Quantifier la portion du coût neuf (ex. : 5 629 687 \$) correspondant à la multiplication des pourcentages établis aux opérations 1 et 2	$46,7 \% \times 85 \% =$ 39,7 % $\times 5\,629\,687 \$$ =
Dépréciation normale mesurée par la technique âge/vie	2 234 986 \$

Note : Les renseignements et calculs utilisés ci-dessus concernent le bâtiment type décrit au point 6.2.4 du présent guide. Ils apparaissent aussi au formulaire présenté à l'annexe I.

10.3.3 Applications particulières utilisant la durée de vie économique restante

La durée de vie économique normale des bâtiments formant un même groupe de référence représente leur longévité la plus probable ; il arrive donc que certains d'entre eux demeurent en usage au-delà de cette probabilité. Dans ce cas, la méthodologie de calcul présentée plus haut devient inappropriée, puisqu'elle ne considère pas la capacité réelle d'un tel bâtiment à procurer une utilité qui s'avère manifestement supérieure à celle qui est indiquée par sa proportion résiduaire.

Aussi, lorsque l'âge apparent d'un bâtiment s'approche significativement de sa durée de vie économique normale ou même la dépasse, il y a lieu de quantifier sa dépréciation en appliquant une variante de cette méthodologie qui utilise sa **durée de vie économique restante** (période future pendant laquelle il est raisonnablement prévisible que le bâtiment sujet continuera à contribuer à la valeur de la propriété dont il fait partie, en répondant positivement aux fonctions auxquelles il est destiné et aux conditions qui le rendent concurrentiel ; voir le point 8.3.2 du présent guide). Les opérations mathématiques suivantes sont alors à effectuer :

Opérations à effectuer et données de base de l'exemple d'application	Calculs
1. Établir la durée de vie économique particulière au bâtiment sujet en faisant la somme de son âge apparent (ex. : 46 ans) et de sa durée de vie économique restante (ex. : 12 ans)	$46 \text{ ans} + 12 \text{ ans} =$ 58 ans
2. Établir le rapport, exprimé en pourcentage, entre l'âge apparent du bâtiment sujet et la durée de vie économique particulière établie à l'opération 1	$46 \text{ ans} \div 58 \text{ ans} =$ 79,3 %
3. Établir le pourcentage résiduel du coût neuf après soustraction de la proportion résiduaire estimée (ex. : 20 %)	$100 \% - 20 \% =$ 80 %
4. Quantifier la portion du coût neuf (ex. : 10 000 000 \$) correspondant à la multiplication des pourcentages établis aux opérations 2 et 3	$79,3 \% \times 80 \% =$ 63,4 % $\times 10\,000\,000 \$$ =
Dépréciation normale mesurée par la technique âge/vie	6 340 000 \$

Note : Les renseignements et calculs utilisés ci-dessus n'ont aucun lien avec ceux du formulaire présenté à l'annexe I.

À l'inverse, lorsqu'il est manifeste que le bâtiment sujet n'atteindra pas la durée de vie économique normale estimée pour le groupe de référence auquel il est associé, sa durée de vie économique restante peut être utilisée selon un calcul analogue, afin de quantifier la dépréciation normale à lui attribuer. Les opérations mathématiques suivantes sont alors effectuées :

Opérations à effectuer et données de base de l'exemple d'application	Calculs
1. Établir la durée de vie économique particulière au bâtiment sujet en faisant la somme de son âge apparent (ex. : 26 ans) et de sa durée de vie économique restante (ex. : 5 ans)	$26 \text{ ans} + 5 \text{ ans} =$ 31 ans
2. Établir le rapport, exprimé en pourcentage, entre l'âge apparent du bâtiment sujet et la durée de vie économique particulière établie à l'opération 1	$26 \text{ ans} \div 31 \text{ ans} =$ 83,9 %
3. Établir le pourcentage résiduel du coût neuf après soustraction de la proportion résiduaire estimée (ex. : 20 %)	$100 \% - 20 \% =$ 80 %
4. Quantifier la portion du coût neuf (ex. : 10 000 000 \$) correspondant à la multiplication des pourcentages établis aux opérations 2 et 3	$83,9 \% \times 80 \% =$ 67,1 % $\times 10\,000\,000 \$$ $=$
Dépréciation normale mesurée par la technique âge/vie	6 710 000 \$

Note : Les renseignements et calculs utilisés ci-dessus n'ont aucun lien avec ceux du formulaire présenté à l'annexe I.

CHAPITRE 11 •

•• MESURE DE LA DÉPRÉCIATION RÉSULTANT DE DÉTÉRIORATIONS PHYSIQUES ADDITIONNELLES

11.1 Détection des détériorations physiques additionnelles

11.2 Quantification de la dépréciation résultant de détériorations
physiques additionnelles



Après que la dépréciation normale a été quantifiée pour chaque bâtiment sujet, en considération des causes qui caractérisent normalement les bâtiments formant le groupe de référence dont il fait partie, la démarche de quantification proposée (au chapitre 3 du présent guide) prévoit mesurer la dépréciation additionnelle pouvant toucher certains des bâtiments à évaluer. La diminution de valeur qualifiée d'« additionnelle » est le montant à considérer en supplément de celui qui est déjà établi à titre de dépréciation normale, lorsque celle-ci ne tient pas compte de détériorations ou de désuétudes particulières inhérentes au bâtiment sujet ou attribuables à des facteurs externes à la propriété sujette.

Ainsi, lorsque la technique utilisée pour quantifier la dépréciation normale d'un bâtiment industriel ne comprend pas l'effet mesurable de certaines détériorations physiques, il y a lieu de considérer la diminution de valeur qui en résulte comme une dépréciation additionnelle, aux fins de l'établissement de la valeur de ce bâtiment par la méthode du coût.

La méthodologie de quantification de la dépréciation résultant de détériorations physiques « additionnelles » diffère, selon que celles-ci s'avèrent corrigibles ou incorrigibles.

11.1 Détection des détériorations physiques additionnelles

Les détériorations physiques observées sur un bâtiment résultent de toute action qui en altère physiquement l'utilité et la performance, tels l'usure, la dégradation, le vieillissement, les vices de construction, le délabrement, l'effet des conditions climatiques, les bris, etc. L'utilité réduite du bâtiment ainsi détérioré a une incidence négative sur sa valeur. Aucun bâtiment n'échappe à ces détériorations qui évoluent au cours de son existence et qui sont tributaires de sa qualité initiale de construction (matériaux et main-d'œuvre), de l'utilisation qui en est faite (normale, abusive, etc.), de l'entretien qui lui est prodigué et des rénovations qui lui sont apportées.

La dépréciation normale (dont la quantification est décrite aux chapitres 8 à 10 du présent guide) attribuée à un bâtiment tient globalement compte d'un ensemble de détériorations causées par des phénomènes courants (tels l'usure, le vieillissement, les effets climatiques, etc.) et qui sont communes aux bâtiments qui lui sont analogues (soit son groupe de référence). Ce même bâtiment peut, par ailleurs, comporter des détériorations particulières qui doivent être relevées distinctement et dont l'effet sur sa valeur doit être quantifié, en supplément de la dépréciation normale.

11.1.1 Définition des détériorations physiques additionnelles

L'identification de toute détérioration physique comme étant « additionnelle » pour un bâtiment donné dépend donc de la nature des altérations considérées comme normales, lesquelles se définissent comme étant « celles qui résultent de phénomènes normaux et qui n'empêchent pas la composante détériorée de remplir sa fonction, quel que soit son degré de détérioration ou d'entretien ».

Ainsi, au sens du présent guide, les détériorations physiques qualifiées d'« additionnelles » sont celles qui :

- • rendent tout élément ou composante d'un bâtiment **inapte à remplir physiquement sa fonction** ;
ou qui
- • sont **appréhendées par le propriétaire comme étant imminentes**, c'est-à-dire sur le point de rendre tout élément ou composante inapte à remplir physiquement sa fonction, de telle sorte que sa réparation ou son remplacement sont déjà planifiés à court terme ;
ou qui
- • résultent d'un **événement inusité à caractère détériorant ou destructeur** qui a amoindri significativement la capacité de tout élément ou de toute composante à remplir physiquement sa fonction.

Il importe pour l'évaluateur de déterminer si de telles détériorations sont corrigibles ou non, compte tenu des caractéristiques du bâtiment à évaluer et du contexte qui existe à la date de référence. Ainsi, toute détérioration physique additionnelle :

- • est considérée comme **corrigible** lorsque des travaux de réparation ou de remplacement, techniquement possibles et économiquement justifiables, permettraient de rétablir la capacité à remplir sa fonction à tout élément immobilier touché par cette détérioration, de façon que l'utilité et la performance normales du bâtiment concerné soient maintenues. Les détériorations additionnelles corrigibles concernent davantage les éléments dont la durée de vie est plus courte que celle du bâtiment. Ainsi, les revêtements, les parements, les ouvertures, de même que les systèmes mécaniques et électriques sont des éléments dont le rythme plus rapide de détérioration nécessite souvent qu'ils soient remplacés au cours de la vie économique du bâtiment qu'ils contribuent à maintenir utile ;
- • est considérée comme **incorrigible** lorsque les travaux de correction qui seraient nécessaires sont impossibles à effectuer ou économiquement injustifiables (même lorsqu'il s'agit d'éléments de courte durée). Les détériorations additionnelles incorrigibles touchent davantage les éléments de plus longue durée, tels la charpente, les fondations et les autres éléments structuraux, parce que leur rythme de détérioration est plus lent et que le coût des travaux requis pour les remplacer est plus élevé.

Comme cette désignation est fondée sur des paramètres à caractère variable⁴⁷, il est possible qu'elle diffère selon les circonstances (ex. : une même détérioration peut être corrigible dans un bâtiment récent mais économiquement injustifiable (donc incorrigible) dans un bâtiment approchant la fin de sa vie économique) ou au fil du temps (ex. : variation des coûts de rénovation).

11.1.2 Moyens de détection des détériorations physiques additionnelles

La détection appropriée des détériorations physiques additionnelles nécessite de prêter attention à l'état particulier du bâtiment sujet, lorsque celui-ci révèle des détériorations correspondant aux définitions mentionnées ci-dessus. Compte tenu de l'envergure et de la diversité des bâtiments industriels, différents moyens de détection de telles détériorations peuvent être utilisés par l'évaluateur, selon ceux qui s'avèrent les plus appropriés à chaque situation. Trois moyens distincts sont utilisés à cette fin :

- • **la déclaration de renseignements immobiliers fournie par le propriétaire** à l'évaluateur municipal (au moyen d'un questionnaire, formulaire⁴⁸, ou autre) peut d'abord faire état des dates de construction et de rénovation de chaque bâtiment (données essentielles à l'établissement de l'âge apparent – voir le chapitre 6 du présent guide), mais aussi des bris, affaiblissements, vices de construction ou autres détériorations qui le caractérisent particulièrement et qui en réduisent significativement l'utilité ou la performance. Bien qu'il puisse paraître incomplet ou indûment détaillé selon la perception du répondant, ce moyen fournit de précieuses indications factuelles sur la nature et sur la cause des détériorations importantes, dont l'ampleur peut ensuite être vérifiée sur les lieux ;
- • **la planification de la maintenance et de l'entretien préventif** que certaines entreprises utilisent pour optimiser les interventions à effectuer sur leurs bâtiments est un deuxième instrument qui, une fois mis à la disposition de l'évaluateur, peut lui permettre de déterminer quelles sont les actions qui seront incessamment accomplies pour éviter les inconvénients découlant des détériorations appréhendées. Cette source de renseignements nécessite cependant une attention particulière, parce qu'elle repose sur des prévisions directement liées aux objectifs et aux méthodes propres à l'entreprise utilisatrice du bâtiment sujet, lesquels peuvent s'écarter du comportement typique des utilisateurs de bâtiments analogues. La consultation de tables sur la durée de vie probable des composantes (comme la liste présentée à l'annexe F du présent guide) peut aider à prendre une décision à ce sujet ;

47. L'évaluateur peut considérer une détérioration physique comme étant corrigible, même si le propriétaire choisit de ne pas procéder aux correctifs jugés appropriés, dans le cadre d'une décision d'entreprise pouvant s'appuyer sur d'autres motifs que ceux à caractère immobilier.

48. Un formulaire intitulé *Déclaration de renseignements relatifs à la dépréciation des bâtiments industriels* est proposé à l'annexe G du présent guide. Il s'agit d'un questionnaire conçu pour que le propriétaire d'un bâtiment industriel fournisse, à la demande de l'évaluateur municipal et conformément à l'article 18 (LFM), certains renseignements pertinents quant à l'âge, à l'état et aux difficultés d'utilisation des bâtiments qui font partie de la propriété concernée.

• • **l'inspection détaillée du bâtiment** sujet est le moyen le plus couramment utilisé pour repérer les détériorations qui en réduisent l'utilité de façon particulière. L'examen visuel des lieux⁴⁹ constitue en effet un excellent moyen de détection, dans la mesure où il est :

- structuré en fonction d'une exploration systématique de la capacité physique de chaque composante à remplir ses fonctions, ce qui nécessite des connaissances techniques adaptées à la nature du bâtiment sujet ;
- guidé par un représentant de l'entreprise ayant une bonne connaissance de l'histoire du bâtiment et de sa composition. Les communications avec cette personne permettent alors d'approfondir les aspects plus techniques (mesures spécialisées, études internes ou externes, etc.).

Comme l'inspection détaillée permet simultanément les constats visuels et les échanges avec les représentants de l'entreprise quant aux détériorations existantes, il y a avantage à terminer le travail de détection par cette opération, ce qui permet notamment de bonifier et de valider les renseignements préalablement obtenus par d'autres moyens (déclarations, plan de maintenance, etc.).

11.2 Quantification de la dépréciation résultant de détériorations physiques additionnelles

La diminution de valeur qui résulte de détériorations physiques additionnelles doit être quantifiée distinctement, pour ensuite constituer une partie de la dépréciation qualifiée d'« additionnelle », conformément à la démarche proposée au chapitre 3 du présent guide. Selon que ces détériorations sont désignées comme étant corrigibles ou incorrigibles, la dépréciation qui en résulte nécessite une méthodologie de quantification différente.

11.2.1 Dépréciation causée par des détériorations additionnelles corrigibles

La dépréciation additionnelle à considérer comme résultant de toute détérioration corrigible est quantifiée en tenant compte de quatre paramètres déterminants :

- • **le coût neuf de l'élément détérioré**, soit la composante ou partie de composante qui comporte la détérioration physique constatée. Ce montant est issu du calcul du coût neuf du bâtiment à évaluer ;
- • **le montant de dépréciation normale déjà attribuée⁵⁰ à l'élément détérioré** et qui résulte de l'application de la technique de quantification retenue par l'évaluateur à cette fin ;
- • **le coût estimé des travaux nécessaires pour effectuer la correction la plus appropriée**, laquelle consiste, selon les situations, soit à réparer l'élément détérioré de façon qu'il puisse continuer à remplir normalement sa fonction, soit à le remplacer par un neuf. Ce coût peut différer du coût neuf attribué à l'élément qui subit la détérioration constatée. Cette estimation doit être effectuée en considérant :
 - les **travaux les plus probables**, soit ceux que tout propriétaire prudent et avisé effectuerait pour éliminer les inconvénients découlant de la détérioration constatée ou pour prévenir ceux d'une telle détérioration appréhendée comme imminente, sans égard au contexte précis de la production qu'abrite le bâtiment sujet⁵¹. De plus, seuls sont visés les travaux requis à titre imminent pour maintenir l'utilité et la performance normales du bâtiment sujet, ce qui exclut les interventions relevant du « tant qu'à y être » pour améliorer ces aspects ;
 - le **montant net le plus probable** qui serait consenti, à la date de référence et dans des circonstances normales, à un entrepreneur qualifié pour ces travaux, selon la formule « clés en main ». Ce montant comprend d'abord l'ensemble des coûts « immobiliers » (matériaux, main-d'œuvre, équipements, honoraires, profits, etc.) qui seraient normalement engagés pour réparer l'élément détérioré ou le remplacer par un neuf.

49. Un formulaire intitulé *Relevé des renseignements relatifs à la dépréciation d'un bâtiment industriel* est proposé à l'annexe H du présent guide. Conçu pour être prérempli avec les renseignements déjà disponibles avant l'inspection (relevés techniques, déclaration du propriétaire, etc.), ce document permet à l'inspecteur de recueillir, valider et consigner les renseignements pertinents pour l'application du présent guide.

50. Conformément à la démarche présentée au chapitre 3 du présent guide, il est essentiel de ne considérer ici que la portion « additionnelle » de la diminution de valeur mesurée, soit celle qui excède la dépréciation normale déjà attribuée au bâtiment sujet, aux étapes précédentes (voir chapitres 7 à 10).

51. Selon le contexte, chaque propriétaire industriel choisit de corriger ou non les détériorations touchant son bâtiment en considérant les conséquences que ces travaux ont pour LUI, avec leur impact sur SA production, ce qui excède le seul aspect immobilier que doit considérer l'évaluateur.

Il comprend aussi le coût net des opérations consistant à démanteler ou démolir les éléments détériorés, à récupérer et revendre ceux qui ont une valeur de récupération et élimination des rebuts. Il exclut toutefois tout impact de ces travaux sur le coût de production industrielle de l'occupant du bâtiment.

- • **le coût neuf de l'élément de remplacement**, soit la composante ou partie de composante qui serait utilisée pour remplacer l'élément détérioré dans le cadre de ces travaux de correction.

Ainsi, le montant de dépréciation additionnelle résultant d'une détérioration physique corrigible est généralement constitué par la somme du résultat de deux opérations qui consistent à déterminer :

1. **le solde non encore déprécié de l'élément détérioré**. Ce montant constitue une dépréciation additionnelle parce que seule une portion du coût neuf de cet élément a été retranchée, alors que la détérioration constatée fait en sorte qu'il n'a plus de valeur. Il est établi en soustrayant du coût neuf correspondant à l'élément détérioré le montant de dépréciation normale attribuée à ce même élément, selon la technique de quantification (comparaison, détaillée ou âge/vie) retenue à cette fin ;
2. **l'excédent du coût de correction sur le coût neuf de l'élément de remplacement**. Ce montant fait aussi partie de la dépréciation additionnelle parce qu'il regroupe l'ensemble des surplus de coût entraînés par l'incorporation d'un élément neuf à une construction existante, comparativement à ce qu'il en coûterait pour le faire lors de la construction du bâtiment. Il est possible que le coût neuf de l'élément de remplacement considéré dans ce calcul diffère de celui de l'élément détérioré existant (ex. : différence entre les anciennes et nouvelles normes de construction applicables).

Note importante

Lorsque la réparation de l'élément détérioré – et non son remplacement – constitue la correction la plus appropriée, le seul paramètre requis est le coût estimé des travaux nécessaires pour effectuer cette correction. Les deux opérations décrites ci-dessus ne s'appliquent pas, et la totalité du coût de correction est directement considérée comme une dépréciation additionnelle.

L'exemple présenté ci-dessous illustre l'application de ces opérations, lorsque la détérioration physique additionnelle constatée est corrigible par remplacement de l'élément détérioré.

Exemple 11.2.1

Détérioration physique additionnelle **corrigible**
(par remplacement de l'élément détérioré)

Mise en situation

Une section de la couverture du toit du bâtiment à évaluer est détériorée au point de ne plus être étanche à plusieurs endroits, ce qui la rend inapte à abriter adéquatement toute activité industrielle courante. Le propriétaire a prévu effectuer incessamment des travaux consistant à remplacer la section de couverture détériorée par une neuve identique. Le coût « clés en main » de ces travaux est estimé à 140 000 \$. La portion du coût neuf attribuée à la section de couverture à remplacer est de 127 417 \$, dont 39,9 % a déjà été retranché à titre de dépréciation normale (provient de l'application de la technique de comparaison retenue par l'évaluateur : âge apparent de 21 ans, 1,9 % par année).

1. Détermination du solde non encore déprécié de l'élément détérioré

Coût neuf de l'élément détérioré (<i>section de couverture défectueuse</i>)	127 417 \$	
Moins : Dépréciation normale déjà attribuée à cet élément (39,9 %)	– 50 839 \$	
Solde non encore déprécié de l'élément détérioré	76 578 \$	76 578 \$

2. Détermination de l'excédent du coût de correction sur le coût neuf du nouvel élément

Coût des travaux de correction (<i>remplacement de la couverture défectueuse</i>)	140 000 \$	
Moins : Coût neuf de l'élément de remplacement (<i>nouvelle couverture</i>)	– 127 417 \$	
Excédent du coût de correction sur le coût neuf	12 583 \$	+ 12 583 \$

Dépréciation additionnelle à retenir

89 161 \$

Note : Les renseignements et calculs utilisés dans cet exemple concernent le bâtiment type décrit au point 6.2.4 du présent guide. Ils apparaissent aussi aux formulaires présentés aux annexes H et I.

11.2.2 Dépréciation causée par des détériorations additionnelles incorrigibles

La dépréciation causée par toute détérioration additionnelle incorrigible peut être quantifiée :

- • soit par l'estimation de la **perte d'utilité de l'ensemble du bâtiment** qui subit une telle détérioration, lorsque celle-ci a un effet réducteur sur les usages potentiels du bâtiment détérioré (ex. : détériorations anormales limitant une usine à servir d'entrepôt). Cette estimation requiert une nouvelle évaluation du même bâtiment (par les méthodes usuelles), en considérant l'usage ainsi limité ;
- • soit par l'estimation de la **perte d'utilité de l'élément** ainsi détérioré, après considération de sa dépréciation normale⁵². Habituellement exprimée sous la forme d'un pourcentage révélateur de l'amoindrissement de capacité ou de performance (ex. : capacité portante réduite de 20 %), cette perte d'utilité se calcule à partir du solde non encore déprécié de l'élément détérioré et, de ce fait, ne peut en excéder le montant ;
- • soit par l'estimation de la valeur actualisée des **pertes de bénéfice net à subir pour tolérer** les inconvénients découlant de la détérioration constatée, lorsqu'un tel moyen palliatif est plausible et financièrement quantifiable.

L'exemple présenté ci-dessous illustre l'application de ce troisième moyen de quantification, lequel a été retenu comme le plus approprié dans la situation décrite.

Exemple 11.2.2 Dé détérioration physique additionnelle incorrigible

Mise en situation

La charpente de la section principale du bâtiment à évaluer a été significativement affaiblie par une explosion suivie d'un incendie. Les expertises effectuées à ce sujet démontrent que la charpente ainsi détériorée ne peut plus supporter de façon sécuritaire d'autres charges que celles du bâtiment lui-même, ce qui exclut désormais de continuer à suspendre à cette partie de la charpente les équipements de levage et de manutention jusque-là utilisés. L'analyse des solutions possibles conclut que ni la réparation ni le remplacement des éléments détériorés ne sont économiquement justifiables dans le contexte qui existe à la date de référence de l'évaluation, mais que des équipements d'appoint prenant appui au sol pourraient pallier les limitations causées à la charpente, au coût net annuel de 8 000 \$ (effet net sur les bénéfices de l'entreprise).

Actualisation des pertes de bénéfice net à subir pour tolérer la détérioration incorrigible

Coût net annuel de la solution palliative (<i>location des équipements d'appoint</i>)	8 000 \$
Durée de vie économique restante du bâtiment à évaluer	24 ans
Taux global d'actualisation applicable aux pertes de bénéfice net d'exploitation	12 %
Valeur actualisée des pertes de bénéfice net (dépréciation additionnelle à retenir)	62 275 \$

Note : Les renseignements et calculs utilisés dans cet exemple concernent le bâtiment type décrit au point 6.2.4 du présent guide. Ils apparaissent aussi aux formulaires présentés aux annexes H et I.

52. Il est essentiel de ne considérer que la portion « additionnelle » de la diminution de valeur mesurée, soit celle qui excède la dépréciation normale déjà attribuée au bâtiment sujet.

CHAPITRE 12 •

•• MESURE DE LA DÉPRÉCIATION RÉSULTANT DE DÉSUÉTUDES FONCTIONNELLES ADDITIONNELLES

12.1 Détection des désuétudes fonctionnelles additionnelles

12.2 Quantification de la dépréciation résultant de désuétudes
fonctionnelles additionnelles



Après que la dépréciation normale a été quantifiée pour chaque bâtiment sujet, en considération des causes qui caractérisent normalement les bâtiments formant le groupe de référence dont il fait partie, la démarche de quantification proposée (au chapitre 3 du présent guide) prévoit mesurer la dépréciation additionnelle pouvant toucher certains des bâtiments à évaluer. La diminution de valeur qualifiée d'« additionnelle » est le montant à considérer en supplément de celui qui est déjà établi à titre de dépréciation normale, lorsque celle-ci ne tient pas compte de détériorations ou de désuétudes particulières inhérentes au bâtiment sujet ou attribuables à des facteurs externes à la propriété à évaluer.

Ainsi, lorsque la technique utilisée pour quantifier la dépréciation normale d'un bâtiment industriel ne comprend pas l'effet mesurable de certaines formes de désuétude fonctionnelle, il y a lieu de considérer la diminution de valeur qui en résulte comme une dépréciation additionnelle, aux fins de l'établissement de la valeur de ce bâtiment par la méthode du coût.

La méthodologie de quantification de la dépréciation résultant de désuétudes fonctionnelles « additionnelles » diffère, d'une part, selon que ces désuétudes sont attribuables à une absence, à une insuffisance ou à un excès, et, d'autre part, selon qu'elles s'avèrent corrigibles ou incorrigibles.

12.1 Détection des désuétudes fonctionnelles additionnelles

Les désuétudes fonctionnelles se caractérisent par le fait qu'elles amoindrissent l'utilité ou l'attrait d'un bâtiment parce que l'agencement de celui-ci ou la nature de ses composantes réduit sa capacité à remplir adéquatement les fonctions auxquelles il est destiné, compte tenu des normes et exigences qui lui sont applicables dans les conditions du marché qui existent à la date de référence. Cet amoindrissement réduit la désidérabilité d'un tel bâtiment et en infléchit donc la valeur. Les désuétudes fonctionnelles remontent à la conception et à la réalisation mêmes du bâtiment ou sont attribuables à l'évolution des exigences du marché quant à ces éléments d'origine. Elles sont donc distinctes des détériorations physiques que peut subir le bâtiment et de l'état qui en découle.

La dépréciation normale attribuée à un bâtiment (dont la quantification est expliquée aux chapitres 8 à 10 du présent guide) tient globalement compte d'un ensemble de détériorations et de désuétudes communes aux bâtiments formant le groupe de référence dont il fait partie. À des fins de confection de rôles d'évaluation, il n'y a pas lieu de s'attarder particulièrement sur les désuétudes fonctionnelles déjà prises en considération dans l'établissement des paramètres (telles la durée de vie économique – normale ou restante, selon celle qui a effectivement été utilisée – et la valeur résiduaire) ayant servi à mesurer cette dépréciation.

Il peut par ailleurs exister des désuétudes fonctionnelles particulières qui doivent être relevées distinctement et dont l'effet sur la valeur doit être quantifié, en supplément de la dépréciation normale.

12.1.1 Définition des désuétudes fonctionnelles additionnelles

La désignation de toute désuétude fonctionnelle comme étant « additionnelle » pour un bâtiment donné dépend donc à la fois des amoindrissements d'utilité considérés comme « normaux » pour des propriétés analogues et des exigences typiques existantes à l'égard de ces propriétés. Les besoins et les attentes propres à l'usager actuel ne sont donc pas déterminants, même lorsqu'ils s'écartent de ces exigences typiques.

Ainsi, les désuétudes fonctionnelles qualifiées d'« additionnelles », au sens du présent guide, correspondent aux situations où l'utilité d'un bâtiment est amoindrie par son agencement ou par la nature de ses composantes, seulement si cet amoindrissement :

- • **défavoriserait tout utilisateur typique**, représentatif du groupe de référence dont fait partie le bâtiment sujet, peu importent les inconvénients effectivement vécus (ou non) par l'occupant actuel ;

et

- • **n'est pas déjà considéré dans les paramètres ayant conduit à la mesure de la dépréciation normale** attribuée à ce bâtiment (ce qui peut différer selon la technique de quantification utilisée).

Tout comme pour les détériorations physiques (voir point 11.1.1 du présent guide), il importe de déterminer si chaque désuétude fonctionnelle additionnelle ainsi relevée est corrigible ou non, compte tenu des caractéristiques du bâtiment à évaluer et du contexte qui existe à la date de référence. Ainsi :

- • Elle est considérée comme **corrigible** s'il est démontré que des travaux de réparation ou de remplacement, techniquement possibles et économiquement justifiables, permettraient de rétablir la capacité du bâtiment concerné à répondre adéquatement aux normes et exigences qui caractérisent, à la date de référence, les conditions typiques d'utilisation de bâtiments analogues. Les désuétudes fonctionnelles corrigibles concernent particulièrement les composantes dont la durée de vie est plus courte que celle du bâtiment ;
- • Elle est considérée comme **incorrigible** lorsque de tels travaux de correction sont techniquement impossibles à effectuer ou économiquement injustifiables, compte tenu des caractéristiques du bâtiment à évaluer et du contexte existant à la date de référence. Les désuétudes fonctionnelles incorrigibles touchent davantage les composantes de longue durée.

Comme cette désignation est fondée sur des paramètres à caractère variable, il est possible qu'elle diffère⁵³ selon les circonstances ou au fil du temps.

Pour favoriser la quantification appropriée de la dépréciation qui résulte de toute désuétude fonctionnelle répondant à cette définition, il est également utile de déterminer à laquelle des trois sous-catégories suivantes elle appartient, selon qu'elle est attribuable à :

- • **l'absence** d'un élément immobilier considéré comme essentiel au maintien de la capacité du bâtiment sujet à répondre adéquatement aux normes et aux exigences qui caractérisent, à la date de référence, les conditions typiques d'utilisation de bâtiments analogues (exemples : isolation manquante, absence de protection contre les incendies, ventilation inexistante, etc.) ;
- • **l'insuffisance** d'un agencement, d'une composante ou d'un autre élément immobilier existant (tel qu'il a été construit et sans égard à son état physique) quant à sa capacité de répondre adéquatement à ces normes et exigences ou le fait qu'il nuise à la performance d'autres composantes du même bâtiment (exemples : manque de capacité portante de la dalle au sol, système de climatisation non performant, pente de toit nuisible à l'écoulement de l'eau, mauvaise disposition des colonnes, etc.) ;
- • **l'excès**, tant en termes de quantité que de qualité, de composantes ou d'éléments immobiliers par rapport à ce qui est normalement attendu pour que le bâtiment sujet réponde aux mêmes normes et exigences (exemples : hauteur excédant les besoins courants, densité trop importante d'acier ou de béton, bâtiment devenu inutilisable dans un complexe industriel, etc.).

12.1.2 Moyens de détection des désuétudes fonctionnelles additionnelles

La détection appropriée des désuétudes fonctionnelles additionnelles nécessite de prêter attention à la nature des composantes du bâtiment sujet et à leur agencement lorsque ceux-ci révèlent des situations correspondant à la définition précédemment mentionnée. Compte tenu de l'envergure et de la diversité des bâtiments industriels, différents moyens de détection de telles désuétudes peuvent être utilisés par l'évaluateur, selon ceux qui s'avèrent les plus appropriés à chaque situation.

Si l'on effectue les adaptations appropriées, les trois moyens applicables aux détériorations physiques (décrits au point 11.1.2 du présent guide) peuvent aussi, simultanément, être utilisés aux fins de cette détection :

- • **La déclaration de renseignements immobiliers fournie par le propriétaire** à l'évaluateur municipal (au moyen d'un questionnaire, formulaire⁵⁴ ou autre) peut non seulement faire état des constructions, rénovations et détériorations concernant chaque bâtiment porté au rôle, mais aussi des lacunes d'ordre fonctionnel qui le caractérisent et qui en amoindrissent significativement l'utilité. Bien qu'il puisse paraître incomplet ou indûment détaillé selon la

53. L'évaluateur peut considérer une désuétude fonctionnelle comme étant corrigible, même si le propriétaire choisit de ne pas procéder aux correctifs jugés appropriés, dans le cadre d'une décision d'entreprise pouvant s'appuyer sur d'autres motifs que ceux à caractère immobilier.

54. Un formulaire intitulé *Déclaration de renseignements relatifs à la dépréciation des bâtiments industriels* est proposé à l'annexe G du présent guide. Il s'agit d'un questionnaire conçu pour que le propriétaire d'un bâtiment industriel fournisse, à la demande de l'évaluateur municipal et conformément à l'article 18 (LFM), certains renseignements pertinents quant à l'âge, à l'état et aux difficultés d'utilisation des bâtiments qui font partie de la propriété concernée.

perception du répondant, ce moyen est susceptible de fournir de précieuses indications « de départ » sur la nature des désuétudes existantes, dont l'ampleur et le caractère « additionnel » peuvent ensuite être vérifiés sur les lieux ;

- • **La planification de la maintenance et de l'entretien préventif** que certaines entreprises utilisent pour optimiser les interventions à effectuer sur leurs bâtiments est un deuxième instrument qui, une fois mis à la disposition de l'évaluateur, peut lui permettre de déterminer quelles sont les actions qui seront incessamment accomplies pour rétablir l'utilité de tout bâtiment qui serait amoindrie par des désuétudes fonctionnelles. Cette source de renseignements nécessite cependant une attention particulière, parce qu'elle repose sur des prévisions directement liées aux objectifs et aux méthodes propres à l'entreprise utilisatrice du bâtiment sujet, lesquels peuvent s'écarter du comportement typique des utilisateurs de bâtiments analogues. La consultation de tables sur la durée de vie probable des composantes (comme la liste présentée à l'annexe F du présent guide) peut aider à prendre une décision à ce sujet ;
- • **L'inspection détaillée du bâtiment** sujet est le moyen le plus couramment utilisé pour repérer les désuétudes fonctionnelles qui en réduisent l'utilité de façon particulière. L'examen visuel des lieux⁵⁵ constitue en effet un excellent moyen de détection, dans la mesure où il est :
 - structuré en fonction d'une exploration systématique de la capacité fonctionnelle de chaque composante du bâtiment, ce qui nécessite des connaissances techniques adaptées à la situation ;
 - guidé par un représentant de l'entreprise ayant une bonne connaissance de l'utilisation effective du bâtiment. Les échanges avec cette personne permettent alors d'approfondir les aspects plus techniques (mesures spécialisées, études internes ou externes, etc.).

Comme l'inspection détaillée permet simultanément les constats visuels et les échanges avec les représentants de l'entreprise quant aux difficultés d'ordre fonctionnel, il y a avantage à terminer le travail de détection par cette opération, ce qui permet notamment de bonifier et de valider les renseignements préalablement obtenus par d'autres moyens (déclarations, plan de maintenance, etc.).

12.2 Quantification de la dépréciation résultant de désuétudes fonctionnelles additionnelles

Tout comme pour les détériorations physiques additionnelles (traitées au chapitre 11 du présent guide), la diminution de valeur qui résulte de désuétudes fonctionnelles additionnelles doit être quantifiée distinctement, pour ensuite constituer une partie de la dépréciation qualifiée d'« additionnelle », conformément à la démarche proposée au chapitre 3 du présent guide.

La quantification de la dépréciation résultant de désuétudes fonctionnelles additionnelles nécessite la comparaison des caractéristiques du bâtiment sujet avec celles de bâtiments analogues (ou groupe de référence) qui correspondent aux normes et exigences contemporaines typiques (pour ce groupe de référence).

Selon que ces désuétudes sont considérées par l'évaluateur comme étant corrigibles ou incorrigibles, la dépréciation qui en résulte nécessite une méthodologie de quantification différente. Dans chaque cas cependant, il est essentiel de ne considérer que la portion « additionnelle » de la diminution de valeur mesurée, soit celle qui excède la dépréciation normale déjà attribuée au bâtiment à évaluer.

Au préalable, il importe aussi de vérifier si la démarche de remplacement appliquée dans l'établissement du coût neuf (et décrite à la section 5.2 du présent guide) a permis d'exclure, dès le calcul du coût neuf, le coût des suraméliorations présentes dans la construction à évaluer. Lorsque tel est le cas, cela simplifie le travail de quantification de la dépréciation résultant de désuétudes fonctionnelles causées par un excès. Cette vérification est nécessaire pour éviter une duplication de la dépréciation ainsi concernée.

55. Un formulaire intitulé *Relevé des renseignements relatifs à la dépréciation d'un bâtiment industriel* est proposé à l'annexe H du présent guide. Conçu pour être prérempli avec les renseignements déjà disponibles avant l'inspection (relevés techniques, déclaration du propriétaire, etc.), ce document permet à l'inspecteur de recueillir, valider et consigner les renseignements pertinents pour l'application du présent guide.

12.2.1 Dépréciation causée par des désuétudes fonctionnelles corrigibles

Différentes variables sont utilisées, selon les situations (absence, insuffisance, excès), pour quantifier la dépréciation qui résulte de toute désuétude fonctionnelle additionnelle corrigible. Les paramètres déterminants à considérer pour mesurer cette forme de dépréciation de façon appropriée sont les suivants :

- • **Le coût neuf de l'élément désuet**, soit la composante ou partie de composante qui comporte la désuétude fonctionnelle constatée. Ce coût est issu du calcul du coût neuf du bâtiment sujet et devrait être associé à la mention du degré de remplacement qui a servi de base à son établissement (voir détails sur les degrés de remplacement à l'annexe E du présent guide). Cela permet de détecter immédiatement si ce montant de coût neuf a déjà été réduit pour exclure le coût des suraméliorations présentes dans la construction à évaluer, ce qui est déterminant quant aux opérations ultérieures ;
- • **Le montant de dépréciation normale déjà attribuée⁵⁶ à l'élément désuet**, et qui résulte de l'application de la technique de quantification retenue par l'évaluateur à cette fin ;
- • **Le coût estimé des travaux de correction** nécessaires pour rétablir l'utilité fonctionnelle du bâtiment sujet, en ce qui concerne la désuétude constatée. Selon les situations, cela peut consister à réparer l'élément désuet ou à le remplacer par un neuf. Ce coût peut différer du coût neuf attribué à l'élément touché par la désuétude constatée. Cette estimation doit être effectuée en considérant⁵⁷ :
 - les travaux les plus probables, c'est-à-dire ceux qui sont représentatifs du choix que ferait un utilisateur typique, dans les mêmes circonstances ;
 - le montant qui serait normalement consenti à un entrepreneur pour qu'il effectue ces travaux selon la formule « clés en main » (remplacement, récupération, élimination des rebuts, etc.).
- • **Le coût neuf de l'élément de remplacement**, soit la composante ou partie de composante qui, à défaut d'avoir été utilisée dans le calcul du coût neuf du bâtiment, serait considérée dans le cadre de ces travaux de correction parce qu'elle constitue la substitution logique et fonctionnelle à l'élément jugé désuet.

Bien que certaines variantes s'appliquent selon que la désuétude constatée découle d'une absence, d'une insuffisance ou d'un excès, le montant de dépréciation additionnelle résultant d'une désuétude fonctionnelle corrigible est normalement constitué par la somme du résultat de deux opérations consistant à déterminer :

1. **le solde non encore déprécié de l'élément désuet**. Ce montant constitue une dépréciation additionnelle parce que seule une portion du coût neuf de cet élément a été retranchée, alors que la désuétude constatée fait en sorte qu'il n'a plus de valeur. Il est établi en soustrayant du coût neuf correspondant à l'élément désuet le montant de dépréciation normale attribué à ce même élément, selon la technique de quantification (comparaison, détaillée ou âge/vie) retenue à cette fin ;
2. **l'excédent du coût de correction sur le coût neuf de l'élément de remplacement**. Ce montant fait aussi partie de la dépréciation additionnelle parce qu'il regroupe l'ensemble des surplus de coût entraînés par l'incorporation d'un élément neuf à une construction existante, comparativement à ce qu'il en coûterait pour le faire lors de la construction du bâtiment. Il est normal que le coût neuf de l'élément de remplacement considéré dans ce calcul diffère de celui de l'élément désuet existant, puisqu'il s'agit d'objets aux fonctionnalités différentes.

Remarque

Lorsque la réparation de l'élément désuet – et non son remplacement – constitue la correction la plus appropriée, le seul paramètre requis est le coût estimé des travaux nécessaires pour effectuer cette correction. Les deux opérations décrites ci-dessus ne s'appliquent pas, et la totalité du coût de correction est directement considérée comme une dépréciation additionnelle.

56. Conformément à la démarche présentée au chapitre 3 du présent guide, il est essentiel de ne considérer ici que la portion « additionnelle » de la diminution de valeur mesurée, soit celle qui excède la dépréciation normale déjà attribuée au bâtiment sujet, aux étapes précédentes (voir chapitres 7 à 10).

57. Une description plus détaillée de ce que comprend le coût estimé des travaux de correction est présentée au point 11.2.1 du présent guide, relativement aux détériorations physiques corrigibles. L'utilisateur qui désire de plus amples précisions peut donc s'y référer, sous réserve des adaptations nécessaires.

Les trois exemples présentés ci-après illustrent l'application de ces opérations, lorsque la désuétude fonctionnelle additionnelle constatée est corrigible par remplacement de l'élément jugé désuet. Le même procédé de calcul est utilisé dans les trois cas, afin de mieux illustrer les nuances qui existent entre les situations d'absence (12.2.1a), d'insuffisance (12.2.1b) et d'excès (12.2.1c).

Avertissement

Il est à noter que les montants, pourcentages, taux, âges et durées de vie utilisés pour produire ces exemples ne doivent servir de référence à personne, leur seule raison d'être étant de faciliter la compréhension de chacun des procédés exposés.

Exemple 12.2.1a

Désuétude fonctionnelle additionnelle **corrigible**
causée par une **absence**

Mise en situation

Un bâtiment industriel de deux étages ne dispose que d'un seul monte-charge, alors que l'analyse des caractéristiques types de bâtiments analogues (groupe de référence) conclut qu'il devrait comporter un second monte-charge pour être fonctionnel. Le propriétaire démontre qu'il compte procéder incessamment à cet ajout au coût estimé de 83 000 \$, lequel se justifie par les économies substantielles à réaliser en termes de manutention des marchandises. Le coût neuf du monte-charge à installer est de 72 300 \$ (s'il était installé lors de la construction du bâtiment).

1. Détermination du solde non encore déprécié de l'élément désuet

(Opération non applicable, puisque le monte-charge manquant n'existe pas encore)

0 \$

2. Détermination de l'excédent du coût de correction sur le coût neuf du nouvel élément

Coût des travaux de correction (ajout d'un monte-charge dans le bâtiment existant)

83 000 \$

Moins : Coût neuf de l'élément de remplacement (nouveau monte-charge)

- 72 300 \$

Excédent du coût de correction sur le coût neuf

10 700 \$

+ 10 700 \$

Dépréciation additionnelle à retenir

10 700 \$

Note : Les renseignements et calculs utilisés dans cet exemple sont indépendants des autres exemples d'application figurant au présent guide.

Exemple 12.2.1b

Désuétude fonctionnelle additionnelle **corrigible**
causée par une **insuffisance**

Mise en situation

Les expertises qu'a fait effectuer le propriétaire d'une usine démontrent une nette insuffisance de la capacité portante d'une section de la dalle au sol, par rapport à celle qui a été observée pour des bâtiments analogues. L'évaluateur conclut que la solution la plus appropriée consiste à corriger cette situation en remplaçant la dalle au sol existante par une nouvelle qui serait conforme aux exigences contemporaines, ce qui coûterait 203 000 \$ à effectuer. Dans le calcul du coût neuf de l'usine, la section de dalle au sol à remplacer représente 144 827 \$, dont 39,9 % a déjà été retranché à titre de dépréciation normale (provient de l'application de la technique de comparaison retenue par l'évaluateur : âge apparent de 21 ans, 1,9 % par année). Le coût neuf attribuable à la nouvelle dalle au sol, plus résistante, est de 168 965 \$ (coût si construite en même temps que le bâtiment).

1. Détermination du solde non encore déprécié de l'élément désuet

Coût neuf de l'élément désuet (section de dalle au sol insuffisante)

144 827 \$

Moins : Dépréciation normale déjà attribuée à cet élément (39,9 %)

- 57 786 \$

Solde non encore déprécié de l'élément désuet

87 041 \$

87 041 \$

2. Détermination de l'excédent du coût de correction sur le coût neuf du nouvel élément

Coût des travaux de correction (démolition, reconstruction d'une nouvelle dalle)

203 000 \$

Moins : Coût neuf de l'élément de remplacement (nouvelle dalle plus résistante)

- 168 965 \$

Excédent du coût de correction sur le coût neuf

34 035 \$

+ 34 035 \$

Dépréciation additionnelle à retenir

121 076 \$

Note : Les renseignements et calculs utilisés dans cet exemple concernent le bâtiment type décrit au point 6.2.4 du présent guide. Ils apparaissent aussi aux formulaires présentés aux annexes H et I.

Exemple 12.2.1c

Désuétude fonctionnelle additionnelle corrigible
causée par un excès

Mise en situation

Le bâtiment à évaluer a fait l'objet de plusieurs agrandissements successifs au fil des ans, et certains anciens murs extérieurs constituent maintenant des cloisons intérieures qui s'avèrent inutiles et même nuisibles. Cette situation s'écarte significativement de ce qui est normalement observé dans les bâtiments analogues. Le propriétaire éliminera incessamment les murs situés dans l'aire de production et consolidera la charpente en conséquence, à un coût estimé à 10 000 \$. L'examen du coût neuf du bâtiment sujet révèle que les quantités existantes de matériaux ont servi de base au calcul (degré de remplacement « C ») en ce qui concerne les cloisons qui s'avèrent « en excès », pour lesquelles un montant de 40 000 \$ est inclus dans le coût neuf total, dont 30 % a déjà été retranché à titre de dépréciation normale (provient de l'application de la technique de comparaison retenue par l'évaluateur : âge apparent de 15 ans, 2 % par année).

1. Détermination du solde non encore déprécié de l'élément désuet

Coût neuf de l'élément désuet (<i>cloisons inutiles et nuisibles</i>) – degré « C »	40 000 \$	(voir remarque)
Moins : Dépréciation normale déjà attribuée à cet élément (30 %)	– 12 000 \$	
Solde non encore déprécié de l'élément désuet	28 000 \$	28 000 \$

2. Détermination de l'excédent du coût de correction sur le coût neuf du nouvel élément

Coût des travaux de correction (<i>démolition des cloisons et consolidation</i>)	10 000 \$	
Moins : Coût neuf de l'élément de remplacement (<i>non applicable – aucun ajout</i>)	– 0 \$	
Excédent du coût de correction sur le coût neuf	10 000 \$	+ 10 000 \$

Dépréciation additionnelle à retenir

38 000 \$

Remarque : Cette façon de procéder est appropriée pour considérer une désuétude fonctionnelle causée par un excès, seulement si le coût neuf inclut l'élément excédentaire (degrés de remplacement A, B ou C). La meilleure façon de faire aurait toutefois consisté à exclure, dès le calcul du coût neuf, les cloisons jugées inutiles (degrés de remplacement D, E ou F).

Note : Les renseignements et calculs utilisés dans cet exemple sont indépendants des autres exemples d'application figurant au présent guide.

12.2.2 Dépréciation causée par des désuétudes fonctionnelles incorrigibles

La quantification de la dépréciation qui résulte de toute désuétude fonctionnelle additionnelle considérée par l'évaluateur comme étant incorrigible nécessite de recourir à un autre groupe de paramètres déterminants. Certains d'entre eux sont les mêmes que ceux qui sont applicables aux désuétudes corrigibles, alors que d'autres sont propres à la nécessité, pour le propriétaire, de tolérer les inconvénients découlant de la désuétude jugée incorrigible. Ces paramètres sont :

- • **Le coût neuf de l'élément désuet**, soit la composante ou partie de composante qui comporte la désuétude fonctionnelle relevée. Ce coût est issu du calcul du coût neuf du bâtiment sujet et devrait être associé à la mention du degré de remplacement qui a servi de base à son établissement (voir détails sur les degrés de remplacement à l'annexe E du présent guide). Cela permet de détecter immédiatement si ce montant de coût neuf a déjà été réduit pour exclure le coût des suraméliorations présentes dans la construction à évaluer, ce qui est déterminant quant aux opérations ultérieures ;
- • **Le montant de dépréciation normale déjà attribuée à l'élément désuet**, résultant de l'application de la technique de quantification retenue par l'évaluateur à cette fin ;
- • **Les frais de possession immobilière** directement imputables à la désuétude fonctionnelle relevée et démontrés de façon appropriée⁵⁸. Il s'agit des frais supplémentaires normaux que tout propriétaire du bâtiment concerné serait tenu d'engager annuellement en raison de cette désuétude jugée incorrigible, tels des coûts plus élevés d'énergie, d'assurances et d'entretien. Le cas échéant, les pertes de loyer (ou autres réductions du revenu net immobilier) attribuables à une telle désuétude sont assimilées aux frais de possession immobilière ;

58. La démonstration de ces frais requiert, de la part du propriétaire des lieux, une étude comparative de la situation existante et d'une situation fonctionnelle considérée avec tous ses avantages et désavantages. Il appartient ensuite à l'évaluateur de déterminer si les frais ainsi démontrés révèlent une situation normale.

- • **Les pertes de bénéfice net d'exploitation** d'entreprise, qui sont directement imputables à la désuétude fonctionnelle relevée et qui sont démontrées de façon appropriée⁵⁹. Il s'agit des pertes de bénéfice (et non pas seulement des frais supplémentaires) d'exploitation d'entreprise qu'un usager typique utilisant le bâtiment existant de façon optimale subirait normalement en raison de cette désuétude, telles les pertes de bénéfice découlant de la manutention supplémentaire, des pertes de temps, etc. ;
- • **Le coût neuf de l'élément qui serait fonctionnel**, soit la composante ou partie de composante qui, à défaut d'avoir été utilisée dans le calcul du coût neuf du bâtiment, constituerait une substitution logique et fonctionnelle à l'élément jugé désuet ;
- • **Le montant de dépréciation normale qui serait attribuée à l'élément jugé fonctionnel**, en application de la technique de quantification retenue par l'évaluateur à cette fin, si cet élément était considéré dans le calcul du coût neuf.

Bien que certaines variantes s'appliquent selon que la désuétude constatée découle d'une absence, d'une insuffisance ou d'un excès, le montant de dépréciation additionnelle résultant d'une désuétude fonctionnelle incorrigible est normalement obtenu au terme de quatre opérations consistant à déterminer :

1. **le solde non encore déprécié de l'élément désuet**. Ce montant constitue une dépréciation additionnelle parce que seule une portion du coût neuf de cet élément a été retranchée, alors que la désuétude constatée fait en sorte qu'il n'a plus de valeur. Il est établi en soustrayant du coût neuf correspondant à l'élément désuet le montant de dépréciation normale attribuée à ce même élément, selon la technique de quantification (comparaison, détaillée ou âge/vie) retenue à cette fin ;
2. **la valeur actuelle des frais annuels de possession immobilière**, actualisés au taux applicable⁶⁰, pour la période correspondant à la durée de vie restante du bâtiment ;
3. **la valeur actuelle des pertes de bénéfice net d'exploitation d'entreprise**, actualisées au taux applicable⁶¹, pour la période correspondant à la durée de vie restante du bâtiment ;
4. **le solde non déprécié de l'élément fonctionnel**. Il s'agit du montant qui aurait été obtenu après soustraction de la dépréciation normale, si l'élément fonctionnel avait été considéré dans le calcul du coût neuf, plutôt que l'élément désuet existant.

Les trois exemples présentés ci-après illustrent l'application de ces opérations, lorsque la désuétude fonctionnelle additionnelle constatée est considérée par l'évaluateur comme étant incorrigible. Le même procédé de calcul est utilisé dans les trois cas, afin de mieux illustrer les nuances qui existent entre les situations d'absence (12.2.2a), d'insuffisance (12.2.2b) et d'excès (12.2.2c).

Avertissement

Il est à noter que les montants, pourcentages, taux, âges et durées de vie utilisés pour produire ces exemples ne doivent servir de référence à personne, leur seule raison d'être étant de faciliter la compréhension de chacun des procédés exposés.

59. La démonstration de ces pertes requiert, de la part du propriétaire des lieux, une étude de temps et mouvement comparant la situation existante à une situation fonctionnelle, considérée avec tous ses avantages et désavantages.

60. Le taux applicable à l'actualisation des frais de possession immobilière est celui qui s'appliquerait normalement, à la date de référence, à un immeuble industriel analogue, abstraction faite des considérations opérationnelles de l'entreprise qui l'occupe. Ce taux s'obtient par les moyens traditionnels en évaluation immobilière (ex. : taux global d'actualisation paritaire, hypothèque/mise de fonds, etc.).

61. Le taux applicable à l'actualisation des pertes de bénéfice net d'exploitation d'une entreprise est celui qui correspond à son coût moyen pondéré du capital. Celui-ci provient de la pondération du rendement exigé pour son passif et de celui qui est obtenu de ses capitaux propres. Comme le bénéfice net d'une entreprise requiert l'apport de l'ensemble de ses actifs (immobiliers ou non), il faut donc retenir un taux représentatif de cette situation d'ensemble.

Exemple 12.2.2a

Désuétude fonctionnelle additionnelle **incorrigible**
causée par une **absence**

Mise en situation

Un bâtiment dont la durée de vie restante est de 15 ans n'a aucun quai de transbordement des marchandises, contrairement aux bâtiments analogues. L'implantation du bâtiment empêche toute correction de cette situation. Par une étude de temps et mouvement, le propriétaire a démontré que ce problème cause une perte de bénéfice net de 12 500 \$ par année et que tout utilisateur typique de ce bâtiment subirait de telles pertes. Si ce bâtiment avait été construit avec un quai de transbordement fonctionnel, son coût neuf aurait été majoré de 22 726 \$, et 50 % aurait été retranché à titre de dépréciation normale (application de la technique de comparaison retenue par l'évaluateur : âge apparent de 25 ans, 2 % par année).

1. Détermination du solde non encore déprécié de l'élément désuet		
<i>(Opération non applicable, puisque le quai de déchargement n'existe pas)</i>		0 \$
2. Détermination de la valeur actuelle des frais de possession immobilière		
<i>(Opération non applicable, puisque le quai de déchargement n'existe pas)</i>	+	0 \$
3. Détermination de la valeur actuelle des pertes de bénéfice net d'exploitation d'entreprise		
<i>Valeur actuelle de 12 500 \$ par année, durant 15 ans, au taux de 12 %</i>	+	85 136 \$
4. Détermination du solde non déprécié de l'élément qui serait fonctionnel		
Coût neuf de l'élément fonctionnel <i>(quai de déchargement aménagé fonctionnel)</i>	22 726 \$	
Moins : Dépréciation normale qui lui serait attribuée <i>(50 %)</i>	– 11 363 \$	
Solde non déprécié de l'élément qui serait fonctionnel	11 363 \$	– 11 363 \$
Dépréciation additionnelle à retenir		73 773 \$

Note : Les renseignements et calculs utilisés dans cet exemple sont indépendants des autres exemples d'application figurant au présent guide.

Exemple 12.2.2b

Désuétude fonctionnelle additionnelle **incorrigible**
causée par une **insuffisance**

Mise en situation

Le système de chauffage d'une usine dont la durée de vie restante est de 24 ans est mal adapté à la configuration actuelle du bâtiment. Une étude d'efficacité énergétique présentée par le propriétaire démontre que cette désuétude engendre des frais additionnels de chauffage de 5 000 \$ par année, comparativement aux frais normalement engagés pour des bâtiments analogues. L'analyse révèle cependant que le remplacement de ce système n'est pas économiquement justifiable et que, outre les frais additionnels de chauffage, cette situation n'aurait pas d'impact sur le bénéfice net d'exploitation de tout occupant de ce bâtiment. Dans le calcul du coût neuf de l'usine, le système de chauffage désuet représente 62 479 \$ (degré « D »), dont 39,9 % a déjà été retranché à titre de dépréciation normale (en application de la technique de comparaison retenue par l'évaluateur : âge apparent de 21 ans, 1,9 % par année). Le coût neuf attribuable à un système de chauffage fonctionnel serait aussi de 62 479 \$ (puisque le coût neuf calculé au départ le prévoit déjà – degré « D »), et 39,9 % serait aussi retranché à titre de dépréciation normale.

1. Détermination du solde non encore déprécié de l'élément désuet		
Coût neuf de l'élément désuet <i>(système de chauffage mal adapté)</i> – degré « D »	62 479 \$	
Moins : Dépréciation normale déjà attribuée à cet élément <i>(39,9 %)</i>	– 24 929 \$	
Solde non encore déprécié de l'élément désuet	37 550 \$	37 550 \$
2. Détermination de la valeur actuelle des frais de possession immobilière		
<i>Valeur actuelle de 5 000 \$ par année, durant 24 ans, au taux de 10 %</i>	+	44 924 \$
3. Détermination de la valeur actuelle des pertes de bénéfice net d'exploitation d'entreprise		
<i>(Opération non applicable, puisque aucune perte de bénéfice n'a été démontrée)</i>	+	0 \$
4. Détermination du solde non déprécié de l'élément qui serait fonctionnel		
Coût neuf de l'élément fonctionnel <i>(système de chauffage fonctionnel)</i>	62 479 \$	
Moins : Dépréciation normale qui lui serait attribuée <i>(39,9 %)</i>	– 24 929 \$	
Solde non déprécié de l'élément qui serait fonctionnel	37 550 \$	– 37 550 \$
Dépréciation additionnelle à retenir		44 924 \$

Note : Les renseignements et calculs utilisés dans cet exemple concernent le bâtiment type décrit au point 6.2.4 du présent guide. Ils apparaissent aussi aux formulaires présentés aux annexes H et I.

Exemple 12.2.2c

Désuétude fonctionnelle additionnelle **incorrigible** causée par un **excès**

Mise en situation

Le bâtiment à évaluer comporte une charpente d'acier trop imposante, comparativement à celle qui caractérise normalement les bâtiments contemporains analogues. Une étude d'ingénierie, dont dispose l'évaluateur, permet d'établir que le coût neuf d'une charpente d'acier normale serait de 500 000 \$. Le coût neuf de la charpente du bâtiment sujet se fonde sur la quantité existante d'acier (degré de remplacement « C ») et s'établit à 750 000 \$, dont 32,8 % a été retranché à titre de dépréciation normale (application de la technique de comparaison retenue par l'évaluateur : âge apparent de 18 ans, 1,8 % par année). Aucuns frais de possession immobilière ni de pertes de bénéfice net d'exploitation n'ont été démontrés comme résultant de cette situation. Si le bâtiment sujet avait été construit avec une charpente normale, le coût neuf de cet élément aurait été de 500 000 \$, et 32,8 % de ce montant aurait aussi été retranché à titre de dépréciation normale.

1. Détermination du solde non encore déprécié de l'élément désuet

Coût neuf de l'élément désuet (<i>charpente d'acier existante</i>) – degré « C »	750 000 \$	(voir remarque)
Moins : Dépréciation normale déjà attribuée à cet élément (32,8 %)	– 246 000 \$	
Solde non encore déprécié de l'élément désuet	504 000 \$	504 000 \$

2. Détermination de la valeur actuelle des frais de possession immobilière

(<i>Opération non applicable, puisque aucuns frais de possession n'ont été démontrés</i>)	+	0 \$
---	---	------

3. Détermination de la valeur actuelle des pertes de bénéfice net d'exploitation d'entreprise

(<i>Opération non applicable, puisque aucune perte de bénéfice n'a été démontrée</i>)	+	0 \$
---	---	------

4. Détermination du solde non déprécié de l'élément qui serait fonctionnel

Coût neuf de l'élément fonctionnel (<i>charpente d'acier normale et fonctionnelle</i>)	500 000 \$	
Moins : Dépréciation normale qui lui serait attribuée (32,8 %)	– 164 000 \$	
Solde non déprécié de l'élément qui serait fonctionnel	336 000 \$	– 336 000 \$

Dépréciation additionnelle à retenir

168 000 \$

Remarque : Cette façon de procéder est appropriée pour considérer une désuétude fonctionnelle causée par un excès, seulement si le coût neuf inclut l'élément excédentaire (degrés de remplacement A, B ou C). La meilleure façon de faire aurait toutefois consisté à considérer, dès le calcul du coût neuf, une charpente normale comportant une quantité moindre d'acier (degrés de remplacement D, E ou F).

Note : Les renseignements et calculs utilisés dans cet exemple sont indépendants des autres exemples d'application figurant au présent guide.

CHAPITRE 13 •

•• MESURE DE LA DÉPRÉCIATION ADDITIONNELLE RÉSULTANT DE DÉSUÉTUDES EXTERNES

13.1 Définition et catégorisation des désuétudes externes

13.2 Dépréciation résultant de désuétudes externes de localisation

13.3 Dépréciation résultant de la désuétude externe de marché



Après que la dépréciation normale a été quantifiée pour chaque bâtiment sujet, en considération des causes qui caractérisent normalement les bâtiments formant le groupe de référence dont il fait partie, la démarche de quantification proposée (au chapitre 3 du présent guide) prévoit mesurer la dépréciation additionnelle pouvant toucher certains des bâtiments à évaluer. La diminution de valeur qualifiée d'« additionnelle » est le montant à considérer en supplément de celui qui est déjà établi à titre de dépréciation normale, lorsque celle-ci ne tient pas compte de détériorations et de désuétudes particulières inhérentes au bâtiment sujet ou attribuables à des facteurs externes à la propriété à évaluer.

Ainsi, lorsque la technique utilisée pour quantifier la dépréciation normale d'un bâtiment industriel ne comprend pas l'effet mesurable de désuétudes externes dont l'existence est démontrée, il y a lieu de considérer la diminution de valeur qui en résulte comme une dépréciation « additionnelle », aux fins de l'établissement de la valeur de ce bâtiment par la méthode du coût.

La méthodologie de quantification de la dépréciation résultant de désuétudes externes diffère, d'une part, selon que ces désuétudes sont attribuables à la localisation défavorable du bâtiment sujet ou aux conditions défavorables du marché, et, d'autre part, selon qu'il s'agit ou non de bâtiments à vocation unique.

13.1 Définition et catégorisation des désuétudes externes

Les désuétudes externes qui caractérisent un bâtiment sont celles qui en amoindrissent la désidérabilité de façon durable, en raison de circonstances ou d'événements qui sont extérieurs à celui-ci, qui en sont indépendants et qui, à la date de référence, ne relèvent pas de son propriétaire. De tels événements ou circonstances peuvent être d'origine physique, juridique, sociale ou économique, mais, pour donner lieu à une désuétude externe, leur effet doit être à caractère durable et s'avérer significatif. La désidérabilité ainsi amoindrie réduit la valeur du bâtiment et, par définition, cet effet n'est pas corrigible par le propriétaire.

Parce qu'elles sont exclusivement issues de source extérieure, les désuétudes externes se distinguent des autres catégories de causes de dépréciation qui, au contraire, n'ont de lien qu'avec le bâtiment lui-même. C'est pourquoi les désuétudes externes grevant un bâtiment sont sans rapport avec les décisions prises et les situations vécues par son propriétaire ou par son occupant (ce n'est pas la valeur de l'entreprise qui est en cause, mais seulement celle des bâtiments où elle exerce ses activités).

À cet égard, les exigences typiques qui existent au sein du groupe de référence dont fait partie le bâtiment sujet sont plus déterminantes que les besoins et les attentes propres à l'utilisateur actuel de ce bâtiment. Ainsi, les désuétudes externes à considérer en matière de dépréciation se limitent aux seules situations où des circonstances extérieures amoindrissent la désidérabilité d'un bâtiment aux yeux de tout utilisateur typique (représentatif du groupe de référence), peu importent les inconvénients effectivement vécus ou non par l'utilisateur actuel.

Il importe également de préciser que la diminution de valeur résultant de toute désuétude externe touche indistinctement l'ensemble des biens immobiliers (y compris le terrain, dont la diminution de valeur ne peut cependant pas être qualifiée de dépréciation) composant la propriété touchée par une telle désuétude, tant ceux qui sont portés au rôle d'évaluation que ceux qui n'y sont pas portés, tels les équipements de production et les équipements de lutte contre la pollution qui en découle.

13.1.1 Catégories de désuétudes externes

Pour favoriser la quantification appropriée de la dépréciation additionnelle qui résulte de chaque désuétude externe, il importe de déterminer à quelle sous-catégorie (de désuétude externe) elle appartient. Ainsi :

- • Une désuétude externe **de localisation** touche un bâtiment lorsque la désidérabilité de celui-ci est amoindrie, à la date de référence, par des circonstances ou des événements qui sont propres à son voisinage immédiat ou à son contexte environnant. La désuétude externe de localisation est individuelle et ne concerne généralement que certains bâtiments au sein d'un même groupe de référence (ex. : contraintes d'accès au site industriel, épuisement de la matière première locale, etc.);

- • Une désuétude externe **de marché** existe lorsque les mouvements globaux de l’offre et de la demande de bâtiments d’utilité analogue à celle du bâtiment sujet amoindrissent significativement la désidérabilité de celui-ci selon les conditions du marché qui existent à la date de référence. Ce type de désuétude externe touche généralement, de façon simultanée et suivant le même ordre de grandeur, tous les bâtiments formant un même groupe de référence. De plus, celle-ci n’est reconnue que lorsqu’elle acquiert un caractère structurel, soit une tendance durable à long terme.

13.1.2 Désuétude externe « comprise » ou « non comprise » dans la dépréciation normale

La dépréciation normale attribuée à un bâtiment (dont la quantification est expliquée aux chapitres 7 à 10 du présent guide) tient globalement compte d’un ensemble de détériorations et de désuétudes qui sont communes aux bâtiments formant le groupe de référence dont il fait partie. De surcroît, il peut exister des désuétudes externes que les paramètres ayant mené au quantum de la dépréciation normale n’ont pas prises en considération. Le cas échéant, ces désuétudes externes doivent être détectées, et leur effet sur la valeur doit être quantifié, en supplément de la dépréciation normale, à titre de dépréciation additionnelle.

Tout travail de quantification de la dépréciation additionnelle résultant de désuétudes externes doit donc être précédé par l’examen des paramètres ayant servi à quantifier la dépréciation normale attribuée au bâtiment sujet. À ce propos, il faut retenir que :

- • la désuétude externe de localisation n’est jamais considérée dans les paramètres généraux de dépréciation normale, pour la raison évidente qu’elle n’affecte, individuellement, que certaines propriétés ;
- • la désuétude externe de marché mérite une plus grande attention, puisque les situations peuvent différer selon les paramètres utilisés pour établir la dépréciation normale. Le tableau suivant en dresse l’inventaire et renvoie aux endroits où ces sujets sont traités dans le présent guide :

Paramètres utilisés pour établir la dépréciation normale	Désuétude externe de marché comprise ou non ?
Âge apparent (6.2)	Sans objet. L’établissement de l’âge apparent est totalement indépendant des désuétudes externes.
Pourcentage annuel de dépréciation globale résultant d’une analyse de ventes (7.5)	Comprise. La dépréciation établie par la technique de comparaison en inclut globalement toutes les formes.
Pourcentage global de dépréciation tiré d’une table suggérée par un manuel spécialisé (7.6)	Non comprise. Les manuels indiquent ne pas tenir compte des désuétudes économiques significatives.
Durée de vie économique normale provenant: • d’une anticipation d’expert (8.2.1) • d’une étude de longévité de bâtiments existants ou ayant existé (8.2.2) • d’une table suggérée par un manuel (8.2.3)	À vérifier. Il faut connaître la nature des considérations ayant servi de base pour établir cette anticipation. À vérifier. Peut être comprise ou non, selon la méthodologie retenue pour établir les résultats. Non comprise. Les manuels indiquent ne pas tenir compte des désuétudes économiques significatives.
Durée de vie économique restante (8.3.2)	À vérifier. La durée de vie restante est un paramètre établi individuellement qui peut ou non être basé sur des considérations externes au bâtiment.
Durée de vie probable des composantes (9.2)	Non comprise. Les manuels qui suggèrent de telles durées de vie indiquent clairement ne tenir compte que de considérations physiques et fonctionnelles.
Proportion résiduaire typique fondée sur l’hypothèse : • de la conversion du bâtiment à un autre usage (10.2.1) • de la récupération de matériaux par démolition (10.2.2)	Sans objet. La détermination de proportions résiduaire typiques est totalement indépendante des désuétudes externes, peu importe l’hypothèse sur laquelle elle se fonde.

Enfin, tout comme la dépréciation « additionnelle » doit être circonscrite à la portion qui excède la dépréciation normale déjà attribuée au bâtiment sujet, il faut aussi éviter tout chevauchement avec les désuétudes fonctionnelles additionnelles pouvant avoir déjà été quantifiées à partir des mêmes paramètres (ex. : espaces excédentaires).

13.2 Dépréciation résultant des désuétudes externes de localisation

Par le fait que les désuétudes externes proviennent de sources extérieures à la propriété sujette, leur détection nécessite donc de prêter attention aux circonstances et aux événements extérieurs pouvant amoindrir la désidérabilité des bâtiments à évaluer. À cette fin, l'inspection détaillée des bâtiments, indispensable quant aux détériorations physiques et aux désuétudes fonctionnelles, présente peu d'intérêt quant aux désuétudes externes de localisation.

13.2.1 Détection des désuétudes externes de localisation

Par contre, l'évaluateur peut détecter l'existence d'une désuétude externe de localisation par l'obtention et l'analyse d'autres renseignements pertinents, selon ceux qui s'avèrent les plus appropriés à chaque situation. Ce travail de détection consiste à vérifier s'il existe, dans le voisinage immédiat de la propriété sujette ou dans son contexte environnant, des circonstances particulières et durables de nature à la rendre significativement moins désirable pour tout utilisateur typique de ce genre de propriété. Deux des moyens pouvant être utilisés à cette fin sont :

- • **la déclaration fournie par le propriétaire**, au moyen d'un questionnaire, formulaire ou autre⁶². Elle peut contenir des indications relatives aux difficultés particulières liées à l'environnement immédiat du bâtiment sujet. Bien qu'elle soit susceptible de révéler des « nuisances » davantage associées aux activités de l'entreprise (ce qui n'altère pas nécessairement la désidérabilité du bâtiment lui-même), cette façon de procéder peut procurer des indications « de départ » sur l'existence de réelles difficultés de localisation, dont l'ampleur et le caractère « additionnel » peuvent ensuite être approfondis ;
- • **l'analyse de localisation** pouvant être fondée sur l'étude des distances typiques mesurées entre les bâtiments d'un même groupe de référence et les éléments les plus déterminants d'une localisation appropriée (autoroute, port, voie ferrée, etc.). Elle peut fournir des indications pertinentes permettant de déterminer objectivement quelles sont les propriétés significativement « mal localisées ». Une telle analyse peut également reposer sur l'identification d'autres conditions de localisation jugées appropriées (ex. : zonage, voisinage, etc.).

13.2.2 Quantification de la dépréciation résultant des désuétudes externes de localisation

Comme la désuétude externe de localisation découle de circonstances qui sont toujours particulières à la propriété qui en est grevée, la dépréciation additionnelle qui en résulte est quantifiée en considérant objectivement les désavantages attribuables à ces circonstances, une propriété à la fois.

Bien que cette technique ne soit pas propre à cette fin, on l'utilise habituellement en actualisant l'impact financier annuel, attribuable aux circonstances ou aux événements défavorables, sur la durée de vie restante du bâtiment ou du complexe concerné. L'exemple de la page suivante illustre cette application.

Il importe enfin de mentionner que des techniques autres que celle présentée ci-dessus peuvent servir à quantifier adéquatement la dépréciation résultant de désuétudes externes de localisation, dans la mesure où elles s'appuient sur des observations factuelles et sur un raisonnement logique.

62. Un formulaire intitulé *Déclaration de renseignements relatifs à la dépréciation des bâtiments industriels* est proposé à l'annexe G du présent guide. Il s'agit d'un questionnaire conçu pour que le propriétaire d'un bâtiment industriel fournisse, à la demande de l'évaluateur municipal et conformément à l'article 18 (LFM), certains renseignements pertinents quant à l'âge, à l'état et aux difficultés d'utilisation des bâtiments qui font partie de la propriété concernée.

Exemple 13.2.2 Désuétude externe de localisation

Mise en situation

- Une usine est constituée d'un bâtiment à vocation générale de 15 ans d'âge apparent, lequel appartient à un groupe de référence dont la durée de vie économique normale est de 45 ans ;
- Par décision gouvernementale, la charge maximale admissible sur le pont, lequel fait partie de la route constituant la seule voie d'accès à cette usine, a été fortement réduite de façon permanente ;
- Quel que soit l'occupant de l'usine en question, cette restriction nécessite un aménagement particulier du transport des matières premières et des produits finis (camions plus légers, voyages plus nombreux). Par rapport à une situation normale, il est démontré que cette organisation particulière représente un coût annuel net supplémentaire de 50 000 \$, lequel réduit d'autant le bénéfice net de l'occupant ;
- À la date de référence, la valeur comptable du bâtiment correspond à 42 % de celle de l'ensemble des actifs immobiliers composant cette propriété (le terrain représente 20 % et les équipements immobilisés, 38 %. Cette base de répartition est celle qui a été retenue pour élaborer cet exemple, mais d'autres bases auraient également pu être utilisées) ;
- Le taux global d'actualisation applicable à ce type d'immeuble, à la date de référence, est de 10 %.

Quantification de la dépréciation résultant de la désuétude externe de localisation

1. La diminution de valeur applicable à l'ensemble des biens immobiliers composant cette propriété correspond à la valeur actuelle de 50 000 \$ par année pendant 30 ans (45 ans – 15 ans), au taux de 10 %, soit **471 346 \$** ;
2. La dépréciation applicable au bâtiment en raison de cette désuétude externe de localisation correspond donc à 42 % de ce montant, soit **197 965 \$**.

13.3 Dépréciation résultant de la désuétude externe de marché

Par le fait que les désuétudes externes proviennent de sources extérieures à la propriété sujette, leur détection nécessite donc de prêter attention aux circonstances et aux événements extérieurs pouvant amoindrir la désidérabilité des bâtiments à évaluer. À cette fin, l'inspection détaillée des bâtiments, indispensable quant aux détériorations physiques et aux désuétudes fonctionnelles, est inutile quant à la désuétude externe de marché, sinon pour acquérir une connaissance adéquate des activités qui y sont exercées.

13.3.1 Détection de la désuétude externe de marché

Par contre, l'évaluateur peut détecter l'existence d'une désuétude externe de marché par l'obtention et l'analyse d'autres renseignements pertinents, selon ceux qui s'avèrent les plus appropriés à chaque groupe de référence. Ce travail de détection consiste à vérifier s'il existe, dans les conditions du marché auxquelles sont soumis les bâtiments d'un même groupe de référence, des circonstances généralisées et durables de nature à rendre tous ces bâtiments significativement moins désirables.

D'une façon particulière, **la déclaration fournie par le propriétaire**, au moyen d'un questionnaire, formulaire⁶³ ou autre, peut contenir des indications quant aux difficultés liées à l'environnement économique de la propriété sujette. Bien que susceptible de révéler des difficultés davantage associées aux activités de l'entreprise (ce qui n'altère pas nécessairement la désidérabilité du bâtiment lui-même), cette façon de faire peut procurer des indications « de départ » sur l'existence de plus vastes problématiques de marché, dont l'ampleur et le caractère « additionnel » peuvent ensuite être approfondis.

D'une façon plus générale, **la consultation de résultats de recherches et d'études de marché spécialisées** fournit, aux évaluateurs qui y prêtent attention, des indications pertinentes quant à la désuétude externe pouvant grever les bâtiments industriels de certaines régions ou de certains secteurs d'activités. Qu'elles soient d'origine privée ou qu'elles proviennent de ministères ou d'organismes gouvernementaux (souvent accessibles à peu de frais et instantanément par Internet), ces études et résultats spécialisés peuvent révéler des situations problématiques qui,

63. Un formulaire intitulé *Déclaration de renseignements relatifs à la dépréciation des bâtiments industriels* est proposé à l'annexe G du présent guide. Il s'agit d'un questionnaire conçu pour que le propriétaire d'un bâtiment industriel fournisse, à la demande de l'évaluateur municipal et conformément à l'article 18 (LFM), certains renseignements pertinents quant à l'âge, à l'état et aux difficultés d'utilisation des bâtiments qui font partie de la propriété concernée.

dans la mesure où elles concernent les bâtiments et qu'elles ont un caractère durable, justifient l'attribution d'une dépréciation additionnelle. À cette fin, le tableau suivant contient une liste de sources de référence qui, bien que non exhaustive, peut être d'une grande utilité.

Sources de référence

- **Développement économique Canada (DEC).** Grand nombre d'études de marché, par région géographique ou par domaine d'activités. Réalisées par le Groupe d'analyse des marchés internationaux (GRAMI). Répertoires d'entreprises d'un même secteur industriel. www.dec-ced.gc.ca
- **Strategis (Industrie Canada).** Nombreuses statistiques sur les industries canadiennes, par secteur industriel. Analyses sectorielles comparatives Canada/États-Unis. Accès à un répertoire d'entreprises offrant de nombreuses possibilités de tri. www.strategis.ic.gc.ca
- **Commerce international Canada – Service des délégués commerciaux.** Nombreuses études de marché réalisées par des délégués commerciaux. Études regroupées par région géographique et par secteur industriel. Répertoires d'entreprises d'un même secteur industriel. www.infoexport.gc.ca
- **Ressources naturelles Canada.** Accès à plusieurs bases de données spécialisées et références bibliographiques en matière de forêts, mines et énergie. www.nrcan.gc.ca
- **Agriculture et Agroalimentaire Canada.** Études de marché propres à l'industrie alimentaire et agricole au Canada. Indices de prix et perspectives des marchés. www.agr.gc.ca
- **Statistique Canada – Produits et services.** Nombreuses publications (dont plusieurs gratuites) sur l'évolution des secteurs industriels canadiens. www.statcan.ca
- **Équipe Canada inc. – Exportsource.** Centre de documentation électronique d'Équipe Canada inc. Accès gratuit à des centaines d'études de marché, notamment en matière d'exportation. www.exportsource.gc.ca
- **Ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation (Québec).** Renseignements détaillés sur les secteurs industriels, le développement des marchés, etc. Inventaire et évolution des plus importants marchés industriels québécois. Accès à des listes d'entreprises par secteur d'activités. www.mdeie.gouv.qc.ca
- **Institut de la statistique du Québec.** La section « Études et documents d'analyse » constitue un complément d'information permettant de comprendre les fluctuations des marchés. www.stat.gouv.qc.ca
- **Centre de recherche industrielle du Québec (CRIQ).** Banque de données sur l'ensemble des entreprises québécoises. Accessible au public, elle peut notamment être interrogée par type d'entreprise. www.icriq.com
- **Ministère des Ressources naturelles et de la Faune (Québec).** Nombreux renseignements sur l'exploitation minière, forestière et énergétique au Québec. www.mrn.gouv.qc.ca

13.3.2 Quantification de la dépréciation résultant d'une désuétude externe de marché

La diminution de valeur qui résulte de la désuétude externe de marché doit, à moins d'être déjà comprise dans la dépréciation normale (voir point 13.1.2), être quantifiée distinctement, pour ensuite constituer une partie de la dépréciation qualifiée d'« additionnelle ».

Il n'existe pas de technique précise servant particulièrement à quantifier cette forme de dépréciation. Au choix de l'évaluateur, les moyens généralement reconnus à cette fin consistent en des analyses logiques, fondées sur la comparaison de faits observés ou de mesures effectuées. Considérant les avis énoncés à ce sujet, tant par les experts consultés que par la jurisprudence, quelques consignes importantes sont à retenir en cette matière :

- • Avant de procéder à la quantification de la dépréciation résultant de la désuétude externe de marché grevant l'ensemble des immeubles formant un groupe de référence donné, il est essentiel que les renseignements que l'évaluateur a obtenus et les analyses qu'il a effectuées **lui permettent de démontrer, avec un niveau de certitude suffisant, que la situation problématique a un caractère durable**, selon ce qui est raisonnablement prévisible à la date de référence de l'évaluation. Souvent mentionnée dans la jurisprudence, la nécessité de ne considérer que les situations à caractère structurel (tendance à long terme) exclut donc les situations conjoncturelles, soit celles que l'on peut croire temporaires ou cycliques, de façon plausible, en raison de leur résorption prévisible à court ou à moyen terme ;
- • Malgré leur caractère durable, les circonstances ou les événements défavorables qui ont donné lieu à une désuétude externe de marché **peuvent évoluer au fil du temps** et faire en sorte que la dépréciation qui en découle augmente, régresse ou disparaisse même complètement, d'où la nécessité de procéder périodiquement à sa quantification ;

- • Contrairement à la dépréciation additionnelle résultant d’une désuétude externe de localisation, celle qui résulte d’une désuétude externe de marché est normalement **applicable indistinctement à tous les bâtiments formant un même groupe** de référence, sous réserve des cas où la dépréciation normale en tient déjà compte. Cela peut toutefois nécessiter de procéder à un nouveau découpage des groupes de référence initialement formés, de façon que chaque nouveau groupe soit vraiment homogène (ex. : bâtiments dédiés à certaines productions, à certaines technologies, etc. – voir point 4.2 du présent guide) ;
- • La quantification de la dépréciation résultant de la désuétude externe de marché est généralement effectuée en établissant un **pourcentage de désuétude appliqué au coût jusque-là déprécié** du bâtiment ou du complexe concerné (la dépréciation résultant de cette désuétude intervient seulement après que toutes les autres formes de dépréciation ont été soustraites du coût neuf) ;
- • Les moyens les plus appropriés, pour quantifier la dépréciation résultant de la désuétude externe de marché, diffèrent selon qu’il s’agit de bâtiments industriels à vocation générale ou à vocation unique⁶⁴.

13.3.3 Désuétude externe de marché touchant les bâtiments à vocation générale

Les bâtiments industriels à vocation générale – ainsi que certains bâtiments à vocation limitée – sont, par définition, adaptables aux besoins de nombreux usages courants, principalement (mais non nécessairement) à caractère industriel. Pour ce type de bâtiments, la quantification de la dépréciation résultant de la désuétude externe de marché consiste donc à mesurer l’effet global des conditions défavorables du marché immobilier, sans égard aux activités actuellement exercées dans chaque bâtiment à évaluer. Parmi les moyens existants, deux sont suggérés à cette fin :

- • **L’analyse du taux d’inoccupation** (ou d’inutilisation, même partielle) de l’ensemble des bâtiments composant un même groupe de référence fournit une indication révélatrice sur l’évolution de l’offre et de la demande au sein de ce groupe, pour lequel l’évaluateur aura préalablement recensé les espaces inoccupés mais utilisables. Un taux d’inoccupation anormalement élevé (c’est-à-dire substantiellement supérieur à l’« espace tampon » que les entreprises prévoient normalement pour faire face aux surplus temporaires de production ou à la croissance de celle-ci à court terme) peut alors révéler une surcapacité généralisée au sein de ce groupe de référence. Le tableau suivant illustre ce moyen de quantification :

Analyse du taux d'insoccupation des bâtiments industriels pour quantifier la dépréciation additionnelle résultant de la désuétude externe de marché									
Période de recensement des données :				Groupe(s) de référence visé(s) : B99, L99					
du : 2004-10-01				Région :	99 xxxxxxxxxxxxxxxx		Nombre total d'unités visées : 197		
au : 2005-12-31				Charpente :	B Acier non protégé		Nombre d'unités recensées : 126		
Date de référence de l'évaluation :				Vocation :	Générale / Limitée				
2005-07-01									
N° Seq	Code géogr.	Matricule	Voc.	Aire brute totale (m.c.)	Espaces inutilisables (m.c.)	Aire brute utilisable (m.c.)	Aire brute utilisable inoccupée	% inoccupation	Remarques
1	99991	4443-26-3328	G	4 975,6	0,0	4 975,6	1 527,8	31 %	
2	99991	4444-12-4521	G	14 856,9	1 820,0	13 036,9	6 650,0	51 %	À vendre
3	99991	4446-36-8064	L	23 658,0	4 852,5	18 805,5	3 890,0	21 %	
4	99993	5226-22-3064	G	7 512,6	0,0	7 512,6	7 512,6	100 %	Fermé. À louer
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
125	99999	6926-34-6075	L	7 862,7	0,0	7 862,7	2 860,0	36 %	
126	99999	6927-28-8054	G	10 520,0	450,0	10 070,0	0,0	0 %	
Total pour le(s) groupe(s) de référence visé(s) :						1 084 575,6	331 568,2	31 %	
						% d'inoccupation moyen :		27 %	
						% d'inoccupation médian :		35 %	
						% d'inoccupation retenu comme représentatif :		30 %	
						% d'inoccupation représentatif de l'« espace tampon » normal :		10 %	
						% de dépréciation additionnelle résultant de la désuétude externe de marché :		20 %	

Notes importantes

- Bien que le tableau présenté ci-dessus n’en fasse pas état, certains bâtiments vacants peuvent être exclus d’une telle analyse, tels les bâtiments en cours de transformation, les bâtiments neufs non encore offerts sur le marché, les entreprises en lock-out, etc. ;
- Une telle analyse de l’inoccupation des bâtiments au sein d’un groupe de référence ne fournit de conclusions qu’en regard d’une date donnée. Il appartient ensuite à l’évaluateur de déterminer s’il s’agit d’une situation permanente ou éphémère, par la consultation de telles analyses réalisées antérieurement ou par d’autres sources de vérification.

64. Quant aux bâtiments à vocation limitée, il appartient à l’évaluateur de retenir et d’adapter les moyens applicables aux bâtiments à vocation générale ou à ceux à vocation unique selon la nature et l’ampleur des limitations constatées.

- • **L'application de la méthode du revenu** aux immeubles en location (ou qui pourraient l'être) au sein d'un groupe de référence donné peut également fournir une indication révélatrice de l'ampleur des conditions économiques défavorables touchant un tel groupe de propriétés. Ainsi, dans la mesure où elle est effectuée sur un nombre suffisant de propriétés représentatives du groupe de référence visé, l'analyse de l'écart constaté entre la valeur attribuée aux bâtiments par la méthode du revenu et celle attribuée aux mêmes bâtiments par la méthode du coût (avant toute désuétude externe de marché) permet de quantifier la dépréciation additionnelle résultant de la désuétude externe de marché. Le tableau suivant illustre ce moyen de quantification :

Application de la méthode du revenu pour quantifier la dépréciation additionnelle résultant de la désuétude externe de marché													
Période de recensement des données :				Groupe(s) de référence visé(s) : B99									
du 2005-07-01				Région : 99 xxxxxxxxxxxxxx									
au 2006-03-31				Charpente : B Acier non protégé									
Date de référence de l'évaluation :				Vocation : Générale									
2005-07-01				Nombre total d'unités visées : 145									
				Nombre d'unités en location : 18									
				Nombre d'unités analysées : 32									
N° séq.	Code géogr.	Matricule	Location?	Méthode du revenu					Méthode du coût				Écart revenu/coût
				Revenu net	TGA	Valeur totale	Valeur terrain	Valeur bâtiments	Coût neuf	Dépréciation normale	Coût addit.	Coût déprécié	
1	99991	4444-22-4441	O	264 712	0,1153	2 295 854	420 000	1 875 854	4 585 190	2 286 650	165 852	2 132 688	-12 %
2	99992	5234-64-1215	O	160 288	0,1138	1 408 506	320 000	1 088 506	2 454 410	1 128 375	25 000	1 301 035	-16 %
3	99994	5729-84-1826	N	252 000	0,1158	2 176 166	250 000	1 926 166	3 420 215	985 622	0	2 434 593	-21 %
4	99996	5963-29-8072	O	227 800	0,1137	2 003 518	302 000	1 701 518	3 059 968	1 086 597	0	1 973 371	-14 %
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
31	99999	6927-28-2532	N	408 000	0,1129	3 613 818	530 000	3 083 818	5 102 350	1 205 575	0	3 896 775	-21 %
32	99999	6927-29-7028	O	304 750	0,1129	2 699 291	490 000	2 209 291	4 887 598	2 087 674	124 200	2 675 724	-17 %
												% d'écart moyen :	-13 %
												% d'écart médian :	-16 %
												% retenu de dépréciation additionnelle résultant de la désuétude externe de marché :	15 %

Notes importantes

- Une analyse similaire à celle qui a été présentée ci-dessus pourrait aussi être effectuée en utilisant, au lieu d'une application de la méthode du revenu, le prix de vente des (rares) immeubles qui se sont vendus au sein de ce groupe de référence ;
- Ce type d'analyse ne constitue toutefois qu'une « solution de rechange » lorsque le nombre de propriétés vendues ou en location est nettement insuffisant pour permettre une application adéquate et généralisée de la méthode de comparaison ou de la méthode du revenu, selon le cas.

13.3.4 Désuétude externe de marché touchant les bâtiments à vocation unique

Les bâtiments industriels à vocation unique – ainsi que certains bâtiments à vocation limitée – sont, par définition, construits et agencés spécialement pour répondre aux besoins d'un seul type d'activité industrielle. Pour de tels bâtiments, la quantification de la dépréciation résultant de la désuétude externe de marché consiste à mesurer l'effet global des conditions défavorables du marché sur la désidérabilité de ces bâtiments, compte tenu des activités industrielles auxquelles ils sont spécifiquement destinés et du contexte de leur exercice à la date de référence. Deux moyens sont suggérés à cette fin :

- • **L'utilisation de résultats de recherches et d'études de marché spécialisées** peut contribuer à quantifier la dépréciation résultant de la désuétude externe grevant les bâtiments industriels de certains secteurs d'activités. D'origine privée ou gouvernementale, ces études et résultats spécialisés peuvent quantifier l'effet de situations problématiques qui, dans la mesure où elles concernent les bâtiments et qu'elles ont un caractère durable, justifient l'attribution d'une dépréciation additionnelle aux bâtiments à vocation unique ou limitée de tout groupe de référence ainsi visé (les principales sources de données à cet égard sont listées à la section 13.3.1 du présent guide) ;
- • **L'analyse comparative des capacités de production** peut constituer un autre moyen adéquat de quantification. Comme les bâtiments à vocation unique sont intimement liés à la production qui s'y déroule, l'écart existant entre la capacité nominale de production de l'ensemble des propriétés formant un même groupe de référence (ex. : capacité nominale de l'ensemble des raffineries de pétrole) et le volume effectif de production du même groupe de propriétés, mesuré à la date de référence, peut révéler une surcapacité généralisée qui excède le surplus « tampon » reconnu comme normal. Une dépréciation additionnelle pour désuétude externe de marché peut alors être attribuée aux bâtiments formant un tel

groupe, si l'analyse des données pertinentes permet de conclure qu'il est improbable que la surcapacité ainsi détectée puisse se résorber. L'exemple d'application suivant illustre la méthodologie⁶⁵ suggérée :

Exemple 13.3.4 Désuétude externe de marché

Mise en situation

- L'usine sujette est un bâtiment à vocation unique âgé, conçu et aménagé pour accueillir des activités de fonte grise et de fonte ductile. Les conditions financières et concurrentielles de l'entreprise propriétaire font en sorte que la production effective tirée de cette usine, à la date de référence, ne correspond qu'à 50 % de sa capacité nominale ;
- Une étude exhaustive réalisée à cette période établit que :
 - l'ensemble des fonderies de fonte québécoises (groupe de référence) affiche une production globale correspondant à 63 % de la capacité nominale totale de ces usines ;
 - cette situation est peu susceptible de se résorber, en raison de la forte concurrence internationale et des restrictions environnementales relatives à ce type de production ;
 - dans ce domaine d'activités, une production globale correspondant à 90 % de la capacité nominale totale est réputée optimale pour satisfaire aux variations temporaires de la demande.
- Le coût neuf de l'usine sujette est de 1 853 744 \$, dont 1 049 858 \$ a été soustrait à titre de dépréciation normale, 109 989 \$ pour des détériorations physiques additionnelles et 33 333 \$ pour des désuétudes fonctionnelles additionnelles, donnant un coût déprécié (avant désuétude externe) de 660 564 \$.

Quantification de la dépréciation attribuable à la désuétude externe de marché

1. La désuétude externe de marché qui touche tous les bâtiments formant le groupe de référence en cause (usines de fonderie de fonte) est de **30 %**, soit le pourcentage découlant du rapport entre le niveau de production effectif de ce groupe [63 %] et son niveau de production optimal [90 %] (soit $100 \% - [63 \% \div 90 \%]$) ;
2. Appliquée au bâtiment sujet, la dépréciation résultant de cette désuétude correspond à 27 % de son coût déprécié jusque-là (660 564 \$), soit un montant de **198 169 \$**.

À noter que le niveau de production de l'usine sujette, très inférieur à celui du groupe de référence (50 % au lieu de 63 %), peut être attribuable à la situation particulière de cette entreprise et ne fait que contribuer à la quantification de la désuétude de marché, sans pour autant la déterminer.

Il importe enfin de mentionner que d'autres techniques (que celles qui sont présentées ci-dessus) peuvent servir à quantifier adéquatement la dépréciation résultant de la désuétude externe de marché, dans la mesure où elles s'appuient sur des observations factuelles et sur un raisonnement logique.

65. La méthodologie proposée ci-dessus présente un risque de duplication avec la dépréciation additionnelle résultant d'une désuétude fonctionnelle « de surcapacité » pouvant avoir déjà été considérée (voir point 12.2 du présent guide). Il serait imaginable, pour des cas particuliers, de contourner cette difficulté dès l'établissement du coût neuf du bâtiment sujet, en calculant un bâtiment substitut de capacité inférieure à celle du bâtiment existant. Cette possibilité de substitution excède toutefois celles qui sont documentées à l'annexe E du présent guide et ne correspond pas au principe de l'utilité équivalente (pouvoir satisfaire les mêmes besoins) énoncé au point 5.2.1.

CHAPITRE 14 •

• • QUANTIFICATION DE LA DÉPRÉCIATION TOTALE

14.1 Consignes méthodologiques

14.2 Exemple de quantification de la dépréciation totale
d'un bâtiment industriel



Les opérations décrites aux chapitres précédents présentent, conformément à la démarche proposée au chapitre 3 du présent guide, la méthodologie d'identification et de quantification de la dépréciation touchant tout bâtiment industriel, selon que la diminution de valeur résulte :

- de causes normalement observées au sein du groupe de référence auquel il est associé et dont l'effet diminutif sur sa valeur est mesuré globalement, à titre de dépréciation « normale » ;
- de causes qui caractérisent particulièrement ce même bâtiment et dont l'effet diminutif supplémentaire sur sa valeur est mesuré distinctement, selon qu'il s'agit de détériorations physiques, de désuétudes fonctionnelles ou de désuétudes externes, à titre de dépréciation « additionnelle » ;

Comme l'application de la méthode du coût prévoit quantifier la dépréciation sous la forme d'un seul montant à être soustrait du coût neuf du bâtiment sujet (voir la section 1.1 du présent guide), l'ultime opération que comporte cette démarche de quantification consiste simplement à faire le cumul des différents montants établis à titre de dépréciation normale et additionnelle.

14.1 Consignes méthodologiques

- • La dépréciation totale correspond au montant global de diminution de valeur que subit un bâtiment à évaluer par rapport à son coût neuf, sous l'**effet de l'ensemble des causes** dont résulte cette diminution. Elle est **obtenue en faisant la somme des montants établis** à titre de dépréciation normale et, le cas échéant, de dépréciation additionnelle résultant de détériorations physiques, de désuétudes fonctionnelles ou de désuétudes externes supplémentaires à celles qui ont déjà été considérées dans la dépréciation normale ;
- • Il importe de retenir **que le montant absolu représentant la diminution de valeur constitue le résultat recherché** à titre de dépréciation. Comme il doit être soustrait du coût neuf, ce résultat est établi à la même date de référence et en considérant les mêmes conditions du marché que celles qui ont prévalu à l'établissement de ce coût. De plus, l'expression de ce même résultat sous la forme d'un pourcentage du coût neuf est une déduction qui présente l'avantage de faciliter les comparaisons, sans pour autant constituer la conclusion recherchée.

14.2 Exemple de quantification de la dépréciation totale d'un bâtiment industriel

À partir des renseignements utilisés pour réaliser les exemples exposés aux chapitres 6 à 13 du présent guide, un exemple de quantification de la dépréciation totale a été élaboré. Il concerne le bâtiment constitué par l'usine (formée de 4 sections) comprise dans le complexe industriel décrit au point 6.2.4 de ce guide. L'élaboration de cet exemple se base sur :

- les fiches de propriété décrivant les composantes de chacune des 4 sections formant ce bâtiment, ainsi que les calculs menant à l'établissement de leur coût neuf (ces documents sont volontairement omis du présent guide) ;
- l'établissement de l'âge apparent de ce bâtiment, conformément au guide proposé à la section 6.2 du présent document et présenté à titre d'exemple au point 6.2.4 ;
- l'application de chacune des trois techniques d'estimation de la dépréciation normale :
 - la technique âge/vie, appliquée selon la méthodologie décrite à la section 10.3 du présent guide, avec les renseignements et calculs présentés à titre d'exemple au point 10.3.2 ;
 - la technique détaillée, appliquée selon la méthodologie décrite à la section 9.2 du présent guide, avec les renseignements et calculs relatifs aux 4 sections du bâtiment (et non pas seulement ceux qui concernent la section 1A et qui ont servi à dresser l'exemple du point 9.2.3) ;
 - la technique de comparaison, appliquée selon la méthodologie décrite à la section 7.5 du présent guide, avec les renseignements et calculs présentés à titre d'exemple au point 7.5.4. Puisque cette technique a été retenue par l'évaluateur comme étant la plus pertinente dans cette situation, son résultat a constitué le montant de dépréciation normale.

- la considération d'autres causes de dépréciation, retenues par l'évaluateur comme étant additionnelles à celles qui sont considérées par la dépréciation normale quantifiée ci-dessus. Il s'agit de :
 - la couverture du toit détériorée et inapte à remplir ses fonctions, comme décrit et calculé à l'exemple du point 11.2.1 ;
 - la charpente affaiblie par un incendie, comme décrit et calculé à l'exemple du point 11.2.2 ;
 - la dalle au sol à la capacité portante insuffisante, comme décrit et calculé à l'exemple 12.2.1b ;
 - le système de chauffage «énergivore» mal adapté à la configuration actuelle de l'usine, comme décrit et calculé à l'exemple 12.2.2b ;
 - les conditions défavorables de marché de la location de locaux analogues, comme démontré au second exemple du point 13.3.3 (méthode du revenu).

Les renseignements et calculs relatifs à cet exemple d'application sont présentés à l'annexe I du présent guide, à même un formulaire conçu à cet effet (voir l'encadré ci-dessous) et un feuillet intercalaire désigné, aux fins de cet exemple, comme étant le «folio 9» du dossier d'évaluation concerné.

Formulaire intercalaire proposé



Un formulaire intitulé *Renseignements et calculs relatifs à la dépréciation d'un bâtiment industriel* est proposé à l'annexe I du présent guide. Il s'agit d'un outil prenant la forme d'un formulaire intercalaire à incorporer au dossier d'évaluation du bâtiment à évaluer, dans lequel les principaux renseignements recueillis ou validés par l'inspecteur sont reportés. Ce document fait aussi état des décisions et calculs de l'évaluateur menant aux montants de dépréciation normale et additionnelle, établis conformément à la méthodologie présentée dans ce guide.

ANNEXES

- A Lexique des termes et notions relatifs à la dépréciation
- B Guide d'appréciation du degré de flexibilité d'usage d'un bâtiment industriel
- C Nomenclature et codification suggérées pour former les groupes de référence des bâtiments industriels au Québec
- D Texte intégral du Règlement sur la méthode d'évaluation des immeubles à vocation unique de nature industrielle ou institutionnelle
- E Description des degrés de remplacement pouvant servir de base au calcul du coût neuf d'une composante ou d'un bâtiment
- • F Liste de durées de vie probables de composantes de bâtiments industriels
(présentée selon la nomenclature de la fiche 2.4.1 et du volume 4 du MEFAQ)
- G Déclaration de renseignements relatifs à la dépréciation des bâtiments industriels
(questionnaire à l'intention des propriétaires suggéré aux évaluateurs)
- H Relevé des renseignements relatifs à la dépréciation d'un bâtiment industriel
(formulaire suggéré de relevé structuré des renseignements par l'inspecteur)
- I Renseignements et calculs relatifs à la dépréciation d'un bâtiment industriel
(formulaire intercalaire de relevé et de calculs suggéré à l'évaluateur)
- J Ouvrages de référence consultés
- K Jurisprudence relative à la dépréciation industrielle

ANNEXE A

Lexique des principaux termes relatifs à la dépréciation

Ce lexique rassemble les définitions des principaux termes employés dans le présent guide pour désigner divers concepts ou notions relatifs à la dépréciation des bâtiments industriels. Outre la définition proprement dite de chaque terme répertorié, ce lexique indique également la référence qui renvoie aux sections du guide où chaque terme est défini (numéros soulignés) ou plus amplement décrit. Dans plusieurs cas, il contient aussi une note concernant les termes retenus par rapport à d'autres qui s'avèrent moins appropriés.

Il est cependant à retenir que ce lexique ne constitue qu'un résumé des notions et concepts exposés dans le présent guide et que l'utilisateur qui souhaite avoir une explication complète a avantage à consulter directement ce dernier.

Termes désignant les concepts ou notions exposés dans le présent guide	Renvois au guide
Âge apparent Correspond au nombre d'années qu'un bâtiment paraît avoir à la date de référence, compte tenu de sa condition et de son utilité. La différence avec l'âge chronologique est négligeable dans le cas des bâtiments récents normalement entretenus. L'âge apparent prend cependant tout son sens pour qualifier les bâtiments plus âgés qui ont été, à divers degrés selon les cas, entretenus, réparés, rénovés ou même agrandis. Le présent guide expose une méthodologie structurée d'établissement de l'âge apparent d'un bâtiment, fondée à la fois sur la date de construction de ce dernier et sur celle de chaque rénovation dont il a bénéficié par la suite, en presumant un entretien normal. <i>Note : Le terme « âge effectif » est fréquemment employé pour désigner le même concept. Bien qu'il soit moins élégant, le mot « apparent » désigne mieux la réalité en question, puisque le mot « effectif » n'a pas, en français, le sens recherché.</i> La notion d'année apparente est une variante utilisée pour faciliter le traitement des données et les calculs afférents. Exprimée sous forme d'un millésime, elle présente l'avantage de pouvoir être réutilisée à différentes dates de référence.	<u>6.1</u>, 10.3.1
Âge chronologique Correspond à la durée, exprimée en nombre d'années, écoulée entre la date de la fin des travaux menant à la réalisation d'un bâtiment et la date de référence.	<u>6.1</u>
Bâtiment Sous réserve d'indication différente, ce terme désigne toute construction destinée à loger ou à abriter des personnes, des animaux ou des choses. Ayant un sens plus large, le mot « construction » désigne non seulement les bâtiments, mais aussi tout autre ensemble cohérent de matériaux résultant d'une intervention humaine effectuée dans un but précis, ce qui inclut donc les ouvrages d'aménagement au terrain, les clôtures, murs de soutènement, quais, etc.	6.2, 6.2.4
Complexe industriel Appellation qui désigne un ensemble de plusieurs bâtiments à usage industriel compris dans la même unité d'évaluation et indissociables parce que leur utilisation individuelle, tant actuelle que future, est impossible ou très improbable.	6.3, 10.0

Termes désignant les concepts ou notions exposés dans le présent guide	Renvois au guide
Conversion (d'un bâtiment) Désigne l'ensemble des travaux effectués dans le but de transformer ou d'adapter un bâtiment existant aux fins d'un nouvel usage, en réutilisant telles quelles certaines de ses composantes de longue durée (ex. : charpente, fondations, etc.). La conversion d'un bâtiment à évaluer est la première possibilité à considérer aux fins de l'estimation de sa proportion résiduaire.	10.2, 10.2.1
Corrigible Qualifie toute détérioration physique ou désuétude fonctionnelle à propos de laquelle des travaux de réparation ou de remplacement sur le bâtiment touché seraient techniquement possibles et économiquement justifiables et auraient pour effet : • soit de rétablir ou de maintenir l'utilité et la performance physiques normales du bâtiment détérioré ; • soit de rétablir la capacité du bâtiment désuet à répondre adéquatement aux normes et exigences qui caractérisent les bâtiments analogues. Il s'agit des situations où le coût des travaux de correction à effectuer n'excède pas le gain qui en découle, ce gain pouvant aussi bien être la hausse proprement dite de la valeur ou l'empêchement de sa diminution. À l'inverse, le terme « incorrigible » qualifie toute détérioration physique ou désuétude fonctionnelle à propos de laquelle des travaux de correction sont impossibles à effectuer ou économiquement injustifiables, compte tenu des caractéristiques du bâtiment touché et du contexte qui existent à la date de référence. Il s'agit des situations où ces travaux représentent un coût supérieur au gain de valeur qui en découlerait pour la propriété. Comme la qualification de corrigible ou d'incorrigible est fondée sur des paramètres à caractère variable, elle peut se modifier au fil du temps ou des circonstances. Note : bien qu'ils soient fréquemment employés par les praticiens ou parfois cités dans la doctrine et la jurisprudence, les termes « curable » et « incurable » ne trouvent véritablement leur sens que dans le domaine médical. Les mots « corrigible » et « incorrigible » correspondent mieux à la réalité immobilière.	2.1, 11.1.1, 12.1.1
Coût neuf Résultat de l'estimation du montant total d'argent qui devrait être normalement déboursé pour acquérir à l'état neuf les constructions qui font l'objet de l'évaluation, à la date de référence et à l'endroit où elles se trouvent. Dans certaines situations, le coût neuf peut être basé, aux fins de calcul, sur le remplacement de certains éléments de la construction existante, particulièrement si elle comporte des matériaux, des techniques de construction ou même des caractéristiques architecturales qui se révèlent désuets ou déficients au regard des normes, façons de faire ou produits courants.	1.1.2, 1.3.4, 5.1 , 5.2
Date de référence (date de l'évaluation) Date à laquelle les conditions du marché immobilier doivent être considérées pour établir la valeur de tout bien immobilier. En évaluation municipale, la date de référence aux conditions du marché est le 1^{er} juillet de la deuxième année précédant celle de l'entrée en vigueur du rôle (ex. : 1^{er} juillet 2005 pour le rôle entrant en vigueur en 2007). Pour l'établissement de cette valeur, la date de prise en compte de l'état physique, économique et juridique des immeubles composant une unité d'évaluation (aussi appelée « moment de l'évaluation ») correspond à la date de référence, <i>sauf</i> si certains événements précisés par la Loi surviennent postérieurement (travaux de construction, démolition, opération cadastrale, changement au zonage, etc.), auquel cas on tient compte de l'état modifié des immeubles immédiatement après l'événement, abstraction faite de tout autre changement (<i>LFM, art. 46, al. 2 et 3</i>).	2.0

Termes désignant les concepts ou notions exposés dans le présent guide	Renvois au guide
Dépréciation Terme générique qui désigne le montant de la diminution de valeur que subit toute construction (bâtiment, amélioration d'emplacement, équipement, etc.) par rapport à son coût neuf, par l'effet de toute cause identifiable et mesurable dans les conditions du marché qui existent à la date de référence. La dépréciation peut résulter de diverses causes pouvant toucher simultanément une même construction. Une cause de dépréciation est toujours un état de fait (ex. : plafond détérioré) et ne doit pas être confondue avec son origine, soit l'action qui a provoqué cet état de fait (ex. : infiltration d'eau dans la toiture). Les causes de dépréciation sont répertoriées en catégories (ex. : physique, fonctionnelle, etc.) et en sous-catégories (ex. : corrigible, incorrigible, etc.). La dépréciation normale d'un bâtiment correspond à la diminution de valeur qui résulte des causes qui touchent normalement les bâtiments formant le groupe de référence auquel il est associé, alors que sa dépréciation additionnelle est la diminution de valeur qui résulte de détériorations ou de désuétudes particulières, inhérentes au bâtiment à évaluer ou attribuables à des facteurs externes, et qui ne sont pas considérées dans sa dépréciation normale. La dépréciation totale de ce bâtiment correspond à la somme de sa dépréciation normale et de sa dépréciation additionnelle.	1.3, 1.3.5, <u>2.0</u> 3.3.2, 3.3.3, <u>7.0</u>, 9.0, 10.0 <u>11.0</u>, 12.0, 13.0 3.3.4, <u>14.0</u>
Désuétude externe Catégorie regroupant les causes de dépréciation qui ont pour effet d'amoindrir la désidérabilité d'un bâtiment de façon durable, en raison de circonstances ou d'événements qui sont extérieurs à celui-ci, qui en sont indépendants et qui, à la date de référence, ne relèvent pas de son propriétaire. Cet effet n'est pas corrigible par le propriétaire, bien que l'évolution des conditions négatives qui en sont la source puisse faire en sorte que la désuétude externe s'accroisse, diminue ou disparaisse même complètement. La désuétude externe comporte deux sous-catégories. La désuétude externe de localisation désigne un amoindrissement de désidérabilité par des circonstances ou des événements qui sont propres au voisinage immédiat ou au contexte environnant de la propriété à évaluer. Elle est individuelle et ne concerne généralement que certains bâtiments au sein d'un même groupe de référence. La désuétude externe de marché désigne un amoindrissement de désidérabilité découlant des mouvements globaux de l'offre et de la demande de bâtiments d'utilité analogue à celle du bâtiment à évaluer. Elle touche généralement, de façon simultanée et selon le même ordre de grandeur, tous les bâtiments formant un même groupe de référence. De plus, elle n'est reconnue que lorsqu'elle acquiert un caractère structurel, soit une tendance durable à long terme. Note : Le mot « externe » est employé au lieu de « économique » puisqu'il désigne clairement la réalité immobilière qu'il vise à décrire, mieux que le terme « économique », plus général, qui fait référence à la science de l'économie ou à la réduction des frais, des dépenses, etc.	<u>2.1.3</u>, <u>13.1</u> <u>13.1.1</u> <u>13.1.1</u>
Désuétude fonctionnelle Catégorie regroupant les causes de dépréciation qui ont pour effet d'amoindrir l'utilité ou l'attrait d'un bâtiment parce que l'agencement de celui-ci ou la nature de ses composantes réduit sa capacité à remplir adéquatement les fonctions auxquelles il est destiné, compte tenu des normes et exigences qui lui sont applicables dans les conditions du marché qui existent à la date de référence. La désuétude fonctionnelle remonte à la conception et à la réalisation mêmes du bâtiment ou est attribuable à l'évolution des exigences du marché quant à ces éléments d'origine. Elle est donc formellement distincte de la détérioration que peut subir le bâtiment par la suite et de l'état qui en découle. Outre le fait qu'elle puisse être désignée comme corrigible ou incorrigible, la désuétude fonctionnelle comporte trois autres sous-catégories, selon qu'elle est attribuable à l'absence d'un élément immobilier considéré comme essentiel, à l'insuffisance d'un agencement ou d'un élément immobilier existant ou à l'excès, tant en termes de quantité que de qualité, d'éléments immobiliers par rapport à ce qui est normalement attendu pour le bâtiment concerné. Note : Le mot « obsolescence » correspond aussi au concept ainsi décrit, mais il demeure peu employé.	<u>2.1.2</u>, <u>12.1</u> 12.1.1

Termes désignant les concepts ou notions exposés dans le présent guide	Renvois au guide
Détérioration physique Catégorie regroupant les causes de dépréciation qui résultent de toute action ayant pour effet d’altérer physiquement l’utilité et la performance d’un bâtiment, tels l’usure, la dégradation, le vieillissement, des vices de construction, le délabrement, l’effet des conditions climatiques, les bris, etc. Aucun bâtiment n’échappe à ces détériorations qui évoluent au cours de son existence et qui sont tributaires de sa qualité initiale de construction (matériaux et main-d’œuvre), de l’utilisation qui en est faite (normale, abusive, etc.), de l’entretien qui lui est prodigué et des rénovations qui lui sont apportées. Selon les situations, la détérioration physique peut être désignée comme corrigible ou incorrigible. Note : Bien que le terme « détérioration » soit déjà clair par lui-même, il est d’usage, en matière d’évaluation immobilière, d’y accoler le mot « physique » pour être plus explicite.	2.1.1, 11.1, 11.1.1
Groupe de référence Ensemble de bâtiments comportant des caractéristiques communes susceptibles d’être révélatrices aux fins de la quantification de la dépréciation qui les touche normalement. La flexibilité dans les usages physiquement possibles de ces bâtiments, le type de charpente qui en constitue la structure portante et sa localisation géographique sont des aspects reconnus comme déterminants à cet égard.	3.3.1, 4.0, Annexe C
Longévité (étude de) Ensemble des travaux de collecte et d’analyse de renseignements relatifs à la durée de vie économique de bâtiments existants ou ayant existé, effectués dans le but de déterminer la tendance centrale qui caractérise la durée de vie probable d’un ensemble de bâtiments aux caractéristiques communes (ou groupe de référence). Une telle étude peut fournir des indications déterminantes non seulement sur la longévité probable des bâtiments formant un tel groupe, mais aussi quant à la durée de vie restante probable de ces bâtiments et à la proportion résiduaire subsistant au terme de cette durée de vie.	8.2.2, 10.2.1
Marché immobilier Expression qui désigne l’ensemble des faits et gestes qui agissent sur l’offre ou la demande de biens immobiliers sur un territoire donné. Cela englobe indistinctement la vente, la location, la construction, la rénovation et même la démolition de tels biens.	1.0
Méthode du coût Ensemble des recherches, déductions et calculs effectués par l’évaluateur pour établir la valeur d’un immeuble en suivant le raisonnement que ferait logiquement un acheteur potentiel de la propriété à évaluer lorsqu’il considérerait, avant de procéder à l’achat, ce qu’il lui en coûterait pour s’en procurer une autre offrant une utilité équivalant à celle qu’il désire acquérir. Cette méthode consiste, pour l’essentiel, à établir le coût neuf des constructions à évaluer, à quantifier et à soustraire la dépréciation qui les touche et à ajouter la valeur du terrain, établie comme s’il était vague. La méthode du coût est l’une des trois méthodes reconnues en évaluation immobilière, et elle nécessite une analyse structurée des données tirées du marché immobilier, considéré à la date de référence. Note : Le mot « méthode » désigne un ensemble ordonné de principes, de règles et d’étapes permettant de parvenir à un résultat final. En évaluation immobilière, il est réservé pour désigner la méthode de comparaison, la méthode du coût et la méthode du revenu. Par ailleurs, le mot « technique » désigne l’ensemble des procédés employés pour obtenir un résultat déterminé, à l’intérieur d’une méthode d’établissement de la valeur. Dans le présent guide, il désigne les techniques de quantification de la dépréciation. Enfin, le mot « procédé » désigne un moyen pratique mis au point pour obtenir un résultat précis, requis aux fins d’une étape ultérieure d’une même technique. Par exemple, le calcul de l’âge apparent est un procédé utilisé dans le cadre de la technique âge/vie, laquelle permet de quantifier la dépréciation lors de l’évaluation d’un immeuble par la méthode du coût.	1.0, 1.1
Proportion résiduaire Part relative que représentera, par rapport au coût neuf d’un bâtiment, le montant le plus probable qui pourra en être obtenu lorsqu’il aura atteint la fin de sa vie économique, c’est-à-dire lorsqu’il ne sera plus utilisable aux fins auxquelles il est destiné ou qu’il sera nécessaire d’y apporter des modifications majeures pour en poursuivre l’utilisation. Note : Bien que répandue dans les pratiques, l’utilisation des termes « valeur résiduaire » et « valeur résiduelle » est inappropriée pour désigner la part relative du coût neuf d’un bâtiment pouvant être récupérée au terme de sa vie économique. Les termes « proportion résiduaire » correspondent plus exactement à la réalité du paramètre établi à ce titre et utilisé en application de la technique âge/vie.	10.2, 10.3.1

Termes désignant les concepts ou notions exposés dans le présent guide	Renvois au guide
Récupération (de matériaux ou d'équipements) Désigne l'ensemble des travaux consistant à extraire certains matériaux ou équipements d'un bâtiment en voie d'être démantelé ou démoli, dans le but de les réutiliser dans un autre bâtiment ou de les recycler pour produire d'autres biens. Lorsque la conversion du bâtiment sujet aux fins d'un autre usage s'avère improbable, la récupération est l'alternative à considérer pour estimer la proportion résiduaire de celui-ci.	10.2, 10.2.2
Remplacement (élément de) Qualifie toute composante ou partie de composante retenue par l'évaluateur comme étant celle qui, selon ce qui est le plus probable, serait considérée dans le cadre de travaux de correction d'une détérioration physique ou d'une désuétude fonctionnelle constatée sur le bâtiment sujet, parce qu'elle constitue la solution la plus logique pour remplacer l'élément détérioré ou désuet.	11.2.1, 12.2.1
Remplacement (démarche de) Démarche inhérente à l'établissement du coût neuf d'une construction et qui consiste, aux fins de calcul, à substituer à certains éléments existants d'autres plus représentatifs des normes, techniques de construction ou matériaux contemporains. Selon le choix de l'évaluateur, cette substitution peut être appliquée à certains matériaux, à l'ensemble d'une composante du bâtiment ou même à la configuration globale de celui-ci. Selon la situation ou les besoins, l'ampleur de ce remplacement peut atteindre divers degrés, dont la désignation par une lettre (A à G) est proposée dans le présent guide. Dans cette nomenclature, la reproduction du bâtiment sujet correspond au degré de remplacement « B », lequel est fondé sur une réplique du bâtiment à évaluer comportant les mêmes matériaux – lorsque possible – et la même configuration, mais calculés comme étant réalisés avec les techniques de construction contemporaines. Note : Dans ce contexte, l'expression « coût de remplacement » est peu appropriée parce que imprécise, le remplacement étant une démarche (et non un résultat) pouvant comporter plusieurs degrés différents. De plus, l'expression « coût de reproduction » demeure appropriée, dans la mesure où elle signifie qu'il s'agit du degré de remplacement « B ».	1.3.4, 5.2 , 12.2, Annexe E
Rénovations Désigne globalement le résultat de travaux substantiels de remise à neuf effectués sur un bâtiment existant et qui ont pour effet d'en accroître l'utilité ou d'en assurer la longévité normale. De tels travaux consistent généralement à remplacer certaines composantes, au complet ou dans une proportion significative. Par ailleurs, les travaux d'entretien courant, tels les réparations ou remplacements de faible importance visant à maintenir l'utilité de certaines composantes jusqu'à la fin de leur durée de vie utile, y compris ceux qui sont effectués à titre préventif, ne constituent pas des rénovations au sens du présent guide.	6.2.2
Technique âge/vie Technique comprise dans la méthode du coût et servant à quantifier la dépréciation. Elle consiste à estimer globalement la dépréciation d'un bâtiment sujet en effectuant le rapport entre son âge apparent et sa durée de vie économique, et en tenant compte, le cas échéant, de sa proportion résiduaire probable au terme de cette durée.	2.2.2, 10.1
Technique de comparaison Technique comprise dans la méthode du coût et servant à quantifier la dépréciation. Elle consiste à estimer globalement la dépréciation d'un bâtiment sujet par l'analyse des caractéristiques et du prix consenti pour des propriétés comparables récemment vendues. Elle constitue un moyen de preuve directement tiré du marché et s'avère efficace dans la mesure où un nombre suffisant de transactions sont utilisées, de façon à assurer une analyse comparative concluante. Note : Le mot « comparaison » représente mieux cette démarche de recherche de la valeur d'un immeuble que le mot « parité », qui fait plutôt référence à la notion d'égalité parfaite ou de conformité, ce qui est très rare dans le domaine immobilier.	2.2.1, 7.0

Termes désignant les concepts ou notions exposés dans le présent guide	Renvois au guide
Technique de répartition Technique comprise dans la méthode du coût et servant à quantifier la dépréciation. Elle consiste à estimer la dépréciation d'un bâtiment à évaluer en quantifiant distinctement la diminution de valeur résultant de chacune des trois catégories de causes de la dépréciation, elles-mêmes réparties au total en dix sous-catégories, lesquelles nécessitent des procédés de calcul différents.	2.2.4
Technique détaillée Technique comprise dans la méthode du coût et servant à quantifier la dépréciation. Elle consiste à estimer la dépréciation d'un bâtiment en détaillant individuellement la dépréciation subie par chacune de ses composantes et en considérant, à cette fin, son âge apparent, sa durée de vie utile et sa proportion résiduaire au terme de cette vie. Il s'agit d'une adaptation de la technique âge/vie pour tenir compte de l'importance relative des éléments de longue et de courte durée de vie utile qui composent un bâtiment.	2.2.3, 9.1
Vente d'actifs immobiliers Transaction ayant pour seul objet des biens immobiliers (terrains, bâtiments, aménagements, équipements, etc.) vendus hors d'un contexte d'exploitation d'entreprise. Dans ce cas, l'acheteur ne cherche pas à acquérir une expertise, et les immeubles vendus ne sont liés à aucune autre contrainte que celles qui sont inhérentes à leur nature, à leur état et à leur capacité de contribuer à l'utilisation à laquelle l'acheteur les destine.	7.2, 7.4
Vente d'entreprise Transaction ayant pour objet un ensemble d'actifs interdépendants, possédés dans le but de produire un revenu net positif. On y constate la présence d'une activité économique organisée dans un contexte de production et de consommation de ressources, qu'elles soient humaines, matérielles ou financières. Les biens immobiliers, tels le terrain et les bâtiments, font partie des actifs vendus, au même titre que les placements, les véhicules, la machinerie, le mobilier de bureau, les brevets et marques de commerce, etc. De plus, certains facteurs avantageux ou désavantageux peuvent venir s'ajouter à cet ensemble constituant l'entreprise (rentabilité, contexte syndical, réputation, etc.).	7.2, 7.3
Vie économique normale (durée de) Nombre d'années que représente la période totale pendant laquelle il est raisonnablement prévisible qu'un bâtiment sujet contribue à la valeur de la propriété dont il fait partie, en répondant positivement aux fonctions auxquelles il est destiné et aux conditions qui le rendent concurrentiel, comparativement à d'autres bâtiments analogues existants (ou groupe de référence auquel il est associé). Il s'agit d'une estimation de la période pendant laquelle un bâtiment a la capacité de répondre aux besoins de ses utilisateurs potentiels, ce qui tient compte non seulement de sa capacité physique, mais aussi de sa désidérabilité, notamment quant aux aspects fonctionnel et économique.	8.1.1, 10.3.1
Vie économique restante (durée de) Nombre d'années, mesuré à compter de la date de référence, que représente toute la période future pendant laquelle il est raisonnablement prévisible qu'un bâtiment continuera de contribuer à la valeur de la propriété dont il fait partie, en répondant positivement aux fonctions auxquelles il est destiné et aux conditions qui le rendent concurrentiel, comparativement aux autres bâtiments analogues existants (ou groupe de référence auquel il est associé). L'estimation de la durée de vie économique restante est un moyen alternatif à celle de la durée de vie économique normale, par lequel on quantifie seulement la période à venir pendant laquelle un bâtiment maintiendra sa capacité de répondre aux besoins de ses utilisateurs potentiels, mais sans égard à la période qui s'est déjà écoulée.	8.1.1, 10.3.3

Termes désignant les concepts ou notions exposés dans le présent guide	Renvois au guide
Vie physique (durée de) Nombre d'années que représente la période totale pendant laquelle il est prévisible qu'un bâtiment puisse être utilisé, en ne tenant compte que de l'usure normale de ses composantes et d'un entretien ordinaire. Il s'agit donc d'une estimation de la période totale pendant laquelle un bâtiment a la capacité de résister aux seuls effets des intempéries et des activités qu'il abrite. Cette notion peut aussi s'appliquer individuellement à tout élément ou à toute composante d'un bâtiment.	8.1.1, 8.1.2
Vie utile (durée de) Nombre d'années que représente la période totale pendant laquelle il est raisonnablement prévisible qu'une composante contribue à la valeur du bâtiment dont elle fait partie, en répondant positivement aux fonctions auxquelles est destinée cette composante et en participant aux conditions qui rendent le bâtiment concurrentiel. Ainsi, cette durée tient non seulement compte des limites physiques de la composante visée, mais aussi des limitations d'autres ordres (coût d'utilisation, désuétude, etc.), y compris celles qui grèvent le bâtiment auquel elle est incorporée. La durée de vie probable d'une composante est un concept similaire à celui de la vie utile, sauf qu'elle est établie sans égard au bâtiment auquel la composante est incorporée.	8.1.2, 9.2.2 9.2.1
Vocation générale Termes servant à qualifier tout bâtiment qui est susceptible d'accueillir une vaste gamme d'utilisations. Qu'il ait été ou non construit en vue d'un usage précis, sa configuration (forme, hauteur libre, surfaces libres, etc.) est plutôt universelle et permet de l'adapter aux besoins de plusieurs usages courants, principalement (mais non nécessairement) à caractère industriel. De plus, selon ce qui est normalement prévisible dans les conditions du marché qui existent à la date de référence, les frais à engager pour effectuer une telle adaptation seraient relativement peu élevés pour de nombreux utilisateurs éventuels. Note : L'emploi du mot « générale » pour désigner ce concept est préférable à celui du mot « multiple », lequel fait plutôt référence à plusieurs usages simultanés.	4.2.1, 4.3, 13.3.3, Annexe C
Vocation limitée Termes servant à qualifier tout bâtiment dont l'agencement ou les attributs architecturaux révèlent plusieurs contraintes qui restreignent substantiellement la variété des usages auxquels il pourrait être affecté, en sus de l'usage actuel. De plus, les travaux requis pour adapter ce type de bâtiment aux besoins des quelques autres usages possibles engendreraient des coûts importants, à la limite de ce qui s'avère justifiable dans les conditions du marché qui existent à la date de référence. Note : Par rapport aux termes « vocation spécifique » souvent utilisés, les termes « vocation limitée » décrivent plus adéquatement les bâtiments dont les usages alternatifs sont restreints à quelques possibilités identifiables.	4.2.1, 4.3, Annexe C
Vocation unique Termes servant à qualifier tout bâtiment conçu pour permettre l'exercice d'un type précis d'activité industrielle qui se révèle exigeant sur le plan architectural. Construit et agencé spécialement pour répondre aux besoins de ce seul usage, ce type de bâtiment révèle une configuration qui comporte des contraintes sévères, faisant en sorte que l'exercice d'aucun autre genre d'activité, industrielle ou autre, ne pourrait physiquement y être envisagé.	4.2.1, 4.3, 13.3.4, Annexe C

ANNEXE B

Guide d'appréciation du degré de flexibilité d'usage d'un bâtiment industriel

Consignes à l'utilisateur

Le formulaire proposé à la page suivante est un outil de travail conçu pour aider l'évaluateur à jauger, le plus objectivement possible, le degré de flexibilité d'usage d'un bâtiment industriel. Il s'agit d'un guide qui conduit l'évaluateur-analyste à fonder sa décision sur l'observation systématique de certains attributs physiques du bâtiment à évaluer, structurés selon onze indicateurs tirés de l'expertise de praticiens de l'évaluation industrielle et de la jurisprudence énoncée en cette matière.

En ce qui a trait à l'utilisation de ce guide d'appréciation de la flexibilité d'usage, il importe de noter que :

- chacun des indicateurs ne constitue qu'une « indication » partielle de la flexibilité d'usage qui caractérise généralement les bâtiments industriels ;
- selon l'utilisateur du guide ou le contexte de son application, chaque indicateur n'a pas nécessairement la même importance relative dans l'appréciation globale ;
- ce guide ne vise pas à « calculer » un résultat, mais plutôt à aider son utilisateur à fonder son appréciation globale sur un ensemble d'observations factuelles ;
- bien que les indicateurs utilisés dans ce guide s'appliquent à la majorité des cas, des observations supplémentaires peuvent s'avérer pertinentes dans certaines situations ;
- l'utilisateur de ce guide demeure professionnellement responsable de toute décision découlant de cette utilisation, ainsi que de la démonstration des motifs qui l'y ont conduit.

Nom/utilisation du bâtiment sujet :
Propriétaire :

MATRICULE

DIVISION

SECTION

EMPLACEMENT

CAD

BÂTIMENT NO

LOCAL NO

GUIDE D'APPRÉCIATION DU DEGRÉ DE FLEXIBILITÉ D'USAGE D'UN BÂTIMENT INDUSTRIEL

Ce guide est un outil conçu pour aider l'évaluateur à jauger objectivement le degré de flexibilité d'usage d'un bâtiment industriel, en se basant sur l'observation systématique de certains attributs physiques de celui-ci. Cette observation est structurée selon onze indicateurs tirés de l'expertise de praticiens de l'évaluation industrielle et de la jurisprudence énoncée à ce sujet. L'utilisateur de ce guide demeure toutefois entièrement responsable de l'importance accordée à chaque indicateur et des décisions qui en découlent.

1 - Configuration de la dalle au sol

G

L

U

☒

Dalle au sol sans dénivellation significative (pratiquement sur un seul niveau) et dénuée de bases de machinerie intégrées à la dalle

☐

☐

Dalle au sol construite avec des dénivellations significatives (différents niveaux) ou intégrant quelques bases de machinerie

☐

☐

Dalle au sol spécialement configurée en fonction d'importants équipements de production et comportant plusieurs niveaux différents, des fosses importantes ou de nombreuses bases imposantes et intégrées à la dalle

☐

Murs porteurs (x)

Béton préfab. (x)

Béton coulé (x)

Acier (kg/m²)

G

L

U

2 - Charpente principale du bâtiment

☐

Charpente avec murs porteurs de bois ou de blocs de béton OU charpente d'acier de moins de 30 kg par mètre carré d'aire brute totale

☐

☐

Charpente de béton préfabriqué OU charpente d'acier d'un poids de 30 à 55 kg par mètre carré d'aire brute totale

☐

☐

Charpente de béton coulé OU charpente d'acier d'un poids supérieur à 55 kg par mètre carré d'aire brute totale

☐

Nombre d'étages

Hauteur par étage

G

L

U

3 - Hauteur des murs extérieurs du bâtiment

☒ Bâtiment d'un seul étage

☐

☐

Hauteur extérieure de moins de 7,5 m

☐

☐

Hauteur extérieure entre 7,5 m et 11,0 m

☐

☐

Hauteur extérieure supérieure à 11,0 m

☐

☒ Bâtiment de plus d'un étage

☐

☐

Hauteur extérieure moyenne de moins de 4,3 m par étage

☐

☐

Hauteur extérieure moyenne entre 4,3 m et 5,5 m par étage

☐

☐

Hauteur extérieure moyenne de plus de 5,5 m par étage

☐

Aire brute totale (Ae)

Périmètre aux étages (Pe)

Indice d'irrégularité

G

L

U

4 - Forme du bâtiment

☐

Indice d'irrégularité de la forme du bâtiment inférieur à 110

☐

☐

Indice d'irrégularité de la forme du bâtiment de 110 à 140

☐

☐

Indice d'irrégularité de la forme du bâtiment supérieur à 140

☐

Classe

G

L

U

5 - Classe attribuée au bâtiment (selon guide d'attribution au volume 4 du MEFAQ)

☐

Classe 1, 2, 3 ou 4 (bâtiment industriel de qualité/complexité de niveau supérieur)

☐

☐

Classe 5, 6 ou 7 (bâtiment industriel de qualité/complexité de niveau moyen)

☐

☐

Classe 8 ou 9 (bâtiment industriel de qualité/complexité de niveau inférieur)

☐

G

L

U

6 - Spécialisation des systèmes et équipements intégrés au bâtiment

☒ Construction comportant seulement les systèmes courants assurant des services au bâtiment (chauffage, plomberie, ventilation, électricité) et n'intégrant aucun équipement ou système lié à la production industrielle

☐

☐ Construction intégrant, en plus des systèmes courants de services au bâtiment, certains systèmes ou équipements spécialisés et adaptés à un type défini de production industrielle (ex. : convoyeur, chambre réfrigérée, chambre à peinture, élévateur, etc.)

☐

☐ Construction intégrant, en plus des systèmes courants de services au bâtiment, d'importants systèmes ou équipements spécialisés qui sont conçus pour contribuer à une production industrielle spécifique (ex. : équipement de laboratoire, machine à papier, cuve d'électrolyse, etc.)

☐

G

L

U

7 - Autonomie potentielle du bâtiment

☒ Bâtiment situé à proximité d'une voie publique accessible ET raccordé en mode autonome aux services publics (eau, électricité, etc.), AVEC des restrictions juridiques permettant d'y exercer de nombreuses activités industrielles courantes

☐

☐ Bâtiment éloigné d'une voie publique accessible OU difficile à déconnecter de certains services provenant de son site (eau, électricité, etc.) OU assujéti à des restrictions juridiques le limitant à certains usages industriels particuliers

☐

☐ Bâtiment inaccessible par une voie publique OU économiquement impossible à déconnecter des services provenant de son site (eau, électricité, etc.) OU assujéti à des restrictions juridiques le limitant au seul usage actuel

☐

G

L

U

8 - Accès au bâtiment au moyen de véhicules lourds

☐ Disposition du (des) bâtiment(s) sur le terrain facilitant l'accès et la circulation normale des véhicules lourds, avec un minimum de manutention

☐

☐ Disposition du (des) bâtiment(s) restreignant l'accès et la circulation normale des véhicules lourds et accroissant ainsi la manutention des matières premières et produits finis destinés ou en provenance du bâtiment sujet

☐

☐ Disposition du (des) bâtiment(s) sur le terrain empêchant l'accès et la circulation normale des véhicules lourds et nécessitant ainsi une manutention très importante des matières premières et/ou produits finis destinés au bâtiment sujet ou en provenance de celui-ci.

☐

Aire brute totale (Ae)

G

L

U

9 - Envergure du complexe dont fait partie le bâtiment

☒ Bâtiment compris dans un complexe dont l'aire brute totale de toutes les constructions représente moins de 8 000 mètres carrés

☐

☐ Bâtiment compris dans un complexe dont l'aire brute totale se situe entre 8 000 et 16 000 mètres carrés

☐

☐ Bâtiment compris dans un complexe dont l'aire brute totale représente plus de 16 000 mètres carrés

☐

G

L

U

10 - Manutention entre les bâtiments du complexe

☒ Bâtiment compris dans un complexe dont l'agencement n'entraîne aucune manutention extérieure de matières premières ou de produits manufacturés, parce que les activités de production et d'entreposage sont regroupées en un seul bâtiment ou en plusieurs bâtiments attachés

☐

☐ Bâtiment compris dans un complexe dont l'agencement entraîne une certaine manutention extérieure de matières premières ou de produits manufacturés, parce que les activités de production et d'entreposage sont réparties sur 2 ou 3 bâtiments détachés

☐

☐ Bâtiment compris dans un complexe dont l'agencement entraîne une importante manutention extérieure de matières premières ou de produits manufacturés, parce que les activités de production et d'entreposage sont réparties sur 4 bâtiments détachés ou plus

☐

G

L

U

11 - Localisation et accessibilité aux voies de transport

☒ Bâtiment compris dans un complexe dont la situation sur le territoire local n'entraîne pas de difficultés d'accès indues aux voies de transport (routières, ferroviaires ou maritimes), ni en raison de la distance, ni en raison de toute autre limitation d'accès

☐

☐ Bâtiment compris dans un complexe dont la situation sur le territoire local comporte d'importantes difficultés d'accès aux voies de transport (routières, ferroviaires ou maritimes), en termes de distance OU de temps d'accès OU d'autres limitations d'accès majeures (ex. : volume, poids, etc.)

☐

☐ Bâtiment compris dans un complexe dont la situation sur le territoire local comporte de graves difficultés d'accès aux voies de transport usuelles, (routières, ferroviaires ou maritimes), en termes de distance OU de temps d'accès OU d'autres limitations d'accès sévères (ex. : volume, poids, etc.)

☐

G

L

U

APPRÉCIATION GLOBALE DU DEGRÉ DE FLEXIBILITÉ D'USAGE DU BÂTIMENT SUJET

Conclusion globale retenue par l'évaluateur-analyste, après application des indicateurs décrits ci-dessus :

☐ Ce bâtiment a des caractéristiques qui permettraient, malgré quelques contraintes mineures, de l'adapter à faible coût à plusieurs activités industrielles ou commerciales courantes. Cette flexibilité quant aux usages possibles permet de le considérer comme étant à vocation GÉNÉRALE.

☐

☐ Ce bâtiment comporte plusieurs contraintes qui restreignent significativement les usages auxquels il pourrait être utilisé et qui engendreraient des coûts d'adaptation importants mais justifiables. Le nombre et l'importance de ces contraintes permettent de le considérer comme étant à vocation LIMITÉE.

☐

☐ Sous plusieurs aspects, ce bâtiment comporte de sévères contraintes qui empêchent d'envisager son utilisation à d'autres fins que celles auxquelles il a été conçu. Bien que certaines activités de même type puissent y être exercées, il peut être considéré comme un bâtiment à vocation UNIQUE.

☐

Commentaires motivant la décision retenue par l'évaluateur-analyste :

N° employé

Initiales

Date : A M J

Note à retenir

Pour favoriser l'implantation uniforme du formulaire présenté ci-dessus et pour en faciliter l'utilisation, le ministère des Affaires municipales et des Régions met une version électronique de ce document à la disposition des utilisateurs du présent guide.

132

ANNEXE C

Nomenclature et codification suggérées pour former les groupes de référence des bâtiments industriels au Québec

Les tableaux et croquis suivants visent à illustrer de façon plus précise la proposition de former des groupes de référence (énoncée au chapitre 4 du présent guide) pour les bâtiments industriels situés au Québec, aux fins de leur évaluation foncière municipale. Selon cette proposition :

- les bâtiments à vocation générale seraient regroupés à la fois selon le type de charpente qui en constitue la structure portante (A, B ou C) et la région administrative du Québec où ils sont situés (01 à 17) ;
- les bâtiments à vocation limitée seraient regroupés seulement selon la région administrative du Québec où ils sont situés (01 à 17) ;
- les bâtiments à vocation unique seraient regroupés selon le type d’activité industrielle qui y est exercé.

D’abord, cette nomenclature se traduirait par la formation de 51 groupes de référence constitués de bâtiments à vocation générale et de 17 groupes de référence constitués de bâtiments à vocation limitée. Le tableau qui suit suggère une codification alphanumérique qui permettrait d’identifier distinctement chacun de ces 68 groupes.

Groupes de référence des bâtiments à vocation GÉNÉRALE et à vocation LIMITÉE				
Type de charpente du bâtiment	Bâtiments à vocation GÉNÉRALE			Bâtiments à vocation LIMITÉE
	A Acier protégé ou Béton avec acier d'armature	B Acier non protégé ou Murs porteurs en maçonnerie ou en béton	C Acier léger ou Murs porteurs en bois	
Région administrative				
01 Bas-Saint-Laurent	A01	B01	C01	L01
02 Saguenay–Lac-Saint-Jean	A02	B02	C02	L02
03 Capitale-Nationale	A03	B03	C03	L03
04 Mauricie	A04	B04	C04	L04
05 Estrie	A05	B05	C05	L05
06 Montréal	A06	B06	C06	L06
07 Outaouais	A07	B07	C07	L07
08 Abitibi-Témiscamingue	A08	B08	C08	L08
09 Côte-Nord	A09	B09	C09	L09
10 Nord-du-Québec	A10	B10	C10	L10
11 Gaspésie—Îles-de-la-Madeleine	A11	B11	C11	L11
12 Chaudière-Appalaches	A12	B12	C12	L12
13 Laval	A13	B13	C13	L13
14 Lanaudière	A14	B14	C14	L14
15 Laurentides	A15	B15	C15	L15
16 Montérégie	A16	B16	C16	L16
17 Centre-du-Québec	A17	B17	C17	L17

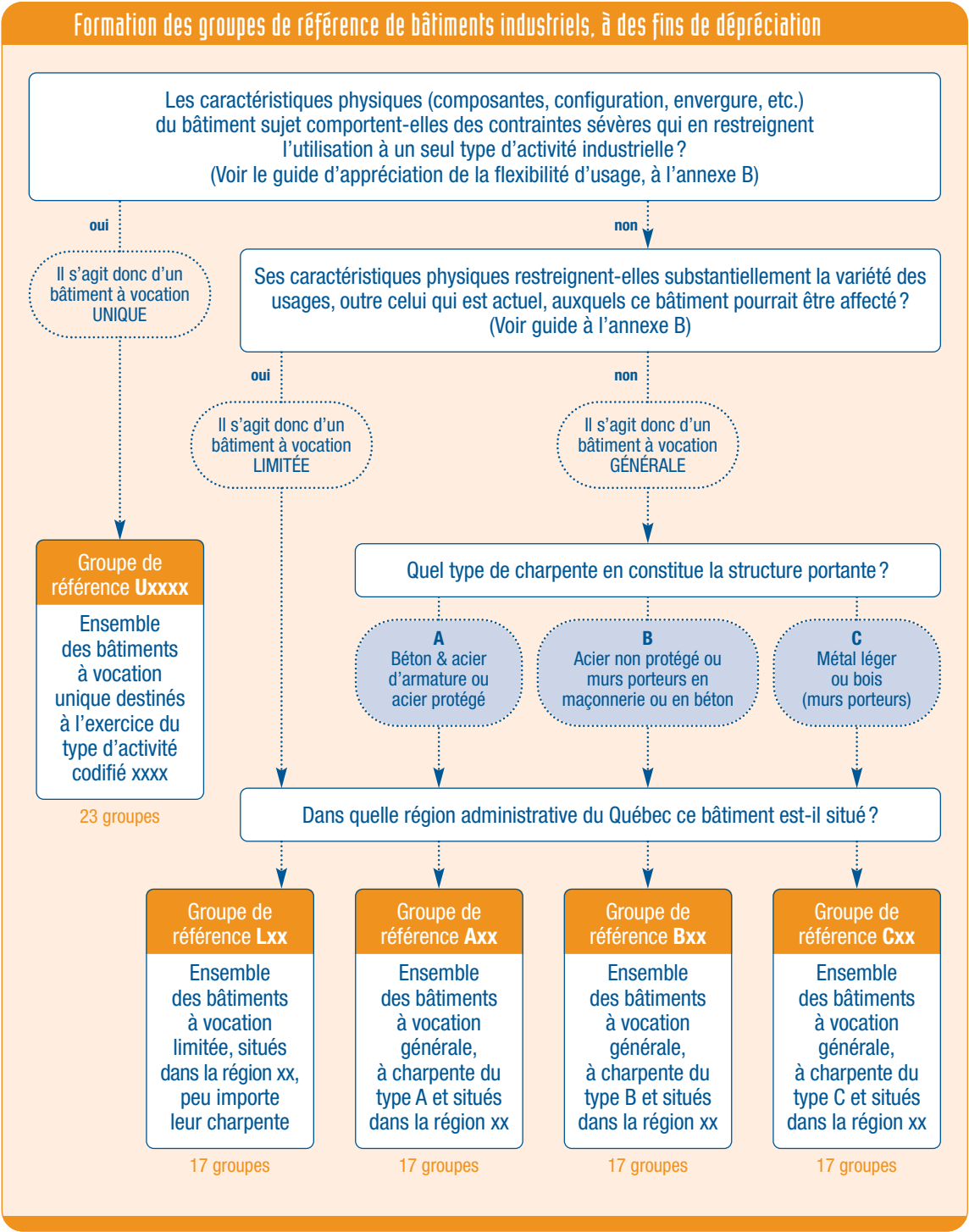
Cette nomenclature se traduirait aussi par la formation de 23 groupes de référence constitués de bâtiments à vocation unique. Le tableau présenté à la page suivante suggère de désigner chacun de ces groupes par un code distinct, composé de la lettre «U» suivie des deux (trois ou quatre, selon le cas) premiers chiffres du code d'utilisation des biens-fonds prévu au *Manuel d'évaluation foncière du Québec*.

Groupes de référence des bâtiments à vocation UNIQUE

IMPORTANT : Un bâtiment n'est pas à vocation unique du seul fait d'être utilisé aux fins énumérées ci-dessous. Il faut aussi qu'il soit construit et agencé spécialement pour permettre l'exercice de ce seul type d'activité.

Utilisation/destination initiale du bâtiment		Codification du groupe de référence
Code	Description	
20xx	Abattage d'animaux et transformation de produits alimentaires	U20xx
21xx	Industrie du tabac	U21xx
22xx	Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique	U22xx
23xx	Industrie du cuir et produits connexes	U23xx
24xx	Industrie textile (autre que l'habillement)	U24xx
26xx	Industrie de l'habillement	U26xx
271x	Industrie du bois de sciage	U271x
291x	Industrie de pâtes et de papiers	U291x
30xx	Imprimerie, édition et activités connexes	U30xx
3112	Aciéries	U3112
3140	Fonderies de fonte	U3140
3151	Première fusion de l'aluminium	U3151
3159	Autres fonderies	U3159
319x	Laminage, moulage et extrusion de métaux	U319x
32xx	Fabrication de produits métalliques (autres que machines et véhicules)	U32xx
33xx	Fabrication de machinerie et équipements	U33xx
34xx	Fabrication de véhicules de transport (avions, bateaux, trains, autos, etc.)	U34xx
35xx	Fabrication de produits électriques et électroniques	U35xx
36xx	Fabrication de produits minéraux non métalliques (autres que ciment)	U36xx
362x	Industrie du ciment	U362x
371x	Production de produits raffinés du pétrole	U3711
38xx	Fabrication de produits chimiques	U38xx
85xx	Exploitation minière et services connexes	U85xx

Le schéma suivant illustre la démarche à suivre pour associer chaque bâtiment à l'un des groupes de référence proposés ci-dessus :



Notes importantes

- La segmentation ainsi définie constitue une structuration DE BASE proposée aux évaluateurs agréés québécois, sans viser à constituer une norme limitative, ce qui permettrait à chacun d'entre eux de procéder à des recherches et analyses de données en associant simultanément plusieurs des groupes de référence ainsi proposés ou, à l'inverse, de limiter ses recherches et analyses à une partie seulement d'un groupe, en considérant des critères plus précis que ceux qui servent de base à la nomenclature proposée ci-dessus. Dans un cas comme dans l'autre, l'évaluateur devrait toutefois s'assurer (et démontrer) que tout nouveau groupe ainsi créé est suffisamment homogène et représentatif de réalités vérifiables pour pouvoir servir efficacement de « référence » quant aux conclusions qu'il entend faire valoir.
- Pour être pleinement efficace à l'échelle du Québec, une telle nomenclature de groupes de référence des bâtiments industriels devrait s'appuyer sur l'instauration de moyens efficaces de collecte de données pertinentes et de mise en commun auxquels participeraient tous les évaluateurs chargés d'établir les valeurs à inscrire aux rôles d'évaluation.

ANNEXE D

Texte intégral du Règlement sur la méthode d'évaluation des immeubles à vocation unique de nature industrielle ou institutionnelle

RÈGLEMENT SUR LA MÉTHODE D'ÉVALUATION DES IMMEUBLES À VOCATION UNIQUE DE NATURE INDUSTRIELLE OU INSTITUTIONNELLE [R.R.Q., c. F-2.1, r. 4.4.]

(L.R.Q., c. F-2.1, a. 262, par. 10°) D. 1342-98 du 21-10-98, (1998) 130 G.O. 2, 5889 19/11/1998.

1. Pour l'application du présent règlement, on entend par « immeuble à vocation unique de nature industrielle ou institutionnelle » une unité d'évaluation qui, à la date prévue au premier alinéa de l'article 46 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1), remplit les conditions suivantes :

- 1° la valeur, inscrite au rôle en vigueur, des constructions qui en font partie est de 5 000 000 \$ ou plus ;
- 2° elle n'est pas entièrement désaffectée ;
- 3° elle n'est pas susceptible de faire l'objet d'une vente de gré à gré ;
- 4° les constructions qui en font partie sont conçues et agencées spécialement pour l'exercice d'une activité prédominante de nature industrielle ou institutionnelle ;
- 5° les constructions qui en font partie ne peuvent être économiquement converties aux fins de l'exercice d'une activité d'un autre genre.

Est de nature industrielle une activité de production industrielle.

Est de nature institutionnelle toute activité aux fins de laquelle est destiné un immeuble visé à l'un des paragraphes 1°, 1.1° et 13° à 17° de l'article 204 de la loi et qui n'est ni de nature résidentielle, administrative ou commerciale, ni une activité d'entreposage.

D. 1342-98, a. 1.

2. Aux fins de l'établissement de la valeur réelle de tout immeuble à vocation unique de nature industrielle ou institutionnelle, on utilise une application de la méthode du coût qui consiste à établir, conformément à l'article 3, le coût neuf des constructions, à soustraire de ce coût, le cas échéant, toute dépréciation, notamment celle prévue à l'article 4, et à ajouter à la différence obtenue la valeur du terrain établie selon les règles usuelles.

D. 1342-98, a. 2.

3. On établit le coût neuf des constructions en tenant compte des dimensions extérieures exactes de celles-ci, telles qu'elles existent à la date applicable en vertu du premier ou du deuxième alinéa de l'article 46 de la loi, selon le cas, et des matériaux et des techniques utilisés couramment, à cette date, pour la réalisation de telles constructions.

D. 1342-98, a. 3.

4. Une dépréciation doit être soustraite pour tenir compte, le cas échéant, de la différence significative qui existe entre :

- 1° l'espace intérieur qui serait disponible dans une construction ayant exactement les mêmes dimensions extérieures que celle dont on cherche à établir la valeur, telles qu'elles existent à la date applicable en vertu du premier ou du deuxième alinéa de l'article 46 de la loi, selon le cas, si on avait utilisé les matériaux et techniques utilisés couramment, à cette date, pour la réalisation d'une telle construction ;
- 2° l'espace intérieur réellement disponible à la même date, qu'il soit utilisé ou non, dans la construction dont on cherche à établir la valeur.

D. 1342-98, a. 4.

5. Le présent règlement s'applique aux fins de l'établissement de la valeur de tout immeuble à vocation unique de nature industrielle ou institutionnelle qui doit être inscrite à un rôle d'évaluation foncière entrant en vigueur après le 31 décembre 2000.

D. 1342-98, a. 5.

6. Le présent règlement entre en vigueur le quinzième jour qui suit la date de sa publication à la Gazette officielle du Québec.

D. 1342-98, a. 6.

Description des degrés de remplacement pouvant servir de base au calcul du coût neuf d'une composante ou d'un bâtiment

L'identification assez précise de la nature des substitutions effectuées aux fins d'établir le coût neuf des composantes d'un bâtiment est essentielle à la juste compréhension de ce qui est inclus dans le montant ainsi établi et, par conséquent, à la quantification appropriée de la dépréciation qui doit en être soustraite dans l'application de la méthode du coût. Les substitutions effectuées aux fins de l'évaluation municipale des bâtiments industriels concernent plus fréquemment des matériaux, les techniques de construction ou certaines composantes de bâtiments qui comportent des désuétudes fonctionnelles.

Afin de favoriser l'uniformité dans l'identification des substitutions effectuées par les évaluateurs, il est proposé de les distinguer par différents « degrés de remplacement » observés dans les pratiques professionnelles. Chacun des sept degrés ainsi définis est identifié par une lettre (A à G) qui peut, au besoin, accompagner tout montant de coût neuf afin de le caractériser à cet égard.

Les tableaux présentés ci-dessous contiennent une description de la nature des substitutions considérées pour chacun de ces degrés de remplacement, ainsi que quelques notes sur l'utilisation de ceux-ci aux fins de l'établissement du coût neuf.

A. Reconstitution intégrale de la composante existante

- Recherche de ce qu'il en coûterait pour reconstruire la même composante, telle qu'elle a été produite originellement;
- Exactement les mêmes matériaux, la même configuration, les mêmes techniques de construction que ceux qui sont d'origine;
- Aucune substitution.

Notes d'utilisation

- Nécessite une estimation très détaillée par des spécialistes (surtout s'il s'agit d'un bâtiment âgé);
- Aucun répertoire de taux unitaires n'est applicable à cette fin;
- Pour une construction récente, le coût historique (prix coûtant) indexé correspond à ce concept;
- N'élimine aucune suramélioration, ce qui nécessite, le cas échéant, la prise en compte de toute désuétude fonctionnelle à cet égard.

B. Reproduction de la composante existante

- Recherche de ce qu'il en coûterait pour construire une réplique de la composante, telle qu'elle existe;
- Coût neuf basé sur exactement les mêmes matériaux (lorsque cela est possible) et la même configuration, mais calculés comme étant réalisés avec les techniques de construction contemporaines;
- Matériaux disparus calculés « à la pièce » au prix de matériaux modernes d'utilité équivalente;
- Substitution de techniques, sans substitution de matériaux, sauf exception.

Notes d'utilisation

- Nécessite un relevé et une estimation très détaillés par des spécialistes (surtout s'il s'agit d'un bâtiment âgé), ce que les répertoires de taux ne permettent généralement pas de réaliser;
- N'élimine aucune suramélioration, ce qui nécessite, le cas échéant, la prise en compte de toute désuétude fonctionnelle à cet égard.

C. Conservation des quantités existantes de matériaux, calculées au coût normal moyen

- Recherche du coût le plus probable de construction de la composante visée, avec ses caractéristiques ;
- Mêmes quantités de matériaux et respect de la configuration existante ;
- Matériaux considérés pouvant différer de ceux qui sont existants (selon les plus courants), calculés au coût moyen normalement observé ;
- Substitution de techniques et de matériaux, mais pas de leur quantité.

Notes d'utilisation

- Nécessite un relevé exhaustif des quantités existantes de matériaux et une connaissance approfondie des diverses techniques de construction ;
- Utilisation des répertoires de taux à l'unité posée seulement ;
- N'élimine aucune suramélioration, ce qui nécessite, le cas échéant, la prise en compte de toute désuétude fonctionnelle à cet égard.

D. Réduction des quantités existantes de matériaux en respectant la configuration interne

- Recherche du coût le plus probable de construction d'une composante semblable à celle qui est existante ;
- Calcul basé sur des quantités de matériaux inférieures à celles qui sont existantes, parce que établies selon les standards modernes les plus plausibles pour ce genre de construction ;
- Substitution de techniques et de matériaux, en nature et en quantité, mais en respectant la configuration interne et externe du bâtiment.

Notes d'utilisation

- Permet la simplification du relevé des quantités existantes de matériaux et requiert une connaissance adéquate des techniques courantes de construction ;
- Utilisation possible des guides d'estimation des quantités « normales » ou des répertoires de taux à l'unité posée, selon la situation ;
- Permet d'éliminer des quantités « en excès », ce qui évite d'avoir ensuite à quantifier la désuétude fonctionnelle à cet égard.

E. Réduction des quantités existantes de matériaux et modification de la configuration interne

- Recherche du coût le plus probable de construction d'une composante équivalant à celle qui est existante ;
- Calcul basé sur des quantités de matériaux inférieures à celles qui sont existantes, parce que établies selon les standards modernes les plus plausibles pour ce genre de construction ;
- Configuration interne du bâtiment calculée comme étant différente de celle qui est existante, fonctionnelle et conforme aux standards actuels (colonnes, portées, etc.) ;
- Substitution généralisée de techniques et de matériaux, en nature et en quantité, mais en respectant la configuration externe du bâtiment (dimensions périmétriques, surface, volume).

Notes d'utilisation

- Facilite et simplifie le relevé des quantités existantes de matériaux et requiert une bonne connaissance des techniques courantes de construction ;
- Utilisation possible des guides d'estimation des quantités « normales » ou des répertoires de taux à l'unité posée, selon la situation ;
- Permet d'éliminer des quantités « en excès » dans le bâtiment sujet, ce qui évite d'avoir ensuite à quantifier la désuétude fonctionnelle à cet égard.

F. Modification de la configuration externe du bâtiment sur des points précis

- Recherche du coût le plus probable de construction d'un bâtiment plus fonctionnel que celui qui est existant;
- Calcul basé sur des quantités de matériaux et une configuration interne différentes de celles qui sont existantes, parce que établies selon les standards modernes les plus plausibles;
- Configuration externe (hauteur, longueur, largeur) modifiée à certains endroits pour tenir compte de problèmes fonctionnels précis;
- Plusieurs composantes sont calculées comme étant différentes de celles qui sont existantes;
- Substitution généralisée de techniques et de matériaux, mais fondée sur plusieurs paramètres du bâtiment existant.

Notes d'utilisation

- Requier l'identification de problèmes spécifiques et une analyse de l'agencement optimal;
- Simplifie le relevé des quantités existantes de matériaux, mais nécessite une connaissance adéquate des techniques courantes de construction;
- Utilisation possible des guides d'estimation des quantités « normales » ou des répertoires de taux à l'unité posée, selon la situation;
- Permet d'éliminer les quantités « en excès » dans plusieurs composantes du bâtiment sujet, ce qui évite d'avoir ensuite à quantifier la désuétude fonctionnelle à cet égard;
- Ne peut être utilisé pour établir le coût neuf d'un bâtiment désigné comme étant à vocation unique selon la réglementation, mais peut servir à en quantifier la dépréciation.

G. Substitution intégrale de la configuration externe et interne du bâtiment

- Recherche du coût le plus probable de construction d'un bâtiment substitut entièrement fonctionnel pouvant répondre aux mêmes besoins que celui qui est existant;
- Configuration externe (hauteur, longueur, largeur) et interne du bâtiment substitut établies selon les standards modernes les plus plausibles pour répondre aux mêmes besoins (notamment abriter les mêmes biens), sur le même terrain;
- Toutes les composantes sont définies et calculées sans égard à celles qui sont existantes;
- Substitution intégrale de l'ensemble des techniques et des matériaux.

Notes d'utilisation

- Nécessite la réalisation d'études détaillées par des spécialistes, quant à l'implantation et à la configuration interne et externe (plans, répartition des espaces, circulation, etc.), ainsi qu'une connaissance approfondie des fonctions du bâtiment existant;
- Utilisation possible des guides d'estimation des quantités « normales » ou des répertoires de taux à l'unité posée, selon la situation;
- Permet d'éliminer toute quantité « en excès » dans l'ensemble du bâtiment sujet, ce qui évite d'avoir ensuite à quantifier la désuétude fonctionnelle à cet égard;
- Ne peut être utilisé pour établir le coût neuf d'un bâtiment désigné comme étant à vocation unique selon la réglementation, mais peut servir à en quantifier la dépréciation.

Note importante

Selon les situations, les degrés de remplacement A, B, C, D et E peuvent concerner distinctement un élément ou une composante du bâtiment à évaluer, ou même s'appliquer à la totalité de ce dernier. Toutefois, les degrés F et G ne s'appliquent normalement qu'à la totalité du bâtiment.

ANNEXE F

Liste de durées de vie probables de composantes de bâtiments industriels (Présentées selon la nomenclature de la fiche 2.4.1 et du volume 4 du MEFQ)

Note à l'utilisateur de cette liste

Cette liste fait état de la durée de vie probable de diverses composantes couramment rencontrées dans les bâtiments industriels québécois. Bien qu'elle soit structurée pour être compatible avec la fiche de propriété 2.4.1 et le volume 4 du MEFQ, aux fins de l'utilisation de la technique détaillée pour quantifier la dépréciation normale, son contenu n'a fait l'objet d'aucune analyse ni validation de la part du MAMR. Elle constitue strictement un résumé d'observations tirées des manuels suivants :

- Marshall valuation service book (Marshall & Swift)
- Means building construction cost data
- Facility inspection field manual (Bernard T. Lewis & Richard P. Payant)
- Dow building cost calculator
- Wisconsin state department of engineering railroad and utilities division

En conséquence, plusieurs éléments listés présentent une variabilité dans les renseignements recensés, selon les ouvrages consultés et le niveau de précision retenu par chacun d'entre eux, notamment quant à la qualité de la construction ou des matériaux utilisés. Aussi, la durée de vie « typique » indiquée pour chaque composante (ou groupe de composantes) recensée correspond à l'observation la plus fréquente, la plus probable ou même la plus logique dans le contexte québécois.

Enfin, cette liste n'est pas exhaustive ni universelle. Son contenu peut donc différer quant à certaines composantes pouvant être observées au Québec et qui auraient fait l'objet d'études ou d'expertises plus précises que celles dont est tirée la présente liste.

Durées de vie probables de composantes de bâtiments industriels

Blocs de la fiche et composantes de bâtiment	Durée de vie typique (années)
Bloc *01 – Murs	
Parement	
Maçonnerie (bloc de béton, béton, pierre, brique)	70
Mur rideau	45
Métal (aluminium, acier, etc.)	35
Autre parement léger (déclin de bois, vinyle, etc.)	30
Ouvertures	
Portes piétonnes et fenêtres	35
Portes de service	15
Bâti (incluant isolant)	
Béton	110
Acier léger (colombage)	70
Bois	70
Maçonnerie (bloc de béton, pierre, brique)	70
Bloc *02 – Muret et assises du sous-sol	
Béton	110
Bloc de béton	75
Bois traité	50

Blocs de la fiche et composantes de bâtiment	Durée de vie typique (années)
Bloc *03 – Parapet et avant-toit	Voir couverture du toit
Bloc *04 – Charpente et fondations	
Charpente	
Acier structural ignifugé	110
Acier structural non ignifugé	80
Bois d’œuvre	75
Béton avec acier d’armature	110
Fondations (assises des colonnes ou pilastres)	110
Bloc *05 – Planchers et excavation du sous-sol	
Planchers structuraux	
Béton	110
Pontage métallique et béton ou dalle sur poutrelles	110
Bois	70
Dalle au sol (incluant excavation)	
Béton	110
Autres (asphalte, dalle imbriquée, bois)	45
Bloc *06 – Toit et drainage	
Couverture	
Pour toit plat (incluant isolant situé sur le tablier, le cas échéant)	
Multicouche (asphalte)	25
Membrane élastomère	25
PVC	15
EPDM	15
Pour toit en pente	
Métal et bardeaux de métal (sauf cuivre)	35
Bardeau d’asphalte	25
Bardeau de bois	30
Cuivre	55
Tuile d’argile ou de béton	40
Atrium, serre ou solarium	30
Tablier (incluant isolant situé sous le tablier, le cas échéant)	
Béton	110
Pontage métallique et béton	110
Dalle de béton sur poutrelles d’acier	110
Pontage métallique	75
Bois	70
Bloc *07 – Finis de plancher	20
Finis	
Bois	25
Carreau d’argile ou de céramique	35
Couvre-sol souple (vinyle, prélat, carreau vinyle amiante, etc.)	15
Dalle de caoutchouc	5
Grille gratte-pieds	30
Marbre, granit, pierre, dalle imbriquée, etc.	45
Moquette (tapis)	15
Terrazzo	35
Autres	
Plancher surélevé (salle d’ordinateur ou autres)	15
Sous-plancher pour sous-sol	15

Blocs de la fiche et composantes de bâtiment	Durée de vie typique (années)
Bloc *08 – Finis de plafonds	40
Carreau acoustique (sur fourrure ou suspendu)	20
Métal	40
Bois et préfini	40
Placoplâtre	40
Bloc *09 – Électricité	40
Bloc *10 – Protection	30
Gicleurs	30
Autres protections incendie (excluant gicleurs)	25
Éclairage d'urgence	25
Protection antivol	15
Paratonnerre	35
Bloc *11 – Cloisons	40
Bâti	
Brique, bloc de béton, pierre	75
Béton armé	110
Colombage de bois	40
Colombage d'acier	40
Parois (incluant ouvertures)	40
Bloc *12 – Plomberie	30
Appareils sanitaires, accessoires et cloisons de toilette	30
Chauffe-eau	10
Tuyauterie	30
Acier galvanisé	30
Acier noir	25
Cuivre	35
Plastique (ABS)	30
Fonte	40
Autres	
Puits	30
Fosse septique (incluant champ d'épuration)	30
Pompe	15
Bloc *13 – Chauffage	30
Systèmes	
Eau chaude	30
Vapeur (haute et basse pression)	30
Air chaud pulsé	25
Appareils	
Plinthe et câble chauffant	20
Aérotherme	20
Chauffage par unité complète sur le toit	20
Chauffage au gaz (unité murale)	20
Bloc *14 – Climatisation	20
Système avec refroidisseurs d'eau	25
Système avec serpentins à expansion directe	20
Bloc *15 – Ventilation	20
Bloc *16 – Ascenseurs, escaliers mécaniques et monte-charge	25
Bloc *17 – Escaliers	40
Acier	40
Béton	110
Béton sur terre (extérieur)	25

Blocs de la fiche et composantes de bâtiment	Durée de vie typique (années)
Bloc *17 – Escaliers (suite)	40
Bois (intérieur)	40
Bois (extérieur)	15
Échelle	40
Bloc *18 – Divers et annexes	
Cheminées et foyers	
Maçonnerie	45
Métal	30
Appareils (type résidentiel)	15
Constructions hors toit	70
Autres éléments	
Armoires, vestiaires et casiers	25
Vide-ordures et descentes de linge	30
Compacteur à déchets	20
Tube pneumatique	15
Interphone et haut-parleur	20
Balustrade et protecteurs (mur, main courante, angle)	40
Protection au plomb (salle de radiographie, etc.)	40
Groupe électrogène	25
Chambre insonorisée	40
Balcon, perron, galerie (fondations incluses)	25
Quai de chargement	20
Bloc *19 – Dépendances	
Bâtiment détaché non chauffé et non isolé	25
Bâtiment détaché chauffé et isolé	35
Dépendance attachée du même type que le bâtiment	Comme bâtiment
Bloc *20 – Améliorations d'emplacement	
Mur de soutènement	
Béton, bloc, pierre	35
Bois	25
Clôture	
Béton, bloc, pierre, brique	30
Bois mou, contreplaqué, planche	10
Maille	20
Résine ou fibre de verre	15
Stationnement et trottoir	
Asphalte	10
Béton, brique, dalle imbriquée	15
Pierre fendue	30
Prise électrique et poteau	15
Éclairage extérieur	20
Tuyau de drainage	
Amiante-ciment, béton, béton poreux, fonte	35
Plastique	25
Regard ou puisard	35
Tuyau pour ponceau	
Acier	20
Béton	40
Bloc *21 – Équipements et spécialités	
Balance	20
Chambre forte, coffre-fort et leurs équipements	50
Base de machinerie	50
Caillebotis en fibre de verre	30

Blocs de la fiche et composantes de bâtiment	Durée de vie typique (années)
Bloc *21 – Équipements et spécialités (suite)	40
Chambre froide	
Chambre	40
Équipement de réfrigération	15
Château d'eau	35
Convoyeur	20
Enseigne	10
Étang et lac artificiel	
Digue de terre	100
Moine de béton	40
Moine de bois	20
Tuyau d'évacuation	Voir bloc 20 (drainage)
Déversoir de sécurité en bois	20
Déversoir de sécurité en béton	40
Barrage en béton	100
Barrage en bois	50
Tuyau d'alimentation et crépine	Voir bloc 20 (drainage)
Passerelle d'acier	30
Pipeline	30
Pont roulant	20
Quai de chargement (produits pétroliers)	30
Quai (eau douce et eau profonde)	20
Réservoir hors-sol (autre que pour produits chimiques)	
Acier	35
Acier (pressurisé)	20
Acier (produits pétroliers)	30
Acier inoxydable	40
Acier inoxydable (pressurisé)	25
Béton	50
Bois	20
Réservoir de produits chimiques	
Acier galvanisé	20
Acier inoxydable	35
Polyéthylène	20
Fibre de verre	20
Réservoir souterrain	
Acier simple paroi	20
Acier double paroi	30
Fibre de verre	35
Services pour véhicules motorisés	
Base de béton pour pompe distributrice	Comme réservoirs
Pompe distributrice	15
Réservoir	Voir réservoirs souterrains
Système de gestion et contrôle du carburant	15
Système de récupération de l'huile usée	30
Puits de révision (« de service »)	Comme bâtiment
Poste de lubrification	20
Compresseur d'air et tuyauterie	15
Silo	
Béton	50
Acier ondulé	35
Trémie en acier	35
Tour en acier galvanisé (télécommunication)	40

ANNEXE G

Déclaration de renseignements relatifs à la dépréciation des bâtiments industriels (questionnaire à l'intention des propriétaires suggéré aux évaluateurs)

Consignes à l'utilisateur

Le formulaire présenté aux pages suivantes est un outil qui est proposé aux évaluateurs municipaux pour les aider à recueillir, de façon uniforme et cohérente, les principaux renseignements qui sont requis aux fins de l'application de la méthodologie décrite au présent guide. Élaboré par des praticiens spécialistes de l'évaluation industrielle, ce questionnaire est conçu pour que le propriétaire d'un bâtiment industriel fournisse, à la demande de l'évaluateur municipal et conformément à l'article 18 (LFM), certains renseignements pertinents quant à l'âge, à l'état et aux difficultés d'utilisation des bâtiments qui font partie d'une propriété à évaluer.

Quelques consignes méritent d'être signalées à l'évaluateur qui utilise ce document :

- La section «AVIS AU PROPRIÉTAIRE» constitue la demande formelle de l'évaluateur municipal au propriétaire industriel. Il importe d'y indiquer clairement toutes les données pertinentes pouvant favoriser la fourniture des renseignements demandés (ex. : croquis d'ensemble des bâtiments visés, copie de la déclaration précédente, personne-ressource à contacter, date de retour prévue, etc.). Une lettre de l'évaluateur peut également accompagner ce questionnaire, pour expliquer le contexte, présenter les enjeux, etc. ;
- La «PARTIE 1» concerne globalement l'ensemble des bâtiments compris dans l'unité d'évaluation visée, pour laquelle une seule feuille de ce type doit être utilisée, sans égard au nombre de bâtiments qui s'y trouvent et peu importe qu'ils fassent ou non l'objet de la partie 2. La signature du propriétaire ou de son représentant au bas de cette feuille officialise la déclaration de renseignements ;
- La «PARTIE 2» concerne chacun des bâtiments pour lesquels l'évaluateur municipal CHOISIT de demander des renseignements au propriétaire. Aussi, plusieurs feuilles de ce type peuvent être utilisées pour une même unité d'évaluation. De plus, il est préférable que l'évaluateur y indique les renseignements qu'il possède déjà, afin de faciliter la tâche de validation/correction demandée au propriétaire ;
- La page intitulée *Renseignements complémentaires à l'intention du propriétaire* devrait être imprimée au verso de chacune des parties du questionnaire ;
- L'utilisation de ce questionnaire n'exclut aucunement la pertinence, pour l'évaluateur municipal ou son représentant, de procéder à une inspection détaillée du bâtiment visé, pour y prendre connaissance des détériorations ou désuétudes le concernant (voir à ce sujet les points 11.1.2 et 12.1.2 du présent guide). Elle a toutefois pour avantage de lui permettre de moduler cette inspection en fonction d'éléments précis pouvant avoir été préalablement soulevés par le propriétaire ;
- Le succès de ce mode de collecte de renseignements est fonction de la rigueur et du professionnalisme avec lesquels l'évaluateur municipal utilise cet instrument. Ainsi :
 - le délai alloué au propriétaire industriel pour répondre au questionnaire doit être suffisamment long et adapté à la nature des bâtiments visés (il pourrait être de plusieurs mois dans le cas de propriétés complexes ou comportant un grand nombre de bâtiments) ;
 - un rappel doit être adressé aux «non-répondants», afin de leur spécifier fermement qu'il s'agit de renseignements essentiels, de les inciter à proposer leur propre échéancier de fourniture de données et de leur suggérer de confier la tâche à un expert des sujets abordés dans le questionnaire (évaluateur agréé ou autre).

DÉCLARATION DE RENSEIGNEMENTS RELATIFS À LA DÉPRÉCIATION DES BÂTIMENTS INDUSTRIELS

Municipalité :
Adresse de l'immeuble :
Propriétaire :

Matricule :

AVIS AU PROPRIÉTAIRE

Le présent document constitue une demande que vous fait l'évaluateur municipal en vertu des dispositions de la *Loi sur la fiscalité municipale*, à l'effet de lui fournir divers renseignements dont il a besoin pour l'exercice de ses fonctions. Essentiels à l'identification et à la juste quantification de la dépréciation pouvant toucher l'immeuble désigné ci-dessus, ces renseignements seront gardés confidentiels et ne seront utilisés à aucune autre fin. Ils sont présentés en deux parties distinctes :

- la partie 1 est constituée d'une seule feuille comportant des renseignements sur l'ensemble des bâtiments de ce site ;
- la partie 2 peut comprendre plusieurs feuilles, soit une pour chaque bâtiment.

Ces documents contiennent déjà certains renseignements que l'évaluateur possède. Il est primordial de les vérifier, de les mettre à jour, de les compléter au besoin, de répondre à toutes les questions et de signer la déclaration au bas de la partie 1.

Une copie de la déclaration précédente, produite le
est jointe au présent formulaire

Un croquis d'ensemble des bâtiments visés par cette demande de renseignements est jointe au présent formulaire
(Ce croquis est volontairement simplifié et sert à faciliter le repérage de chaque bâtiment ou section de bâtiment, aux fins de cette déclaration)

Signature de l'évaluateur municipal

Date de la demande

S.V.P. remplissez et retournez avant le :

Pour obtenir toute information complémentaire concernant cette déclaration de renseignements, veuillez contacter :

Nom :
Adresse :
Téléphone :

PARTIE 1 - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES BÂTIMENTS SUR CE SITE INDUSTRIEL

1.1 Activité industrielle prédominante sur ce site?
Corrigez ou précisez, au besoin :

1.2 L'agencement des bâtiments entre eux ou leur disposition sur le terrain causent-ils une entrave significative :

aux activités de production industrielle? Expliquez :

à la manutention d'objets ou à la circulation intérieure? Expliquez :

à la circulation normale à l'extérieur? Expliquez :

Autre problème d'agencement ou de disposition des bâtiments? Expliquez :

Aucun problème significatif ne découle de l'agencement entre les bâtiments

Aucun problème significatif ne découle de la disposition des bâtiments sur le terrain

1.3 Existe-t-il des obstacles connus qui entraveront la poursuite de l'utilisation de l'ensemble des bâtiments sur ce site?

Oui, la poursuite des activités sur ce site sera entravée par :

le coût élevé d'entretien et de réparation de ces bâtiments

l'épuisement prévu des matières premières

l'application de dispositions législatives ou réglementaires

la relocalisation des activités de l'entreprise sur un autre site

la cessation des activités de l'entreprise

une autre raison. Précisez :

Quand?

Référence (études, expertises, planification, etc.)

Non, aucun obstacle connu n'est de nature à entraver la poursuite de l'utilisation des bâtiments sur ce site

1.4 Commentaires concernant l'ensemble des bâtiments sur ce site

DÉCLARATION DU PROPRIÉTAIRE

À titre de propriétaire de l'immeuble désigné ci-dessus ou de son représentant, je déclare que j'ai une connaissance raisonnable de l'usage et de l'agencement des bâtiments qui se trouvent sur ce site et que les renseignements fournis aux sections 1.1 à 1.4 de ce document correspondent à la réalité actuelle, à ma connaissance.

Signature du propriétaire des bâtiments ou de son représentant

Nom en lettres moulées

Date de la signature :

Personne-ressource désignée concernant ce dossier (si différent) :
Nom en lettres moulées
Fonction de la personne désignée
Téléphone

Note à retenir

Pour favoriser l'implantation uniforme du formulaire présenté ci-dessus et pour en faciliter l'utilisation, le ministère des Affaires municipales et des Régions met une version électronique de ce document à la disposition des utilisateurs du présent guide.

146

DÉCLARATION DE RENSEIGNEMENTS RELATIFS À LA DÉPRÉCIATION DES BÂTIMENTS INDUSTRIELS

Municipalité :
Adresse de l'immeuble :
Propriétaire :

Matricule :

PARTIE 2 - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'UN DES BÂTIMENTS SUR CE SITE INDUSTRIEL

Bâtiment visé :

Appellation courante ou nom distinctif

Numéro au croquis

Aire brute totale (m²)
(incluant mezzanines)

Nombre d'étages

2.1 Renseignements généraux sur le bâtiment visé

2.1.1 Année de construction originelle?

1^{er} agrandissement (s'il y a lieu) :
2^e agrandissement (s'il y a lieu) :
3^e agrandissement (s'il y a lieu) :

Section	Année	Correction	Commentaires du propriétaire (si nécessaire)

2.1.2 Utilisation actuelle de ce bâtiment?
Corrigez ou précisez, au besoin :

Année	Correction	Commentaires du propriétaire (si nécessaire)

Depuis quand? (indiquez ou corrigez l'année)
Usage auquel il était destiné lors de sa construction?(si différent de 2.1.2) :

usage originel inconnu ou non défini

2.1.3 Ce bâtiment comporte-t-il des espaces excédentaires aux besoins de l'utilisation actuelle?

Non, ce bâtiment ne comporte actuellement aucun espace excédentaire

Oui, ce bâtiment comporte des espaces excédentaires représentant % de son aire brute totale
Année Cause principale de l'excédent d'espace
Espaces excédentaires depuis quand? Pourquoi?
Oui, ce bâtiment est entièrement désaffecté
Année Cause principale de la désaffectation de ce bâtiment
Bâtiment désaffecté depuis quand? Pourquoi?

2.1.4 Le nombre d'étages de ce bâtiment entraîne-t-il des difficultés significatives d'utilisation?

Non, le nombre d'étages de ce bâtiment n'entraîne aucune difficulté d'utilisation qui soit significative

Oui, le nombre d'étages de ce bâtiment entraîne des difficultés d'utilisation importantes concernant :
la manutention de matières premières ou de produits finis. Précisez :
la fabrication de produits manufacturés. Précisez :

2.1.5 Prévoyez-vous changer l'usage de ce bâtiment ou même cesser complètement de l'utiliser?

Non, aucune prévision n'existe quant à l'éventualité de changer l'usage de ce bâtiment ou de cesser de l'utiliser

Oui, un changement d'usage est prévu :
Année prévue Nouvel usage prévu pour ce bâtiment
Raison(s) du changement d'usage prévu :
Oui, il est prévu de cesser de l'utiliser :
Année prévue Références (études, expertises, etc.)
Raison(s) de la cessation prévue :

2.2 Renseignements sur les composantes formant le bâtiment visé (ne remplir que les cases qui s'appliquent)

a) Remplacements ou ajouts effectués après

b) Problèmes existants

Composantes du bâtiment	Année	%	Description		Coût estimé de réparation/remplacement	Type(s) de frais à déboursier
			Problème	Intention		
2.2.1 Fondations						
2.2.2 Plancher de béton (au sol)						
2.2.3 Charpente						
2.2.4 Planchers d'étage et mezzanines						
2.2.5 Murs extérieurs						
2.2.6 Portes et fenêtres						
2.2.7 Toiture						
2.2.8 Cloisons intérieures et plafonds						
2.2.9 Ascenseurs et monte-charge						
2.2.10 Plomberie du bâtiment						
2.2.11 Chauffage						
2.2.12 Ventilation						
2.2.13 Climatisation						
2.2.14 Électricité du bâtiment						
2.2.15						
2.2.16						
2.2.17						

A - Affaissement
B - Bris ou déformation
C - Corrosion ou pourriture
D - Infiltration d'eau, condensation
E - Inefficacité énergétique
F - Trop bas
X -

G - Trop faible
H - Trop haut
I - Trop fort
J - Inutile
K - Nuisible aux opérations
L - Usure excessive

1 - À réparer
2 - À remplacer
3 - À tolérer

4 - Énergie
5 - Assurances
6 - Entretien
7 - Autre (précisez) :

DÉCLARATION DU PROPRIÉTAIRE

À titre de propriétaire de l'immeuble identifié ci-dessus ou de son représentant, je déclare que j'ai une connaissance raisonnable de l'état et de l'usage du bâtiment visé par la présente partie du questionnaire et que les renseignements contenus dans les sections 2.1 et 2.2 ci-dessus correspondent à la réalité actuelle, à ma connaissance.

Signature du propriétaire du bâtiment visé ou de son représentant

Date de déclaration

Note à retenir

Pour favoriser l'implantation uniforme du formulaire présenté ci-dessus et pour en faciliter l'utilisation, le ministère des Affaires municipales et des Régions met une version électronique de ce document à la disposition des utilisateurs du présent guide.

147

DÉCLARATION DE RENSEIGNEMENTS RELATIFS À LA DÉPRÉCIATION DES BÂTIMENTS INDUSTRIELS
Renseignements complémentaires à l'intention du propriétaire

Renseignements généraux sur le questionnaire

- Le présent questionnaire est conçu pour que vous fournissiez, à l'évaluateur de la municipalité où est située une propriété industrielle vous appartenant, certains renseignements que vous connaissez quant à l'âge, à l'état et aux difficultés d'utilisation des bâtiments qui font partie de cette propriété. Ces renseignements sont essentiels à l'identification et à la juste quantification de la dépréciation pouvant toucher ce type de construction, aux fins d'évaluation foncière municipale ;
- Conformément aux dispositions de la *Loi sur la fiscalité municipale*, l'évaluateur a le droit de vous demander de fournir ces renseignements au moyen du présent questionnaire, et vous êtes tenu de les lui fournir ou de les lui rendre accessibles (LFM, art.18) ;
- Ce questionnaire comporte déjà certains renseignements que l'évaluateur municipal possède relativement aux bâtiments visés. Il importe que vous les validiez et, au besoin, vous apportiez les précisions ou corrections nécessaires ;
- Il est essentiel que vous signiez et datiez la déclaration apparaissant au bas de chacune des pages du questionnaire. Cela constitue votre attestation quant à la véracité des renseignements fournis, lesquels devront être considérés aux fins d'établir l'évaluation foncière municipale de la propriété concernée ;
- L'évaluateur pourra toutefois vérifier ou compléter ces renseignements et en faire une analyse plus approfondie lors d'une visite des lieux en votre présence ou celle de votre représentant désigné ;
- Si vous (ou quelqu'un d'autre) avez déjà produit une telle déclaration de renseignements concernant cette propriété, il se peut que l'évaluateur en joigne une copie à sa nouvelle demande de renseignements. Cela vise à vous faciliter la tâche, mais ne vous dispense pas de remplir la totalité du nouveau questionnaire à l'aide des renseignements actuels ;
- Un croquis d'ensemble peut accompagner ce questionnaire, afin de faciliter le repérage de chaque bâtiment ou section de bâtiment. Il est possible qu'il soit simplifié ou qu'il ne représente que certains bâtiments, soit ceux à propos desquels l'évaluateur municipal requiert des renseignements ;
- Les renseignements que vous aurez validés, corrigés ou fournis dans ce questionnaire seront gardés confidentiels, conformément aux dispositions prévues par la Loi en ce sens (LFM, art. 79). De plus, ils ne pourront être utilisés à d'autres fins que celles auxquelles ils auront été recueillis ;
- Si vous avez besoin d'information complémentaire à propos de cette déclaration de renseignements, adressez-vous directement à la personne désignée à cette fin, dont les coordonnées sont indiquées au bas de la section « AVIS AU PROPRIÉTAIRE ».

Renseignements sur la partie 1 du questionnaire

La partie 1 du questionnaire est constituée d'une seule feuille comportant des renseignements sur l'ensemble des bâtiments se trouvant sur le site visé.

- L'évaluateur a normalement inscrit la description de l'activité industrielle prédominante qui est actuellement exercée sur le site industriel visé par le questionnaire. Au besoin, corrigez cette description en inscrivant ce qui, selon vous, décrit le mieux cette activité.
- Cette question vous permet de décrire les entraves attribuables à l'agencement des bâtiments entre eux ou à leur disposition sur le terrain. Le cas échéant, expliquez-en brièvement la nature et les effets*.
- Cette question vous permet d'exposer, s'il y a lieu, les obstacles connus qui engendreront une réduction substantielle ou même la cessation complète de l'utilisation de ce site par votre entreprise. Le cas échéant, fournissez l'année prévisible de cet événement, ainsi que les références qui renvoient aux études ou expertises appuyant cette prévision*.
- Rédigez les commentaires que vous jugez pertinent de faire valoir à l'évaluateur municipal concernant les difficultés d'utilisation de l'ensemble des bâtiments situés sur la propriété visée par le questionnaire*. Vous pouvez vous en servir pour compléter une réponse aux questions 1.2 ou 1.3, ainsi que pour exposer des difficultés spécifiques (ex. : problèmes d'accès au site, approvisionnement, etc.).

Renseignements sur la partie 2 du questionnaire

La partie 2 du questionnaire peut comprendre plusieurs feuilles, soit une pour chaque bâtiment à propos duquel l'évaluateur requiert des renseignements de votre part. Afin d'éviter toute confusion, chaque bâtiment ainsi visé est déjà identifié sur le questionnaire : nom, numéro qui renvoie au croquis, aire brute totale et nombre d'étages. Avant de le remplir, assurez-vous de comprendre exactement de quel bâtiment il s'agit. De plus, si vous le jugez nécessaire, ajoutez des commentaires explicatifs*.

- Indiquez ou corrigez, au besoin, l'année de construction originelle du bâtiment visé, ainsi que celle de tout agrandissement postérieur à la construction d'origine et devenu une section du bâtiment visé. Attention : certains agrandissements peuvent être considérés (par l'évaluateur) séparément de la partie originelle, auquel cas ils font l'objet d'une feuille distincte.
- Au besoin, corrigez ou indiquez la description qui correspond le mieux à l'utilisation actuelle de ce bâtiment, ainsi que l'année durant laquelle a débuté cette utilisation. Si vous le connaissez, indiquez l'usage aux fins duquel ce bâtiment a été construit.
- Le cas échéant, indiquez le pourcentage (%) approximatif que représentent actuellement les espaces excédentaires dans ce bâtiment, l'année à laquelle remonte cet excédent, ainsi que la cause principale de ce surplus d'espace*. Il en va de même si le bâtiment est entièrement désaffecté.
- Le cas échéant, indiquez si le nombre d'étages du bâtiment visé entraîne des difficultés d'utilisation importantes pour vous, tant en ce qui concerne la fabrication de produits que la manutention d'objets ou de matières. Si tel est le cas, décrivez brièvement ces difficultés*.
- S'il est prévu que vous changerez l'usage de ce bâtiment, ou même que vous cesserez complètement de l'utiliser, indiquez l'année durant laquelle cet événement est prévisible, ainsi que la ou les raisons sur lesquelles s'appuie cette prévision*.

Tableau 2.2. Ce tableau vous sert à fournir des renseignements déterminants concernant les diverses composantes qui forment le bâtiment visé. Ne remplissez que les cases qui s'appliquent au cas du bâtiment visé par le questionnaire. Au besoin, aux lignes 2.2.15, 2.2.16 et 2.2.17, vous pouvez désigner séparément certains éléments à propos desquels vous voulez apporter des précisions que les lignes précédentes ne vous permettent pas de fournir.

Section a). Si certaines de ces composantes sont actuellement constituées par des ajouts ou remplacements effectués après l'année indiquée par l'évaluateur (au-dessus de la colonne « % ») ou après l'année de construction indiquée à la question 2.1.1 (si l'évaluateur n'a indiqué aucune année), inscrivez l'année au cours de laquelle l'ajout ou le remplacement a été réalisé, ainsi que le pourcentage de la composante ainsi rénovée (inscrivez « 100 % » si toute la composante est rénovée ou remplacée).

Section b). Si certaines de ces composantes comportent, à votre connaissance, des problèmes existants, indiquez, pour chaque composante ainsi touchée :

- le code alphabétique correspondant le mieux au problème que vous voulez signaler (le code « X » vous permet de décrire plus précisément un problème que les codes A à L ne couvrent pas) ;
- le numéro correspondant à la façon dont vous comptez traiter ce problème (réparer? ; remplacer? ; tolérer?) ;
- le coût des travaux que vous estimez devoir assumer, si votre intention est de réparer ou de remplacer la composante problématique. Sinon, indiquez le ou les codes décrivant le ou les types de frais annuels que ce problème vous oblige à déboursier pour le tolérer.

* Si l'espace prévu au formulaire est insuffisant pour vous permettre de fournir les explications demandées, vous pouvez annexer d'autres feuilles d'explications.

ANNEXE H

Relevé des renseignements relatifs à la dépréciation d'un bâtiment industriel

(formulaire suggéré de relevé structuré des renseignements par l'inspecteur)

Consignes à l'utilisateur

Le formulaire présenté à la page suivante est un document proposé aux évaluateurs municipaux pour aider à constituer un relevé structuré des renseignements relatifs à la dépréciation d'un bâtiment industriel typique, lors de son inspection par l'évaluateur ou par son représentant. Conçu pour être prérempli avec les renseignements déjà disponibles avant l'inspection (relevés techniques, déclaration du propriétaire, etc.), ce document permet à l'inspecteur de recueillir, valider et consigner divers renseignements pertinents pour l'application de la méthodologie décrite au présent guide.

Plus précisément, il est à noter que :

- La section 1 de ce formulaire renferme des renseignements généraux à relever ou à valider concernant l'ensemble du bâtiment visé. On y trouve principalement :
 - l'identification des différentes sections composant le bâtiment, ventilées selon leur année de construction, leur aire brute totale, leur utilisation actuelle et les espaces désaffectés s'y trouvant, le cas échéant ;
 - l'énoncé d'autres données pouvant être déterminantes aux fins de l'application de la démarche proposée au présent guide (ex. : accessibilité, dissociabilité, nombre d'étages, etc.).
- La section 2 regroupe les renseignements détaillés décrivant, par composante et par section du bâtiment visé, les ajouts et rénovations effectués depuis la construction et encore existants. Ces renseignements servent principalement à établir l'âge apparent du bâtiment ;
- La section 3 sert à décrire chacun des problèmes constatés par l'inspecteur et à en documenter la solution la plus probable. Ces renseignements permettent principalement de déterminer la nature et le quantum de la dépréciation additionnelle pouvant résulter des problèmes ainsi documentés. On y trouve notamment :
 - l'identification du problème (section du bâtiment, composante, code de problème, quantité, pourcentage, etc.) soulevé par le propriétaire ou constaté par l'inspecteur, ainsi que l'appréciation de ce dernier quant à la normalité de la situation en cause ;
 - la description de la solution la plus probable (réparer ? ; remplacer ? ; tolérer ?) ainsi que l'estimation de ses conséquences financières, selon les renseignements obtenus à ce sujet.

De plus, pour en accroître la compréhension, le formulaire présenté à la page suivante est complété à l'aide des renseignements relatifs au bâtiment constitué par l'usine (formée de 4 sections) comprise dans le complexe industriel décrit au point 6.2.4 du présent guide.

Bâtiment visé :Usine (construite en 4 sections)

Propriétaire :Les Entreprises Dumétal Ltée

N° au croquis :Évaluateur :001

Propriétaire :1 à 4

MATRICULE :XXXXX

DIVISION :XXXX

SECTION :XX

EMPLACEMENT :XXXX

CAV :NO

BÂTIMENT :NO

LOCAL :NO

* 23 RELEVÉ DES RENSEIGNEMENTS RELATIFS À LA DÉPRÉCIATION D'UN BÂTIMENT INDUSTRIEL

1 - RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX À RELEVER OU À VALIDER CONCERNANT LE BÂTIMENT VISÉ

Section	Année de construction	N° ^{re} étages	Aire brute totale m.c.	%	Utilisation actuelle du bâtiment Description	Depuis quand?	État d'entretien	Espaces excédentaires/désaffectés m.c.	%	Quand?
Section d'origine :	1A	1968	1	5 046,7	35,7	Fabrication de pièces d'acier	1968	2	aucun	
1 ^{er} agrandissement :	1B	1976	1	4 787,7	33,8	Fabrication de pièces d'acier	1997	1	aucun	
2 ^e agrandissement :	1C	1989	1	1 821,2	12,9	Atelier de soudure	1989	1	aucun	
3 ^e agrandissement :	1D	2002	1	2 494,6	17,6	Atelier de soudure	2002	1	aucun	
Total	T			14 150,2	100	Usine		1	aucun	

Utilisation d'origine de ce bâtiment (si différente de l'utilisation actuelle) :

☐ Usage originel inconnu ou non défini

Difficultés causées par le nombre d'étages

Section	Description de la difficulté	Réf.
	non applicable	

Accès à ce bâtiment par camion

☒ Facile, circulation normale autour du bâtiment

☐ Limité, nécessite certaines manutentions

☐ Problématique, manutentions importantes

☐

Dissociabilité des autres bâtiments du complexe

☐ Raccordement autonome à l'électricité

☐ Raccordement autonome aux services municipaux

☐ Accès direct à une voie publique

☒ Indissociable

Changement d'usage prévu pour ce bâtiment

☒ Aucun changement d'usage n'est prévu

☐ Ce bâtiment est destiné à changer d'usage

Nouvel usage prévuQuand?Réf.

2 - AJOUTS OU RÉNOVATIONS EFFECTUÉS APRÈS LA CONSTRUCTION ET ENCORE EXISTANTS

Codes à utiliser pour désigner les blocs de composantes du bâtiment visé (selon fiche de propriété 2.4.1)

*01A Parement des murs et du parapet

*01B Portes piétonnes et fenêtres

*01C Portes de service

*01D Bâti des murs, incluant isolant

*02 Assises, fondations, muret

*04 Charpente

*05A Planchers structuraux

*05B Dalle au sol

*06A Couverture de toit, avant-toit et drainage

*06B Tablier du toit

*07 Finis de planchers

*08 Finis de plafonds

*09 Électricité

*10 Protection

*11 Cloisons intérieures et ouvertures

*12 Plomberie

*13 Chauffage

*14 Climatisation

*15 Ventilation

*16 Ascenseurs et monte-charge

*17 Escaliers

*18 Bureau (chambre insonorisée)

Sec-tion	Bloc	Code barème	Année	Quantité ou % Qt u.m.	%	Commentaires	Réf.
1A	*01A	154	1985		100	Remplacer parement	
1A	*01B		1985		100	Porte piéton. & fenêtres	
1A	*06A	002	1985		84	Remplacer couverture	
T	*07		1985		50	Changer finis planchers	
T	*08		1985		50	Changer finis plafonds	
1A	*13		1988	E	100	Remplacer chauffage	
1A	*15		1988	E	100	Remplacer ventilation	
1A	*06A	002	1989		30	Remplacer couverture	
1A	*06B		1989		30	Remplacer tablier	
1A	*09		1989		82	Électricité & éclairage	
1A	*14	070	1995	E	100	Changer climatisation	
1B	*01D	344	1997		26	Ajouter isolant	97-152
1B	*05B	006	1997	1 244,8 mc		Ajouter dalle au sol	97-152
1B	*06A	006	1997		100	Remplacer couverture	97-152
1B	*11		1997		26	Ajouter cloisons	97-152
1B	*13		1997		26	Ajouter chauffage	97-152
1A	*01C		2000		100	Portes de service	
1B	*01D	344	2000		28	Ajouter isolant	00-657
1B	*05B	006	2000	1 340,6 mc		Ajouter dalle au sol	00-657
1B	*11		2000		28	Ajouter cloisons	00-657

«E» si année estimée

Sec-tion	Bloc	Code barème	Année	Quantité ou % Qt u.m.	%	Commentaires	Réf.
1B	*13		2000		28	Ajouter chauffage	00-657
1A	*06A	002	2001		16	Remplacer couverture	01-299
T	*07		2001		50	Changer finis planchers	01-186
T	*08		2001		50	Changer finis plafonds	01-186
1B	*01D	344	2002		46	Ajouter isolant	02-070
1B	*05B	006	2002	2 202,3 mc		Ajouter dalle au sol	02-070
1B	*08		2002		100	Ajouter plomberie	02-070
1B	*11		2002		46	Ajouter cloisons	02-070
1B	*13		2002		46	Ajouter chauffage	02-070
1B	*15	003	2002		100	Ajouter ventilation	02-070
1B	*17	02	2002		100	Ajouter escaliers	02-070
1B	*18		2002		100	Ajout de bureaux	02-070

«E» si année estimée

3 - PROBLÈMES CONSTATÉS ET SOLUTIONS PROBABLES

Endroit		Problème constaté			Solution la plus probable				Commentaires :		
Sec. bât.	Bloc	Code barème	Code	Quantité	%	N-A	Code sol.	Coût de réparation/correction \$ total	Réf.	Frais suppl. pour tolérer \$ annuel	Réf.
1A	*06A	154	D	1775 m.c.	40,0	A	2	140 000	G-1		Toiture très déficiente, coule beaucoup
1A	*04		X	1435 m.c.	30,0	A	3			8 000	Voir rapport d'expertise des ingénieurs
1A	*05B		G		100	A	2	203 000	G-2		
T	*13		E		46,3	A	3			5 000	Chauffage mal adapté aux agrandissements
T	n.a.		Y		100	A	3				Bâtiment peu en demande dans la région

Codes descriptifs problèmes

A - Affaissement

B - Bris ou déformation

C - Corrosion ou pourriture

D - Infiltration d'eau, condensation

E - Inefficacité énergétique

F - Trop bas

G - Trop faible

H - Trop haut

I - Trop fort

J - Inutilisable

K - Nuissible aux opérations

L - Usure excessive

Normal

Anormal

1 - A réparer

2 - A remplacer

3 - A tolérer

4 - ATTESTATION DE L'INSPECTEUR

Relevé effectué par :

N° Empl.	Initiales	Date
18	D. P.	2004-11-15
2		
3		
4		
5		

Personne-ressource accompagnatrice lors de la visite des lieux :

Nom de la personne	Fonction dans l'entreprise	Téléphone
Pierre-Jean Jacques	Contrôleur - production	(999) 999-9999

Note à retenir

Pour favoriser l'implantation uniforme du formulaire présenté ci-dessus et pour en faciliter l'utilisation, le ministère des Affaires municipales et des Régions met une version électronique de ce document à la disposition des utilisateurs du présent guide.

150

ANNEXE I

Renseignements et calculs relatifs à la dépréciation d'un bâtiment industriel

(formulaire intercalaire de relevé et de calculs suggéré à l'évaluateur)

Consignes à l'utilisateur

Le formulaire présenté à la page suivante est proposé aux évaluateurs municipaux sous la forme d'un feuillet intercalaire à incorporer au dossier d'évaluation du bâtiment à évaluer. Les principaux renseignements recueillis ou validés par l'inspecteur y sont reportés, et ce document fait aussi état des décisions et calculs de l'évaluateur menant aux montants de dépréciation normale et additionnelle, établis en application de la méthodologie décrite au présent guide.

Plus précisément, il est à noter que :

- La section 1 de ce formulaire fait état des renseignements, calculs et conclusions retenus par l'évaluateur pour mesurer la dépréciation normale attribuée au bâtiment à évaluer au moyen d'une ou de plusieurs (selon le choix de l'évaluateur) techniques prévues à cette fin et décrites aux chapitres 7, 9 et 10 du présent guide. Ainsi, ce document présente les résultats obtenus de l'application de :
 - la technique âge/vie, laquelle peut être ventilée selon chaque section du bâtiment ou être appliquée globalement à l'ensemble de ces sections. On y trouve notamment le résultat de l'établissement de l'âge apparent du bâtiment à évaluer, ainsi que les paramètres retenus quant à sa durée de vie économique normale, à sa durée de vie restante (s'il y a lieu) et à sa proportion résiduaire ;
 - la technique de comparaison, selon que la dépréciation normale du bâtiment à évaluer a été mesurée par une analyse de transactions d'immeubles associés au groupe de référence concerné ou par l'utilisation d'une table de dépréciation reconnue et applicable au bâtiment évalué ;
 - la technique détaillée, selon laquelle une dépréciation normale est attribuée individuellement à chaque composante du bâtiment.
- La section 2 présente, lorsqu'il y a lieu, les renseignements, calculs et conclusions quant à la mesure de la dépréciation additionnelle. On y trouve notamment la description des problèmes relevés à cet égard et, pour chacun d'entre eux, la description de la solution la plus probable, le quantum de ses conséquences financières, ainsi que les modalités et résultats de la quantification de la dépréciation additionnelle qui en résulte, le cas échéant ;
- La section 3 expose succinctement la quantification de la dépréciation totale, laquelle résulte simplement de la somme du montant de dépréciation normale et de celui de dépréciation additionnelle.

De plus, afin qu'il bénéficie d'une compréhension accrue, le formulaire présenté à la page suivante est complété à l'aide des renseignements relatifs au bâtiment constitué par l'usine (formée de 4 sections) comprise dans le complexe industriel décrit au point 6.2.4 du présent guide. Aussi, les données et résultats utilisés à titre d'exemples aux points 7.5.2, 7.5.4 (1^{er} exemple), 10.3.2, 11.2.1, 11.2.2, 12.2.1b, 12.2.2b, et 13.3.3 (2^e exemple) du présent guide y sont également présentés.

Enfin, un feuillet intercalaire désigné comme étant le « folio 9 » du dossier d'évaluation concerné par cet exemple a été élaboré pour fournir davantage d'explications quant aux calculs effectués.

Bâtiment visé :

Usine (construite en 4 sections)

Propriétaire :

Les Entreprises Dumétal Ltée

Évaluateur 001

Propriétaire 1 à 4

MATRICULE

MUNICIPALITÉXXXXXX

DIVISIONXXXXX

SECTIONXX

EMPLACEMENTXXXXX

CAY

BÂTIMENT

NO

LOCAL

NO

* 23 RENSEIGNEMENTS ET CALCULS RELATIFS À LA DÉPRÉCIATION D'UN BÂTIMENT INDUSTRIEL

Utilisation actuelle du bâtiment visé

Code3229

DescriptionFabrication de produits de construction en métal

Année depuis1968

Usage d'origine, si différent et défini

Groupe de référence du bâtiment visé :

Vocation

Réf.

Type de charpente

☒ Générale

☐ Limitée

☐ Unique

☐ A - Acier protégé ou béton

☒ B - Acier non protégé ou murs porteurs en maçonnerie

☐ C - Acier léger ou bois

Région administrative

xx |xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Changement d'usage probable

pour :

Année

Réf.

n.a.

Date de référence au marché

2005-07-01

Désaffectation probable

Année

Réf.

n.a.

1 - MESURE DE LA DÉPRÉCIATION NORMALE DU BÂTIMENT VISÉ

Application de la technique âge/vie

Section	Année de construction	Coût neuf par section		Année apparente	Âge apparent	Durée de vie normale/restante		Proportion résiduaire		% dépréciation	Résultat
		\$	DR			Années	N-R	%	Réf.		
Section d'origine :	1A	1968	1 890 778								
1 ^{er} agrandissement :	1B	1976	1 757 719								
2 ^e agrandissement :	1C	1989	708 924								
3 ^e agrandissement :	1D	2002	1 272 266								
Total	T		5 629 687	1984	21	45	N T-2	15,0	T-2	39,7	2 234 986

Réf. f. 8

Application de la technique de comparaison

Dépréciation globale attribuée

☒ selon une analyse des ventes du groupe de référence

☐ selon une table de dépréciation reconnue et applicable

Référence

DEP-254

% / an

1.90

% global

39.9

Résultat

2 246 245

Application de la technique détaillée

Blocs de composantes (fiche 2.4.1)

	Coût neuf		Durée vie probable	Année apparente	Récupération possible?	Âge apparent	Durée vie utile	% dépréciation	Résultat
	\$	DR							
*01A Parement des murs et du parapet	332 521		35	1985 P	Non	20	35	57,0	189 537
*01B Portes piétonnes et fenêtres	42 547	C	35	1985 P	Non	20	35	57,0	24 252
*01C Portes de service	86 272	C	15	2000 P	Non	5	15	33,0	28 470
*01D Bâti des murs, incluant isolant	145 611		70	1983 P	Non	22	45	49,0	71 349
*02 Assises, fondations, muret	218 153		110	1980 P	Oui	25	110	23,0	50 175
*04 Charpente	1 109 587	D	80	1980 P	Oui	25	80	31,0	343 972
*05A Planchers structuraux	17 391		110	1968	Non	37	45	82,0	14 261
*05B Dalle au sol	441 547	C	110	1987 P	Oui	18	110	16,0	70 648
*06A Couverture de toit, avant-toit et drainage	971 168	D	25	1994 P	Non	11	25	44,0	427 314
*06B Tablier du toit	398 224	C	75	1982 P	Oui	23	75	31,0	123 449
*07 Finis de plancher	16 184	C	20	1993 P	Non	12	20	60,0	9 710
*08 Finis de plafond	9 710	C	40	1993 P	Non	12	40	30,0	2 913
*09 Électricité	746 040		40	1986 P	Non	19	40	48,0	358 099
*10 Protection	2 006		25	1988 P	Non	17	25	68,0	1 364
*11 Cloisons intérieures et ouvertures	476 876		40	1984 P	Non	21	40	53,0	252 744
*12 Plomberie	52 556		30	1981 P	Non	24	30	80,0	42 045
*13 Chauffage	134 943	D	20	1995 P	Non	10	20	50,0	67 472
*14 Climatisation	728		20	1995 E	Non	10	20	50,0	364
*15 Ventilation	374 048		20	2001 P	Non	4	20	20,0	74 810
*16 Ascenseurs et monte-charge									
*17 Escaliers et échelles	7 952		40	1981	Non	24	40	60,0	4 771
*18 Bureau (chambre insonorisée)	31 632		40	2002	Non	3	40	8,0	2 531
*18 Annexes extérieures	13 991		25	1968	Non	25	25	100,0	13 991
Total du coût neuf	5 629 687							% global 38,6	2 174 240

DR : degré de remplacement

E : Année estimée
P : Année pondérée

Montant retenu à titre de dépréciation normale :

2 246 245

Réf. Résultat de la technique de comparaison

soit un % global de 39,9 %

2 - MESURE DE LA DÉPRÉCIATION ADDITIONNELLE (s'il y a lieu)

Problème constaté

Sec. bât.	Endroit	Code Bloc	Code barème	Code prob.	Description	Quantité	%	Coût neuf de l'élément désest ou détérioré	DR	N-A	Catégorie	Code solution	Coût de correction	Frais annuels pour tolérer	Coût neuf de l'élément de remplacement	DR	Dépréciation normale déjà attribuée	Résultat	Réf.
1A	*06A	154	D		1775 m.c.	40,0		127 417	D	A	PC	2	140 000	G-1	n.a.	127 417	D</		

Note à retenir

Pour favoriser l'implantation uniforme du formulaire présenté ci-dessus et pour en faciliter l'utilisation, le ministère des Affaires municipales et des Régions met une version électronique de ce document à la disposition des utilisateurs du présent guide.

Folio 9 - Calculs relatifs à la mesure de la dépréciation additionnelle

1. Couverture du toit détériorée et non étanche (détérioration physique corrigible)

1. Détermination du solde non encore déprécié de l'élément détérioré :		
Coût neuf de l'élément détérioré : couverture 1A = 32,8 % x 971 168\$ x 40 %	127 417 \$	
Moins : dépréciation normale déjà attribuée à cet élément : 39,9 %	<u>50 839 \$</u>	
Solde non encore déprécié de l'élément détérioré	76 578 \$	76 578 \$
2. Détermination de l'excédent du coût de correction sur le coût neuf du nouvel élément :		
Coût des travaux de correction (remplacement de la couverture détériorée)	140 000 \$	+
Moins : coût neuf de l'élément de remplacement (nouvelle couverture)	<u>127 417 \$</u>	
Excédent du coût de correction sur le coût neuf	12 583 \$	<u>12 583 \$</u>
Dépréciation additionnelle à retenir :		89 161 \$

2. Charpente affaiblie par un incendie (détérioration physique incorrigible)

Actualisation des pertes de bénéfice net à subir pour tolérer la détérioration incorrigible		
Coût net annuel de la solution palliative (location des équipements d'appoint)	8 000 \$	
Durée de vie économique restante du bâtiment à évaluer	24 ans	
Taux global d'actualisation applicable aux pertes de bénéfice net d'exploitation	12 %	
Valeur actualisée des pertes de bénéfice net (dépréciation additionnelle à retenir) :		62 275 \$

3. Dalle au sol à capacité portante insuffisante (désuétude fonctionnelle corrigible causée par une insuffisance)

1. Détermination du solde non encore déprécié de l'élément désuet :		
Coût neuf de l'élément désuet : dalle 1A = 32,8 % x 441 547 \$	144 827 \$	
Moins : dépréciation normale déjà attribuée à cet élément : 39,9 %	<u>57 786 \$</u>	
Solde non encore déprécié de l'élément désuet	87 041 \$	87 041 \$
2. Détermination de l'excédent du coût de correction sur le coût neuf du nouvel élément :		
Coût des travaux de correction (démolition, reconstruction d'une nouvelle dalle)	203 000 \$	+
Moins : coût neuf de l'élément de remplacement (nouvelle dalle plus résistante)	<u>168 965 \$</u>	
Excédent du coût de correction sur le coût neuf	34 035 \$	<u>34 035 \$</u>
Dépréciation additionnelle à retenir :		121 076 \$

4. Système de chauffage énergivore et mal adapté (désuétude fonctionnelle incorrigible causée par une insuffisance)

1. Détermination du solde non encore déprécié de l'élément désuet :		
Coût neuf de l'élément désuet : sections 1A et 1C = 46,3 % x 134 943 \$	62 479 \$	
Moins : dépréciation normale déjà attribuée à cet élément : 39,9 %	<u>24 929 \$</u>	
Solde non encore déprécié de l'élément désuet	37 550 \$	37 550 \$
2. Détermination de la valeur actuelle des frais de possession immobilière :		+
5 000 \$ par an pendant 24 ans de vie économique restante au taux de 10 %		44 924 \$
3. Détermination de la valeur actuelle des pertes de bénéfice net d'exploitation d'entreprise :		+
(Opération non applicable, puisque aucune perte de bénéfice n'a été démontrée)		0 \$
4. Détermination du solde non déprécié de l'élément qui serait fonctionnel		
Coût neuf de l'élément fonctionnel (système de chauffage fonctionnel)	62 479 \$	
Moins : dépréciation normale qui lui serait attribuée (39,9 %)	<u>24 929 \$</u>	-
Solde non déprécié de l'élément qui serait fonctionnel	37 550 \$	<u>37 550 \$</u>
Dépréciation additionnelle à retenir :		44 924 \$

5. Conditions défavorables du marché de la location de bâtiments analogues (désuétude externe de marché)

1. Détermination du solde non encore déprécié du bâtiment visé :		
Coût neuf de l'ensemble du bâtiment (4 sections de l'usine)	5 629 687 \$	
Moins : dépréciation normale déjà attribuée à ce bâtiment : 39,9 %	2 246 245 \$	
Moins : dépréciation additionnelle résultant de causes non externes	<u>317 436 \$</u>	
Solde non encore déprécié du bâtiment visé	3 066 006 \$	
2. Mesure de la dépréciation additionnelle résultant de la désuétude externe de marché :		
Solde non encore déprécié du bâtiment visé		3 066 006 \$
Quantification de la désuétude externe de marché applicable au groupe de référence (étude 13.3.3b)		<u>15 %</u>
Dépréciation additionnelle à retenir :		459 901 \$

ANNEXE J

OUVRAGES DE RÉFÉRENCE CONSULTÉS

La réalisation du présent guide repose notamment sur la consultation de divers ouvrages de référence publiés au Canada et aux États-Unis, ainsi que sur l'utilisation, dans le contexte québécois, des concepts et méthodes qui y sont exposés. Il s'agit des ouvrages suivants :

ACHOUR, Dominique. *Évaluation immobilière – Principes, concepts et pratiques*, Fisher Presses inc., 1992.

AMERICAN APPRAISAL ASSOCIATES INC. *Real Estate Valuation Guide, Appraisal of an industrial loft building, volume 16*, 1986.

APPRAISAL INSTITUTE. *The Appraisal of Real Estate*, 11^e édition, 1996.

APPRAISAL INSTITUTE. *The Appraisal of Real Estate*, 12^e édition, 2001.

APPRAISAL INSTITUTE. *The Appraisal of Real Estate*, Second Canadian Edition, 2002.

BELLEHUMEUR, André. *La micro-économie et l'entreprise*, Gaëtan Morin éditeur, 1993.

BOECKH. *Commercial, Institutional, Light Industrial Building Cost Guide*, édition 2000.

CANADIAN STANDARDS ASSOCIATION. *Guideline on durability in buildings*, 1995.

COMITÉ TRIPARTITE MAMM-OEAQ-AEMQ. *Programme de formation professionnelle, Méthode du coût*, 1999-2000.

CRAWFORD, Robert G. *Appraising industrial special-purpose properties*, The Appraisal Journal, 2001.

DEPARTMENT OF THE TREASURY (Internal Revenue Service). *How to Depreciate Property, Publication 946*, 2002.

DESJARDINS, Jean-Guy. *Traité de l'évaluation foncière*, Wilson & Lafleur ltée, 1992.

Dow Building Cost Calculator and valuation guide, 1965.

ELLSWORTH, Richard K. *Estimating depreciation for infrequently transacted assets*, The appraisal Journal, 2000.

FORGUES, Jacques. *L'évaluation municipale et la valeur réelle*, Les Éditions Yvon Blais, 1995.

FORGUES, Jacques, et Nancy BÉLIVEAU. *Loi sur la fiscalité municipale annotée*, Éditions Yvon Blais, 1997 (à jour au 1^{er} février 2003).

GAGNON, Jean-Marie, et Nabil KHOURY. *Traité de gestion financière*, 3^e édition révisée, Gaëtan Morin éditeur, 1988.

INTERNATIONAL ASSOCIATION OF ASSESSING OFFICERS. *Property Appraisal and Assessment Administration*, 1990.

INTERNATIONAL ASSOCIATION OF ASSESSING OFFICERS. *Property Assessment Valuation*, 1996.

INTERNATIONAL ASSOCIATION OF ASSESSING OFFICERS. *Improving Real Property Assessment, A reference Manual*, 1978.

LARONGE, Joseph A. *Solving the functional obsolescence calculation question Part 1 & 2*, The appraisal Journal, 2000 et 2001.

- LEWIS, Bernard T., et Richard P. PAYANT.** *Facility inspection field manual: a complete condition assessment guide*, McGraw-Hill, 2001.
- LIPSCOMB, John H.** *Second-Generation Industrial Buildings: Value Determinantes*, The Appraisal Journal, 2002.
- MARSHALL and SWIFT.** *Marshall Valuation Service*, édition 2001.
- MARSTON ANSON, Winfrey, et Jean C. HEMPSTEAD.** *Engineering Valuation and Depreciation*, Iowa State College, McGraw-Hill Book Company, 1953.
- MCMAHON, Daniel, et al.** *Comptabilité intermédiaire – Analyse théorique et pratique*, Chenelière/McGraw-Hill, 2002.
- MÉNARD, Louis.** *Dictionnaire de la comptabilité et de la gestion financière*, Institut Canadien des Comptables Agréés, Ordre des experts comptables – France et Institut des Réviseurs d'Entreprises – Belgique, 1994.
- MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES.** *Principes et concepts généraux en évaluation foncière*, volume 1 du *Manuel d'évaluation foncière du Québec*, 1974.
- MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES.** *Technique du coût, bâtiments commerciaux, industriels et institutionnels*, volume 4 du *Manuel d'évaluation foncière du Québec*, 1984.
- PARKIN, Michael, Robin BADE et Benoît CARMICHAEL.** *Introduction à la macroéconomie moderne*, 2^e édition.
- REMCHA, Michael J.** *Economic Obsolescence*, American Society of Appraisers, 1999-2000.
- SKINNER, Ross M., et J. Alex MILBURN.** *Accounting Standards in Evolution*, 2^e édition, Prentice Hall, 2001.

ANNEXE K

JURISPRUDENCE RELATIVE À LA DÉPRÉCIATION INDUSTRIELLE

La réalisation du présent guide repose également sur la consultation de décisions et jugements rendus depuis 1989 à propos de la dépréciation des bâtiments industriels, aux fins de leur évaluation foncière municipale. Il s'agit des suivants :

Décisions et jugements rendus depuis 1989 à propos de la dépréciation des bâtiments industriels				
Entreprise	Municipalité	Tribunal	N° décision / Réf. RJQ	Date
Abcourt Mines	Barraute	BREF	Q91-0478	1991-10-17
ABI (Aluminerie Bécancour) 1	Bécancour	TAQ	SAI-Q-034287-9809	2001-08-06
ABI (Aluminerie Bécancour) 2	Bécancour	CQ	400-02-004607-014	2003-01-31
Abitibi-Price	Beaupré	BREF	RJQ 507	1983-12-03
Alcatel Câbles Canada 1	Montréal-Est	BREF	M94-1056	1994-04-19
Alcatel Câbles Canada 2	Montréal-Est	CQ	J.E.96-1269	1996-04-17
Avon	Montréal	BREF	M90-1243	1990-12-03
Blanchard-Ness	Saint-Hubert	TAQ	SAI-M-033088-9704	2000-12-05
B.P. Pétroles 1	Anjou	TAQ	M-98-0092	1998-04-20
B.P. Pétroles 2 (Talisman)	Anjou	CQ	500-02-067290-986	2001-11-28
Camco	Montréal	BREF	M96-0116	1996-02-15
Canada Packers	Montréal	BREF	M92-0685	1992-05-06
Consumers Emballage	Saint-Laurent	BREF	M97-0196	1997-04-08
Continental Can	Saint-Laurent	BREF	M89-3559	1989-12-20
Culinar aliments	Montréal	BREF	M91-0915	1991-07-29
Domco Tarkett Inc.	Farnham	TAQ	SAI-Q-079693-0109	2004-02-12
Doral International	Grand-Mère	BREF	Q 98-0212	1998-03-31
Garfinkle	Saint-Laurent	BREF	M96-1045	1996-10-31
Goodyear Canada	Sallaberry-de-Valleyfield	TAQ	70045-5714-25-8647	1998-09-11
Gulf Canada	Montréal-Est	BREF	M96-1112	1996-11-15

Entreprise	Municipalité	Tribunal	N° décision / Réf. RJQ	Date
Harpell (Imprimerie) 1	Sainte-Anne-de-Bellevue	BREF	M95-1125	1995-09-11
Harpell (Imprimerie) 2	Sainte-Anne-de-Bellevue	CQ	500-02-020221-953	1996-10-18
Harpell (Imprimerie) 3	Sainte-Anne-de-Bellevue	CA	500-09-003392-966	1997-03-10
Hewitt Equipment	Montréal	CQ	500-02-012814-914	1992-10-01
Hewquip Holdings 1	Pointe-Claire	BREF	M-95-1181	1995-10-25
Hewquip Holdings 2	Pointe-Claire	CQ	500-02-023626-950	1997-10-17
Imperial Tobacco Canada	Montréal	TAQ	SAI-M-033192-9504	2004-07-13
Inglis	Montmagny	BREF	Q96-0298	1996-04-18
Intermédiaire Terminal 1	Montréal	CQ	500-02-066250-981	2000-08-03
Intermédiaire Terminal 2	Montréal	BREF	M98-0074	1998-03-30
Jenkins Canada	Lachine	BREF	M90-2355	1990-11-21
Lagarde	Victoriaville	BREF	Q88-0012	1988-11-01
MacDonald RJR	Montréal	BREF	M95-0562	1995-03-15
MacLaren (Ind. James) 1	Thurso	BREF	Q97-0909	1997-12-11
MacLaren (Ind. James) 2	Thurso	CQ	JE99-1821	1999-08-10
Manac	Saint-Georges	TAQ	RJQ 549	1998-07-06
Miller	Montréal	TAQ	M98-0219	1998-11-13
Molson 1	Montréal	BREF	M83-0171	1983-03-16
Molson 2	Montréal	CQ	500-02-029376-832	1985-06-17
Molson 3	Montréal	BREF	M87-1701	1987-09-25
Multi-Markes	Saint-Côme-Linière	BREF	Q-98-0193	1998-03-10
Northern Telecom	Lachine	CQ	500-02-032495-934	1993-11-25
Nutribec	Montréal	BREF	M91-0652	1991-05-14
Ogilvie (Minoteries)	Montréal	BREF	M89-2253	1989-07-28
O'Keefe	Montréal	BREF	RJQ 333 [1983]	1987-01-13
Olco – Groupe Pétrolier 1	Montréal-Est	TAQ	RJQ 591	1998-12-17
Olco – Groupe Pétrolier 2	Montréal-Est	CQ	500-02-072752-998	2001-02-19
Paul Paradis	Montréal	BREF	M93-3452	1993-06-25
PCI Chimie Canada inc.	Bécancour	TAQ	SAI-Q-080183-0010	2003-07-25

Entreprise	Municipalité	Tribunal	N° décision / Réf. RJQ	Date
Péto-Canada	Montréal-Est	CQ	500-02-072572-998	2000-03-31
Pétromont	Varenes	TAQ	SAI-M-033246-9809	2001-05-25
Procter and Gamble	Pointe-Claire	BREF	M91-0531	1991-04-05
Provigo	Laval	BREF	Q97-0023	1997-01-27
QIT Fer et Titane 1	Saint-Joseph-de-Sorel	BREF	M91-1857	1991-12-12
QIT Fer et Titane 2	Saint-Joseph-de-Sorel	CQ	765-02-000003-925	1993-02-02
QIT Fer et Titane 3	Havre-Saint-Pierre	BREF	Q97-0728	1997-09-30
Shering	Pointe-Claire	BREF	M96-1174	1996-12-11
Silos Port-Cartier	Port-Cartier	BREF	Q97-0292	1997-05-08
Sivaco Québec	Marieville	BREF	Q97-0710	1997-09-24
Smurfit-Stone	New-Richmond	TAQ	SAI-Q-071321-0012	2002-06-28
Sonoplastics	Boucherville	TAQ	SAI-M-033070-9809	2000-12-05
Werner Albert	Repentigny	TAQ	Q99-0100	1999-05-13
Wire Rope industries 1	Pointe-Claire	BREF	M90-1188	1990-06-29
Wire Rope industries 2	Pointe-Claire	CQ	500-02-025109-906	1994-08-30
2946-4617 Québec 1	Ville Saint-Laurent	BREF	M97-0159	1997-03-19
2946-4617 Québec 2	Ville Saint-Laurent	CQ	500-02-055828-979	1998-10-30