

ADDENDA

des chapitres 4 et 13 ainsi que de l'annexe C

La dépréciation des bâtiments industriels

aux fins d'évaluation foncière municipale
au Québec



Ce document a été réalisé par le ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT).

Il est publié en version électronique à l'adresse suivante :
www.mamrot.gouv.qc.ca

© Gouvernement du Québec, ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, 2014

ISBN 978-2-550-72193-2 (PDF)

Dépôt légal – 2014

Bibliothèque et Archives nationales du Québec

Tous droits réservés. La reproduction de ce document par quelque procédé que ce soit et sa traduction, même partielles, sont interdites sans l'autorisation des Publications du Québec.

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
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 ce qui a trait à l'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 préoccupations¹, 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 de celui 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 pertinentes 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 **polyvalence quant aux 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 Polyvalence quant aux usages physiquement possibles du bâtiment

Le degré de polyvalence 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.

Cette polyvalence « 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 polyvalence, 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

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

caractéristiques du complexe dont ce bâtiment peut faire partie sont également à considérer (agencement, envergure, démembrement possible, etc.).

Trois « segments » permettraient de répertorier efficacement les bâtiments industriels québécois, au regard de leur polyvalence quant aux 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**² est celui qui est conçu pour permettre l'exercice d'un type précis d'activité industrielle qui s'avère exigeante 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**³ 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 polyvalence d'usage d'un bâtiment industriel



Afin d'aider l'évaluateur à jauger, le plus objectivement possible, le degré de polyvalence 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 polyvalence d'usage, il importe de noter que :

- chacun des indicateurs ne constitue qu'une « indication » partielle du degré de polyvalence 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.

2. 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**.

3. 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 clairement identifiables.

4.2.2 Type de charpente [ou structure portante] du bâtiment

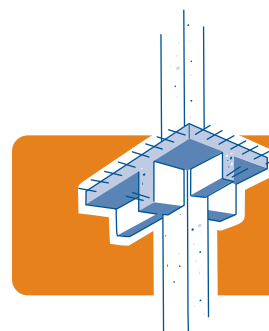
La charpente d'un bâtiment est l'assemblage méthodique de diverses pièces verticales (exemples : colonnes, pilastres), horizontales (exemples : poutres, poutrelles) et obliques (exemple : contreventements) de béton, d'acier, de bois ou d'autres matériaux, qui en constituent la structure portante. Il 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 l'assemblage de ces matériaux sont révélateurs du potentiel de la charpente, en matière de résistance et de durabilité. Cette notion a été retenue comme significative en ce qui concerne la 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 :

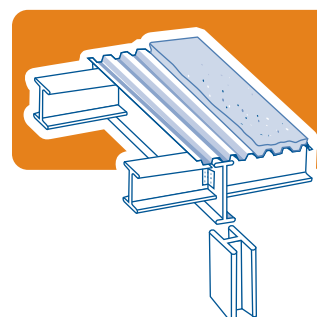
- • Les charpentes du **type A** sont principalement composées d'**acier structural protégé** ou de **béton avec acier d'armature**. Elles forment la structure portante du bâtiment, indépendamment des murs de celui-ci et peuvent, en plus, contribuer à l'exercice des activités qui s'y déroulent.

- 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 détériorant 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.

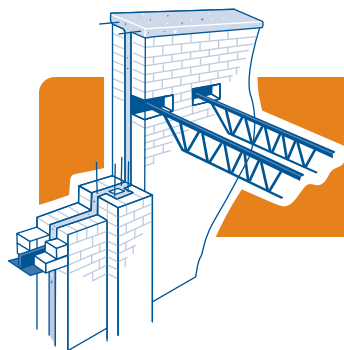


- • Les charpentes du **type B** sont principalement composées soit d'**acier structural non protégé**, soit de **murs porteurs en maçonnerie ou en béton** avec des éléments horizontaux d'acier ou de bois. Elles peuvent être indépendantes des murs (acier) ou, au contraire, constituer la structure portante 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'entretiens accrus.



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 17 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 recherche de paramètres pertinents quant à la dépréciation et à l'application de ces paramètres 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 conjointement déterminants en matière de dépréciation. Si l'on considère les 3 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. Les activités industrielles les plus susceptibles de nécessiter de tels bâtiments ont été répertoriées en 45 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 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 leur permettrait de procéder à des recherches et analyses de données :

- soit en utilisant les groupes de référence tels que proposés dans le présent guide ;
- soit en associant simultanément plusieurs des groupes de référence proposés ;
- soit, à l'inverse, en limitant les recherches et analyses à une partie seulement d'un de ces groupes, en considérant des critères plus précis que ceux 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 de partage de renseignements visant l'ensemble des évaluateurs chargés d'établir les valeurs à inscrire aux rôles d'évaluation.

CHAPITRE 13 •

• • MESURE DE LA DÉPRÉCIATION ADDITIONNELLE RÉSULTANT DE DÉSUÉTUDES EXTERNES

13.1 Définition et catégorisation des désuétudes externes

13.2 Dépréciation résultant des 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 ou très limitée.

13.1 Définition et catégorisation des désuétudes externes

Avant de distinguer les catégories de désuétudes externes, il importe d'en souligner les points communs :

- • Les désuétudes externes qui caractérisent un bâtiment se définissent comme étant celles qui en **amoindrissent significativement la désidérabilité de façon durable en raison de circonstances ou d'événements défavorables 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. La désidérabilité ainsi amoindrie réduit la valeur du bâtiment et cette réduction constitue alors une portion additionnelle de la dépréciation.
- • Parce qu'elles sont exclusivement issues de sources extérieures, 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**. Il importe de préciser que ce n'est pas la valeur de l'entreprise qui est en cause, mais seulement celle des bâtiments où cette entreprise exerce ses activités.
- • En matière de désuétude externe, 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'usager actuel** de ce bâtiment. Ainsi, les éléments pertinents à considérer à cet effet 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 par l'utilisateur actuel.
- • **Les circonstances ou événements défavorables qui engendrent une désuétude externe peuvent, malgré leur caractère durable, 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 d'en vérifier périodiquement l'existence et, s'il y a lieu, d'en réviser la quantification.
- • **La diminution de valeur résultant de toute désuétude externe touche indistinctement l'ensemble des biens immobiliers composant la propriété**, y compris le terrain dont la diminution de valeur ne peut cependant pas être qualifiée de dépréciation, 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.

- • 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 l'emplacement de l'immeuble, à son voisinage immédiat ou à son contexte environnant (exemples : éloignement des marchés, raréfaction de la main-d'œuvre locale, épuisement de la matière première locale, etc.). La désuétude externe de localisation est individuelle et ne concerne généralement que certains bâtiments au sein d'un même groupe de référence (exemples : 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, dans un secteur d'activité économique. 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, c'est-à-dire 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 ce bâtiment 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 est individuelle, qu'elle ne touche 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 externes 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'une des deux hypothèses suivantes : - 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 (exemple : espaces excédentaires).

13.2 Dépréciation résultant des désuétudes externes de localisation

Du fait que les désuétudes externes proviennent de sources extérieures à la propriété sujette, leur détection nécessite de prêter attention aux circonstances et aux événements extérieurs pouvant amoindrir la désidérabilité des bâtiments à évaluer. Par conséquent, l'inspection détaillée des bâtiments, indispensable pour ce qui est des détériorations physiques et des désuétudes fonctionnelles, présente peu d'intérêt en ce qui regarde les 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 se révèlent les mieux 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, d'un formulaire ou autre⁴. 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 pour 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 (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'incidence financière annuelle attribuable aux circonstances ou aux événements défavorables sur la durée de vie restante du bâtiment ou du complexe. L'exemple suivant illustre cette application.

Il importe enfin de mentionner qu'il existe d'autres techniques pouvant servir à quantifier adéquatement la dépréciation résultant de désuétudes externes de localisation, dans la mesure où ces techniques s'appuient sur des observations factuelles et sur un raisonnement logique.

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.
- Cette restriction nécessite un aménagement particulier du transport des matières premières et des produits finis : camions plus légers et 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 la propriété, le terrain représentant 20 % et les équipements immobilisés, 38 %. (C'est cette base de répartition qui a été retenue pour produire notre 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 - 15) 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 \$**.

4. 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, l'état et les difficultés d'utilisation des bâtiments qui font partie de la propriété..

13.3 Dépréciation résultant de la désuétude externe de marché

Du fait que les désuétudes externes proviennent de sources extérieures à la propriété sujette, leur détection nécessite de prêter attention aux circonstances et aux événements extérieurs pouvant amoindrir la désidérabilité des bâtiments à évaluer. Par conséquent, l'inspection détaillée des bâtiments, indispensable pour ce qui est des détériorations physiques et des désuétudes fonctionnelles, est peu utile en ce qui regarde 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 de divers renseignements plus pertinents que les descriptions immobilières et sélectionner ceux qui se révèlent appropriés à chaque groupe de référence.

La détection de la désuétude externe de marché préalablement à sa quantification sert à repérer, dès le départ, les groupes de référence qui sont soumis à des conditions de marché défavorables. Le fait d'isoler les groupes d'immeubles qui présentent un risque démontré de désuétude permet ensuite de concentrer les efforts de recherche et de quantification de cette désuétude aux seuls groupes où cela se justifie.

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. Les moyens pour ce faire consistent notamment à :

- • **obtenir une déclaration du propriétaire**, grâce à un questionnaire, un formulaire⁵ ou autre, fournissant des indications sur les difficultés causées par l'environnement économique de la propriété sujette. Bien que susceptible de révéler des difficultés plutôt 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 » doivent ensuite être approfondis lorsque ces problématiques sont signalées;
- • **consulter et analyser les résultats de recherches et d'études économiques spécialisées** qui fournissent des indications pertinentes quant à la désuétude externe pouvant grever les bâtiments industriels de certaines régions ou de certains secteurs d'activité. Qu'ils soient d'origine privée ou qu'ils proviennent de ministères ou d'organismes gouvernementaux, ces études et résultats spécialisés, souvent accessibles à peu de frais et instantanément par Internet, peuvent révéler des situations problématiques qui justifient un approfondissement du travail d'analyse pouvant conduire à la quantification de la désuétude externe de marché.

Les moyens les plus appropriés pour détecter l'existence d'une désuétude externe de marché sont fonction de la polyvalence des bâtiments qui forment chaque groupe de référence. À ce sujet, il faut préciser ce qui suit :

- • Les bâtiments à vocation générale ou peu limitée sont, par définition, adaptables aux besoins de nombreux usages courants, principalement à caractère industriel. Pour tout groupe de référence formé de ce type de bâtiments, la détection de la désuétude externe de marché consiste à repérer les conditions défavorables du marché immobilier local ou régional sans égard aux activités actuellement exercées dans ces immeubles ni aux produits qui y sont fabriqués. Relativement simple, la détection de telles conditions peut être induite de l'analyse historique du taux d'inoccupation ou d'inutilisation de l'ensemble des immeubles considérés. Un taux d'inoccupation anormalement élevé peut alors révéler une surcapacité généralisée au sein de ce groupe, symptôme d'une faiblesse chronique de la demande pour ce type de locaux existants. Le point 13.3.3 expose davantage l'utilisation de ce moyen à des fins de quantification.

5 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, l'état et les difficultés d'utilisation des bâtiments qui font partie de la propriété.

- • Les bâtiments industriels à vocation unique ou très limitée sont, à l'inverse, conçus, construits et agencés spécialement pour répondre aux besoins d'un seul type d'activité industrielle, ce qui anéantit pratiquement leur potentiel de conversion. Pour de tels bâtiments, la détection de la désuétude externe de marché est plus complexe puisqu'on doit repérer l'effet des conditions défavorables du marché sur la désidérabilité de ces bâtiments, laquelle est inévitablement liée aux activités qui y sont exercées et aux produits qui en résultent. L'analyse historique d'indicateurs économiques spécialisés est une excellente façon de réaliser une telle détection. Les points 13.3.1.1 à 13.3.1.4 en décrivent l'application.

13.3.1.1 Principes soutenant la détection de la désuétude externe de marché des bâtiments à vocation unique

La détection de la désuétude externe de marché (DEM) au moyen de l'analyse d'indicateurs économiques spécialisés repose sur les quelques principes suivants :

- • Parce que caractérisés par une quasi-absence de polyvalence, **les bâtiments à vocation unique ou très limitée ont une valeur vulnérable aux difficultés qui surviennent dans le marché** du produit ou du type d'activité pour lequel ces immeubles sont spécifiquement conçus et agencés. L'évaluation de ces bâtiments doit s'appuyer sur une connaissance objective de ces conditions de marché, lesquelles peuvent excéder le contexte régional ou même national, selon le territoire où est diffusé le produit et où s'exerce une concurrence à son sujet;
- • La désuétude externe de marché qui fait diminuer la valeur de tels bâtiments reflète l'insuffisance de rentabilité d'une industrie⁶, qui justifie les investissements immobiliers existants. Elle constitue **l'un des effets de l'inadaptation de cette industrie au marché** dans lequel elle évolue (à ne pas confondre avec l'évolution proprement dite de ce marché);
- • Parce que découlant de l'inadaptation globale d'une industrie, cette forme de désuétude **a une incidence, de façon simultanée, sur la valeur de l'ensemble des bâtiments** à vocation unique ou très limitée formant le groupe de référence qui est associé à cette industrie;
- • Parce que les investissements que nécessitent les bâtiments à vocation unique ou très limitée sont déterminés et réalisés selon des perspectives à long terme, **seuls les changements significatifs à caractère structurel doivent être considérés** en ce qui concerne la désuétude externe de marché de ce type d'immeuble. Les variations mineures ou cycliques survenant dans les conditions du marché sont normales et sans effet sur cette forme de désuétude;
- • La désuétude externe de marché qui réduit la valeur de ces bâtiments **peut augmenter, se résorber ou même disparaître** à la suite de changements structurels fondamentaux survenant dans les conditions de marché auxquelles est assujettie une industrie, d'où la pertinence d'en vérifier périodiquement l'existence par des moyens de détection appropriés.

13.3.1.2 Indicateurs économiques spécialisés utiles pour détecter la désuétude externe de marché

Les principaux indicateurs qui permettent de détecter l'existence d'une désuétude externe de marché réduisant la valeur des bâtiments à vocation unique ou très limitée se répartissent en trois ensembles.

- • Indicateurs des bénéfices annuels d'une industrie
 - a. **Bénéfices totaux** (en dollars), soit le bénéfice net de l'ensemble des entreprises calculé en déduisant le coût des marchandises vendues et les frais d'exploitation du chiffre d'affaires net. On peut aussi considérer le bénéfice d'exploitation, soit celui qui résulte uniquement de l'activité principale de ces entreprises. Il n'y a normalement pas de DEM lorsque la tendance des bénéfices est en croissance.

⁶ Dans la présente partie du guide, le terme « industrie » désigne l'ensemble des entreprises qui exercent des activités industrielles dans un même domaine et qui sont assujetties aux mêmes conditions de marché, lesquelles peuvent excéder le contexte régional ou même national. Cette notion s'apparente à celle de « groupe de référence » (décrite au chapitre 4 et à l'annexe C), qui désigne l'ensemble des bâtiments où s'exercent ces activités.

- b. **Ratio de la marge bénéficiaire brute** (en pourcentage), soit le rapport entre la marge bénéficiaire, calculée en déduisant le coût des marchandises vendues du chiffre d'affaires net, et le chiffre d'affaires net. Il n'y a normalement pas de DEM lorsque la tendance de ce ratio est à la hausse, ce qui traduit une forte demande et des ventes croissantes. À l'inverse, un ratio à la baisse peut signifier une DEM, notamment s'il existe une perte de parts de marché ou une diminution des ventes.
 - c. **Taux de rendement sur investissement** (en pourcentage), soit la somme des bénéfices divisée par celle des investissements (immeubles, équipements, etc.) selon leur durée d'amortissement. Une tendance à la baisse traduit des difficultés pouvant générer une DEM.
- • Indicateurs de la demande annuelle globale à l'égard d'une industrie
 - a. **Valeur des livraisons** (en dollars), soit la valeur des produits vendus (chiffre d'affaires net).
 - b. **Volume des livraisons** (en nombre, tonnes, litres, etc.), soit la quantité de produits vendus.
 - c. **Prix unitaire du produit** (en dollars par unité, dollars par tonne, etc.), soit le prix de vente par unité.
 - d. **Taille du marché** (en nombre, tonnes, litres, etc.), soit l'ampleur totale du marché (mondial, continental, régional, etc.) dans lequel évoluent le produit concerné et ses substituts.
 - e. **Part de marché** (en pourcentage), soit la proportion du marché occupée par le produit à l'étude par rapport au marché global, y compris ses produits substituts.
 - f. **Prix unitaire des produits substituts** (utilisés à la place d'un autre) et **des produits complémentaires** (utilisés avec un autre). Une baisse du prix des substituts fait diminuer les ventes du produit à l'étude, tandis qu'une diminution du prix des produits complémentaires fait augmenter les ventes du produit à l'étude.
 - g. **Nombre de consommateurs types et leur revenu**. Une hausse du nombre de consommateurs types du produit concerné et de leur revenu favorise une augmentation de la demande pour celui-ci.
- • Indicateurs de l'offre annuelle globale provenant d'une industrie
 - a. **Capacité de production** (en nombre, tonnes, litres, etc.), soit la quantité maximale de produits que l'ensemble des entreprises est capable de produire.
 - b. **Production effective** (en nombre, tonnes, litres, etc.), soit la quantité de biens qui a été réellement produite par l'ensemble des entreprises.
 - c. **Taux d'utilisation de la capacité de production** (en pourcentage), soit le pourcentage correspondant au rapport entre la production effective et la capacité de production.
 - d. **Production moyenne par employé** (nombre par employé ou dollars par employé), soit la quantité produite par rapport au nombre d'employés. En croissance, elle indique que les employés sont plus productifs, donc que les coûts sont moins élevés et que la rentabilité s'améliore.
 - e. **Nombre d'établissements de production** (usines), soit le nombre total d'endroits (et non d'entreprises) où est fabriqué le produit, dans l'ensemble du marché.
 - f. **Investissements en équipements** (en dollars), soit le montant total investi par l'industrie dans l'achat, la fabrication et l'entretien des équipements de production. Peut être révélateur de l'adaptation aux progrès technologiques permettant à l'industrie de diminuer les coûts de production et d'augmenter l'offre.
 - g. **Production extérieure** (en nombre, tonnes, litres, etc.), soit la production réalisée à l'extérieur du marché à l'étude. Par exemple, si le marché canadien est à l'étude, la production extérieure correspond à tout ce qui est produit hors du Canada.

- h. **Coûts de production** (en dollars), soit les frais engendrés, pour l'industrie dans son entier, par la production, le coût des matières premières, l'amortissement des équipements et des immeubles ainsi que les autres frais d'exploitation.
- i. **Coût unitaire du produit** (en dollars par unité, dollars par tonne, etc.), soit les coûts de production divisés par la quantité produite.

13.3.1.3 Processus typique de détection de la DEM au moyen d'indicateurs économiques

Il n'existe pas de moyen universel pour détecter la désuétude externe de marché pouvant réduire la valeur des bâtiments industriels à vocation unique ou très limitée. Toutefois, l'analyse d'indicateurs économiques spécialisés est un moyen qui se révèle plutôt efficace à condition que des données pertinentes soient accessibles et que l'analyse qui en est faite respecte certaines règles méthodologiques.

En tenant compte des éléments présentés aux points précédents, il est toutefois possible d'énoncer les principales étapes qui mènent à la détection d'une désuétude externe de marché réduisant la valeur d'un immeuble industriel. Il s'agit des suivantes :

- • **Établir si l'immeuble industriel est à vocation unique ou très limitée**, c'est-à-dire s'il a été construit et agencé spécialement pour répondre aux besoins d'un seul type d'activité et s'il est difficilement convertissable pour un autre type d'activité. Si tel n'est pas le cas, la DEM pouvant exister n'a pas de lien avec le type d'activité qui y est exercée.
- • **Associer l'immeuble au groupe de référence auquel il s'apparente**. Cette étape permet d'abord de repérer les immeubles à vocation unique ou très limitée qui sont dans le même secteur d'activité. Mais elle sert surtout à orienter les recherches de données pertinentes sur cette industrie et sur l'évolution de son marché dans le contexte régional, national ou international, selon le territoire de diffusion du produit concerné où s'exerce une concurrence à son sujet.
- • **Obtenir les données historiques pertinentes sur l'évolution du groupe de référence**. Cette étape consiste à rechercher des données statistiques pertinentes sur divers indicateurs retenus pour le groupe de référence à l'étude. Cette recherche doit se faire pour l'ensemble de l'industrie concernée par les bâtiments à évaluer et non pour chaque entreprise qui en fait partie (les données individuelles sont peu utiles pour l'analyse, mais peuvent présenter un intérêt à des fins de comparaison). Couvrant au moins les dix dernières années, ce qui équivaut généralement à la durée de plus d'un cycle économique, ces données nécessitent d'être préparées en vue de leur analyse. Cette préparation consiste à :
 - a. uniformiser les données monétaires selon une même devise, normalement en dollars canadiens, lorsque les renseignements recueillis sont exprimés en devises diverses ;
 - b. indexer toutes les données monétaires à une même date en leur appliquant un facteur d'indexation approprié au marché concerné (exemple : indice des prix du PIB du Québec) ;
 - c. décycliser toutes les données utilisées au moyen de techniques reconnues de lissage mathématique (exemple : moyenne mobile de cinq ans). Cela écarte les fluctuations récurrentes ou conjoncturelles (non tendancielle), rendant ainsi les données insensibles aux effets de cycles pour mieux faire ressortir les « tendances lourdes » ;
 - d. représenter les données de chaque indicateur en un graphique illustrant leur évolution chronologique. Il peut être utile de présenter l'évolution de plusieurs indicateurs dans le même graphique.
- • **Établir les valeurs révélant les tendances historiques de chaque indicateur** retenu pour le groupe de référence à l'étude afin de mettre en lumière toute tendance structurelle (durable) de l'indicateur et de mieux comprendre les phénomènes qui ont cours. Présentées sous forme de tableaux et de graphiques, ces valeurs illustrent l'évolution générale de l'indicateur ainsi que ses points d'inflexion (changements de tendance), le cas échéant.

- • **Analyser l'évolution individuelle de chaque indicateur** retenu pour le groupe de référence à l'étude dans le but de repérer les situations problématiques et particulièrement celles à caractère durable, car ce sont elles qui vont signaler la présence de DEM. Seule une analyse attentive des tendances d'évolution ainsi révélées, ainsi que de leur ordre de grandeur, permet une interprétation adéquate de la situation. Les changements, bouleversements ou déséquilibres à caractère structurel qui doivent être repérés dans cette analyse sont ceux qui :
 - modifient l'offre ou la demande d'un secteur d'activité ou modifient profondément l'organisation de ce secteur et ses perspectives de rentabilité à long terme ;
 - n'apparaissent pas réversibles, selon ce qui est objectivement prévisible.

Alors que les résultats observés quant aux bénéfices sont déterminants, ceux relatifs aux livraisons et aux coûts de production méritent une analyse conjointe. C'est en effet l'interaction entre les ventes et les coûts de production qui permet de tirer des conclusions pertinentes. Le tableau suivant illustre cette démarche.

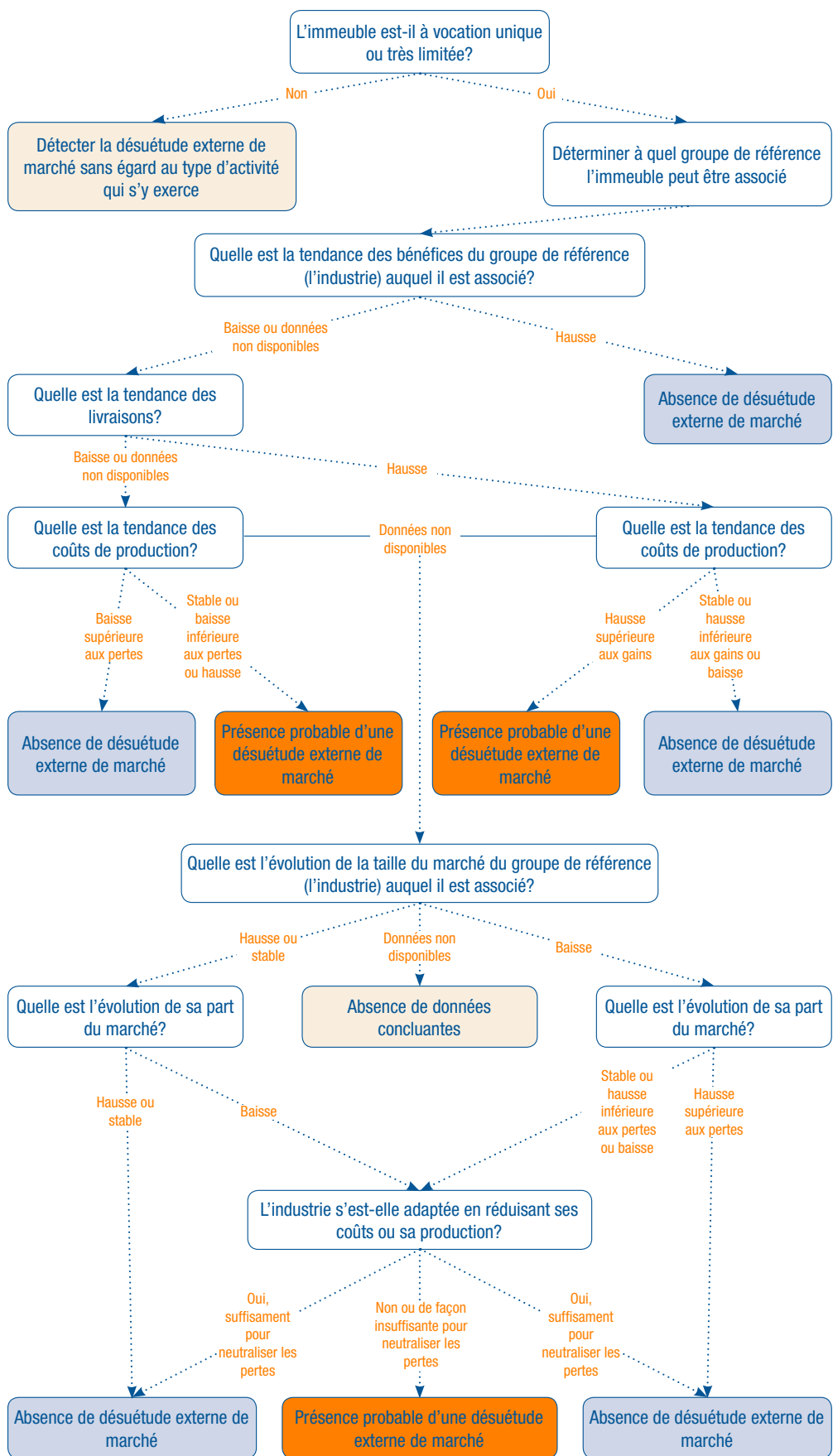
Coût \ Livraison			
	En hausse	Stables	En baisse
En hausse	DEM probable si $\uparrow$ coûts > $\uparrow$ livraisons	DEM probable	DEM probable
Stables	Pas de DEM	Pas de DEM	DEM probable
En baisse	Pas de DEM	Pas de DEM	DEM probable si $\downarrow$ livraisons > $\downarrow$ coûts

- • **Dresser la synthèse de l'évolution de l'ensemble des indicateurs** analysés quant au groupe de référence à l'étude. Il est hautement préférable d'analyser simultanément plusieurs indicateurs révélateurs de divers aspects des conditions du marché, dont ceux énumérés au point 13.3.1.2. Les résultats multiples ainsi obtenus favorisent la découverte de différentes influences (profits, offre, demande, etc.) et permettent de corroborer adéquatement la conclusion retenue. Cette étape permet de comprendre, en tenant compte des changements légaux et technologiques, les relations qui existent entre les indications recueillies sur les tendances de ce groupe sur une longue période et à en déterminer une signification.
- • **Conclure sur l'existence probable ou non d'une DEM** réduisant la valeur des bâtiments industriels du groupe de référence à l'étude. On conclut alors à l'existence d'une désuétude externe de marché si des difficultés d'ordre structurel sont clairement démontrées dans les résultats des indicateurs analysés. De tels résultats peuvent être caractérisés soit par une baisse de longue durée et persistante, soit par « deux plateaux » dans l'évolution des indicateurs, conséquence d'un choc structurel survenu dans l'industrie concernée. Outre la formulation de la conclusion proprement dite déclarant qu'il existe probablement ou non une DEM pour ce groupe, cette étape documente les analyses effectuées pour y arriver et fait ressortir les points qui y sont déterminants.

Note importante

Les montants, nombres et pourcentages révélés par les indicateurs de détection ne constituent pas, en eux-mêmes, une quantification finale de la désuétude externe de marché. Une analyse supplémentaire de divers autres facteurs doit être réalisée à ce sujet (voir le point 13.3.4).

Illustration du processus de détection de la désuétude externe de marché aux fins d'évaluation des immeubles industriels



13.3.1.4 Sources de référence disponibles

Ce point contient une liste de sources de référence qui, bien que non exhaustive, peut être d'une grande utilité.

Sources de référence générales

Prix et taux

Statistique Canada, CANSIM

<http://www5.statcan.gc.ca/cansim/home-accueil?lang=fra&p2=49&MM> :

- Produit intérieur brut, Tableau : 380-0102
- Indices des prix de l'industrie, selon le Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN), Tableaux : 329-0057 (2002=100) et 329-0038 (1997=100), Catalogue : 62-011-XWF
- Indices des prix des produits industriels et des matières brutes
- Taux de change étrangers en dollars canadiens depuis 1950, Tableau : 176-0064

Banque du Canada, Moyennes mensuelles et annuelles des taux de change

<http://www.banqueducanada.ca/taux/taux-de-change/>

Marché, production et coûts

Statistique Canada, CANSIM

<http://www5.statcan.gc.ca/cansim/home-accueil?lang=fra&p2=49&MM>

- Statistiques principales pour les industries manufacturières, selon le SCIAN, Tableaux : 301-0003 (1990-2004) et 301-0006 (2004 et après)
- Les activités manufacturières, selon la Classification type des industries (CTI), 1980, Tableau : 301-0001 (1981-1997)
- Immobilisations et réparations, selon le secteur et la province, selon SCIAN3, Tableau : 029-0005

Ministère de l'Économie, de l'Innovation et des Exportations

<http://www.economie.gouv.qc.ca/objectifs/informer/par-secteur-dactivite/>

Industrie Canada, Statistiques relatives à l'industrie canadienne (SIC)

<http://www.ic.gc.ca/cis-sic/cis-sic.nsf/IDF/cis-sic31-33deff.html>

Institut de la statistique du Québec

<http://www.stat.gouv.qc.ca>

Service des délégués commerciaux du Canada, Études particulières des marchés internationaux, par secteur ou industrie, par pays

<http://www.deleguescommerciaux.gc.ca/fra/etudes-de-marches-secteurs.jsp>

Business USA, Data

[http://business.usa.gov/search/site/?f\[0\]=bundle%3Adata](http://business.usa.gov/search/site/?f[0]=bundle%3Adata)

Sources de référence spécialisées

Aliments et boissons

Agriculture et agroalimentaire Canada, Renseignements sur l'économie et les marchés

<http://www4.agr.gc.ca/AAFC-AAC/display-afficher.do?id=1177676316971&lang=fra>

Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture

http://www.fao.org/index_fr.htm

Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec

<http://www.mapaq.gouv.qc.ca/fr/Pages/Accueil.aspx>

US Department of Agriculture, Marketing and Trade

http://www.usda.gov/wps/portal/usda/usdahome?navid=MARKETING_TRADE&navtype=SU

US Department of Agriculture, Data and Statistics

http://www.usda.gov/wps/portal/usda/usdahome?navid=DATA_STATISTICS&navtype=RT&parentnav=NATURAL_RESOURCES

Conseil des viandes du Canada

<http://www.cmc-cvc.com/fr>

Fédération des producteurs de lait du Québec, L'économie du lait

<http://www.lait.org/fr/leconomie-du-lait/profil-et-impact-de-la-production-laitiere.php>

Fédération québécoise des producteurs de fruits et légumes de transformation

Produits forestiers

Ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs du Québec, Statistiques forestières
<http://www.mffp.gouv.qc.ca/forets/connaissances/connaissances-statistiques.jsp>

Service canadien des forêts, Données statistiques
http://scf.rncan.gc.ca/profilstats?lang=fr_CA

Conseil de l'industrie forestière du Québec
<http://www.cifq.com/>

Conseil des produits des pâtes et papiers
<http://www.pppc.org/info/accueil/index.html>

Métaux et minéraux

Ressources naturelles Canada
<http://www.rncan.gc.ca/accueil>

- Annuaire des minéraux du Canada
- Statistiques du secteur des minéraux et des métaux

Statistique Canada, CANSIM
<http://www5.statcan.gc.ca/cansim/home-accueil?lang=fra&p2=49&MM>

- Production de métaux au Canada (jusqu'à février 2011), Tableau : 152-0001

Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles du Québec, Les mines, Statistiques minières et Publications
<http://www.mern.gouv.qc.ca/mines/index.jsp>

U.S. Geological Survey, Minerals Yearbook et Mineral Commodity Summaries
<http://minerals.usgs.gov/products/indexemplehtml>

Worldsteel Association
<http://www.worldsteel.org/>

InfoMine
<http://www.infomine.com/>

iMining
<http://www.imining.com/s/Home.asp>

Association canadienne de l'aluminium
<http://www.ledialoguesurlaluminium.com/>

The Aluminum Association (États-Unis)
<http://www.aluminum.org/Content/NavigationMenu/NewsStatistics/StatisticsReports/default.htm>

Pétrole et gaz

Statistique Canada, CANSIM
<http://www5.statcan.gc.ca/cansim/home-accueil?lang=fra&p2=49&MM>

- Disponibilité et écoulement d'énergie primaire et secondaire en unités naturelles, Tableau : 128-0010

Ressources naturelles Canada, Secteur de l'énergie, Statistiques et analyses
<http://oe.rncan.gc.ca/organisme/statistiques/bnce/apd/accueil.cfm>

Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles du Québec, Statistiques énergétiques
<http://www.mern.gouv.qc.ca/energie/statistiques/index.jsp>

Régie de l'énergie du Québec
<http://www.regie-energie.qc.ca/>

U.S Energy Information Association
<http://www.eia.gov/>

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 le 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. Compte tenu des avis énoncés à ce sujet tant par les experts consultés que par la jurisprudence, quelques consignes importantes sont à retenir :

- • 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 ;
- • 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 (exemple : bâtiments réservés à certaines productions, à certaines technologies, etc.) (voir le point 4.2) ;
- • 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 unique⁷.

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, les deux suivants sont suggérés :

- • **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.

7. 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.

Analyse du taux d'inoccupation 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 : 2005-07-01				Région :	99 xxxxxxxxxxxxxxxx	Nombre total d'unités visées : 197			
au : 2006-03-31				Charpente :	B Acier non protégé	Nombre d'unités recensées : 126			
Date de référence de l'évaluation : 2005-07-01				Vocation :	Générale /Limitée				
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.
- L'analyse de l'inoccupation des bâtiments au sein d'un groupe de référence ne fournit de conclusions qu'au 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 d'analyses de ce type réalisées antérieurement ou par d'autres sources de vérification.

• • **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 xxxxxxxxxxxxxxxx	Nombre total d'unités visées : 145							
au : 2006-03-31				Charpente :	B Acier non protégé	Nombre d'unités en location : 18							
Date de référence de l'évaluation : 2005-07-01				Vocation :	Générale	Nombre d'unités analysées : 32							
N° séq.	Code géogr.	Matricule	Location?	Méthode du revenu					Coût neuf	Méthode du coût			Écart revenu/coût
				Revenu net	TGA	Valeur totale	Valeur terrain	Valeur bâtiments		Dépréciation normale	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. Parmi les moyens existants, les deux suivants sont suggérés :

- • **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'activité. 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. (Les principales sources de données à cet égard sont énumérées au point 13.3.1).
- • **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 (exemple : 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 méthodologie⁸ 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'activité, 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 est de 1 853 744 \$ dont 1 049 858 \$ ont été soustraits à titre de dépréciation normale, 109 989 \$ pour des détériorations physiques additionnelles et 33 333 \$ pour des désuétudes fonctionnelles additionnelles, ce qui donne 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 la valeur en pourcentage du rapport entre le niveau de production effectif du groupe (63 %) et son niveau de production optimal (90 %) (soit 100 % - [63 % / 90 %]).
2. Appliquée au bâtiment sujet, la dépréciation résultant de cette désuétude correspond à 30 % de son coût déprécié jusque-là (660 564 \$), soit un montant de 198 169 \$.

À noter que le niveau de production de l'usine, 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.

8. 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 le point 12.2). 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.

Il importe enfin de mentionner que d'autres techniques (que celles qui sont présentées à la page précédente) 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.



ANNEXE C

Nomenclature et codification suggérées pour former les groupes de référence des bâtiments industriels au Québec

Les tableaux et le schéma 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 45 groupes de référence constitués de bâtiments à vocation unique et présentés en six « familles », définies en fonction des sources de référence à être utilisées (voir section 13.3.1.4 du présent guide). Pour chacun de ces groupes, le tableau présenté ci-dessous réfère aux 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.

Type d'activité correspondant à la destination initiale du bâtiment	CUBF
Aliments et boissons	
Abattage et transformation d'animaux	201x
Préparation et conditionnement de poissons et de fruits de mer	202x
Mise en conserve de fruits et de légumes et fabrication de spécialités alimentaires	203x
Préparation et fabrication de produits laitiers	204x
Préparation de farines et de céréales de table	205x
Fabrication d'alcools destinés à la consommation	2092
Fabrication de la bière	2093
Fabrication du vin et du cidre	2094
Embouteillage de l'eau naturelle et gazéifiée	2095
Fabrication des produits du tabac	212x
Bois et papier	
Fabrication du bois de sciage et du bardeau	271x
Fabrication de menuiseries préfabriquées	273x
Fabrication de pâte mécanique	2911
Fabrication de pâte chimique	2912
Fabrication du papier journal	2913
Fabrication du carton	2914
Fabrication de panneaux et du papier de construction	2915
Fabrication du papier (sauf le papier journal et le carton)	2916
Métaux et minéraux	
Fonderie d'acier et autres industries sidérurgiques	311x
Fonderie de métaux ferreux	314x
Production d'aluminium (première fusion)	315x
Transformation d'alumine et d'aluminium	316x
Laminage, étirage et extrusion du cuivre et de ses alliages	317x
Fonderie de métaux non ferreux	318x
Fabrication du ciment	362x
Fabrication de produits en béton	364x
Fabrication de la chaux	368x
Extraction du minerai de fer	8511
Extraction du minerai de zinc	8513
Extraction du minerai d'or	8514
Extraction d'autres minerais métalliques (ex. : niobium)	8519
Extraction de l'amiante	8546
Extraction d'autres minerais non métalliques (ex. : sel, pierre, ardoise, etc.)	854x

Matériel de transport

Fabrication d'aéronefs et de pièces d'aéronefs	341x
Fabrication de matériel ferroviaire roulant	346x
Construction et réparation de navires	347x
Fabrication de gros appareils électriques ou électroniques	352x

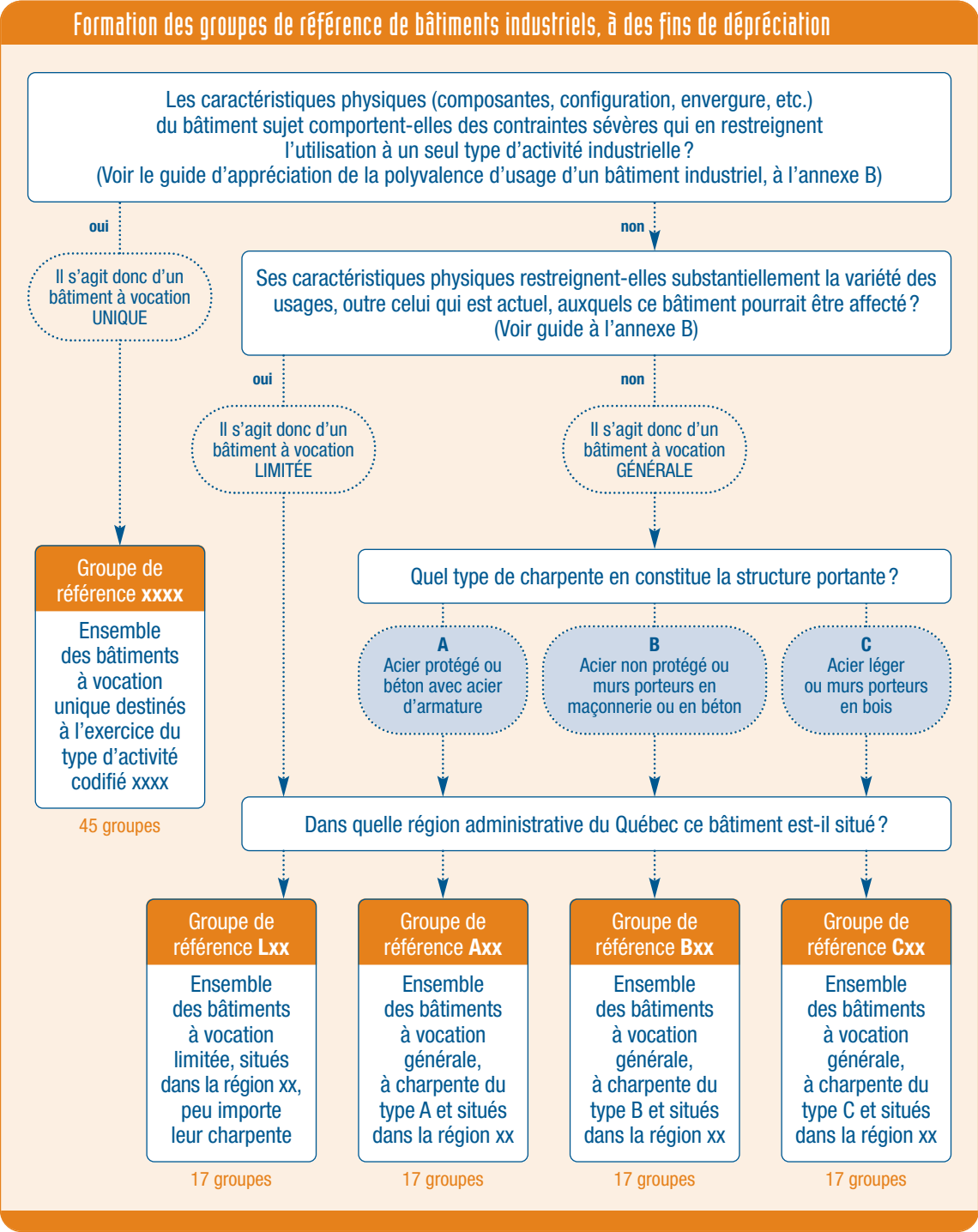
Pétrole, charbon et gaz

Fabrication de produits raffinés du pétrole	371x
Extraction de pétrole brut et de gaz naturel	853x

Produits chimiques et de caoutchouc

Fabrication de pneus et de chambres à air	2213
Fabrication d'autres produits en caoutchouc (ex. : tuyaux, courroies, etc.)	221x
Fabrication de plastique et de résines synthétiques	383x
Fabrication d'explosifs et de dispositifs d'explosion	3893
Fabrication de produits pétrochimiques	3894
Fabrication d'autres produits chimiques (ex. : encres, adhésifs, solvants, etc.)	389x

Le schéma suivant illustre la démarche à suivre pour associer chaque bâtiment à l'un des groupes de référence proposés aux pages précédentes :



Notes importantes

- La segmentation ainsi définie constitue une structuration DE BASE proposée aux évaluateurs agréés québécois ; sans viser à constituer une norme limitative, cette segmentation leur permettrait de procéder à des recherches et analyses de données :
 - soit en utilisant les groupes de référence tels que proposés dans le présent guide ;
 - soit en associant simultanément plusieurs des groupes de référence ainsi proposés ;
 - soit, à l'inverse, en limitant leurs recherches et analyses à une partie seulement d'un de ces groupes, en considérant des critères plus précis que ceux 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 » 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.



Affaires municipales
et Occupation
du territoire

