

Séance 12 : Dépréciation économique (externe)

 Hiver 2026

Simon-Pierre Boucher

Professeur — Département des sciences administratives, Université du Québec en Outaouais

 simon-pierre.boucher@uqo.ca  Pavillon Lucien-Brault, Gatineau



Plan de la séance

- 1 **Rappel et objectifs**
- 2 **Définition et caractéristiques**
- 3 **Causes liées à la localisation**
- 4 **Réglementation, quartier et marché**
- 5 **Mesure : capitalisation et ventes pairées**
- 6 **Allocation terrain / améliorations**
- 7 **Cas québécois et intégration**
- 8 **Synthèse et préparation**



SECTION 1

Rappel et objectifs

Rappel — Séance 10 : la dépréciation physique

- ▶ Perte de valeur due à l'**usure**, à l'âge et à la détérioration
- ▶ **Curable** : entretien différé, réparations économiquement justifiées
- ▶ **Incurable** : composantes à courte durée de vie et à longue durée de vie
- ▶ Méthodes : **âge-vie**, ventilation, coût de remise en état
- ▶ Affecte **uniquement les améliorations**

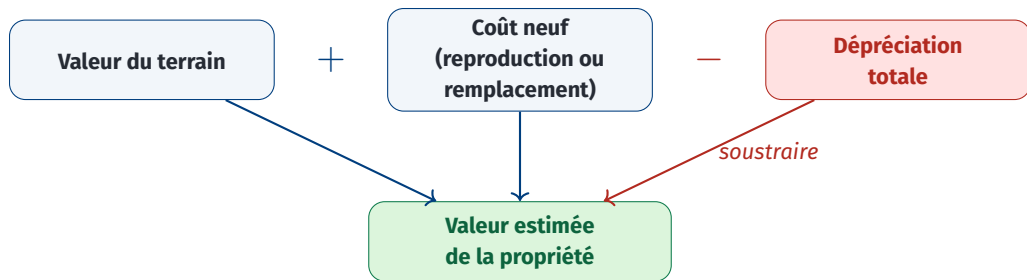
Rappel — Séance 11 : la dépréciation fonctionnelle

- ▶ Perte de valeur due à la **conception**, au plan ou au style
- ▶ **Curable** : déficiences corrigées par ajouts ou substitutions
- ▶ **Incurable** : suradéquation (surqualité), obsolescence de conception
- ▶ Mesure : coût de correction ou capitalisation de la perte de revenus
- ▶ Affecte **uniquement les améliorations**

Aujourd'hui

La troisième et dernière forme : la dépréciation **économique** (externe), causée par des facteurs **extérieurs à la propriété**.

Rappel — La formule de la méthode du coût



- ▶ Dépréciation **physique** (usure, détérioration) — séance 10 ✓
- ▶ Dépréciation **fonctionnelle** (conception, plan) — séance 11 ✓
- ▶ Dépréciation **économique / externe** ← **aujourd'hui**

À la fin de cette séance, vous serez capable de :

- ➊ **Définir** la dépréciation économique et la distinguer des autres formes
- ➋ **Identifier** les causes externes : localisation, réglementation, quartier, marché
- ➌ **Appliquer** la méthode de **capitalisation de la perte de revenus**
- ➍ **Appliquer** la méthode d'**extraction du marché** (ventes pairées)
- ➎ **Allouer** la dépréciation externe entre terrain et améliorations
- ➏ **Intégrer** les trois formes de dépréciation dans la formule finale, à l'aide de cas québécois



SECTION 2

Définition et caractéristiques

Définition de la dépréciation économique

Définition

La **dépréciation économique** (ou **obsolescence externe**) est la **perte de valeur** d'une propriété causée par des **facteurs extérieurs** à la propriété elle-même, sur lesquels le propriétaire n'a **aucun contrôle**.

En d'autres mots : ce n'est pas le bâtiment qui a un problème — c'est son **environnement** (physique, économique, réglementaire ou social) qui nuit à sa valeur.

Caractéristique fondamentale

La dépréciation économique est **toujours incurable** : le propriétaire ne peut ni contrôler ni modifier les facteurs externes.

Trois caractéristiques clés

1. Facteurs externes

Origine extérieure au terrain et au bâtiment

2. Toujours incurable

Le propriétaire ne peut pas corriger la situation

3. Affecte terrain et améliorations

Contrairement aux deux autres formes

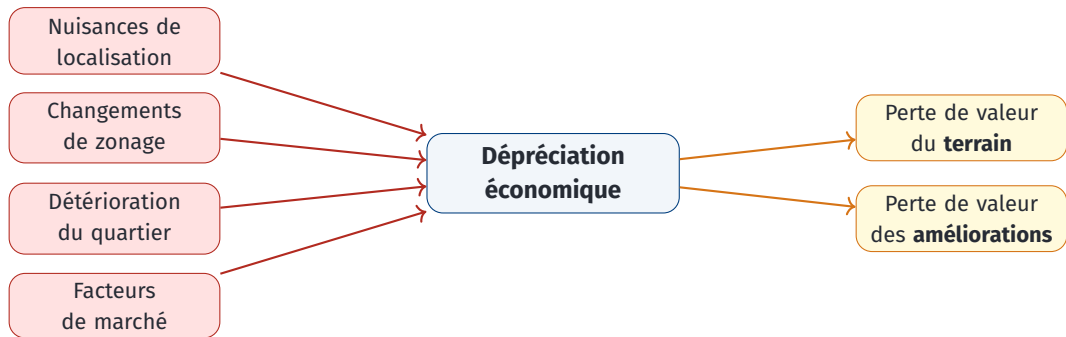
Distinction importante :

- ▶ Dépréciation **physique** → affecte seulement les améliorations
- ▶ Dépréciation **fonctionnelle** → affecte seulement les améliorations
- ▶ Dépréciation **économique** → affecte **le terrain ET les améliorations**

Comparaison des trois formes de dépréciation

Critère	Physique	Fonctionnelle	Économique
Origine	Usure, âge, intempéries	Conception, plan, style	Environnement extérieur
Curabilité	Curable ou incurable	Curable ou incurable	Toujours incurable
Affecte	Améliorations seulement	Améliorations seulement	Terrain + améliorations
Contrôle	Propriétaire peut agir	Propriétaire peut agir	Hors de contrôle
Exemples	Toiture usée, fondation fissurée	Plan obsolète, pas de garage	Autoroute, fermeture d'usine

Schéma conceptuel : d'où vient la dépréciation externe ?



Quatre grandes catégories de causes

Localisation, réglementation, détérioration du quartier et facteurs de marché.



SECTION 3

Causes liées à la localisation

⚠ Mise en garde méthodologique

Les fourchettes d'impact en % présentées dans ce chapitre (autoroutes, lignes électriques, dépotoirs, contamination, rezonage, fermetures d'usines, etc.) sont des **ordres de grandeur illustratifs** compilés de la littérature. En pratique, chaque impact doit être **mesuré sur le marché local**, par ventes pairées ou par capitalisation de la perte de revenus.

- ▶ Les grilles qui suivent servent à **structurer l'analyse**, pas à remplacer la preuve de marché
- ▶ L'ampleur réelle varie selon le secteur, le type de propriété et la période
- ▶ Devant un tribunal, seule une **démonstration chiffrée locale** est recevable

Causes liées à la localisation — Vue d'ensemble

La **proximité de nuisances** ou la **perte d'aménités** peut réduire la valeur d'une propriété, indépendamment de sa qualité intrinsèque.

Sources de nuisance :

- ▶ Autoroutes et routes achalandées
- ▶ Voies ferrées (bruit, vibrations)
- ▶ Zones industrielles et usines
- ▶ Pylônes et lignes à haute tension
- ▶ Dépotoirs, LET, stations d'épuration
- ▶ Aéroports (bruit)

Perte d'aménités :

- ▶ Perte de vue ou d'ensoleillement
- ▶ Fermeture d'un parc ou d'un espace vert
- ▶ Démantèlement de services de transport
- ▶ Perte d'accès à un plan d'eau
- ▶ Réduction de l'intimité

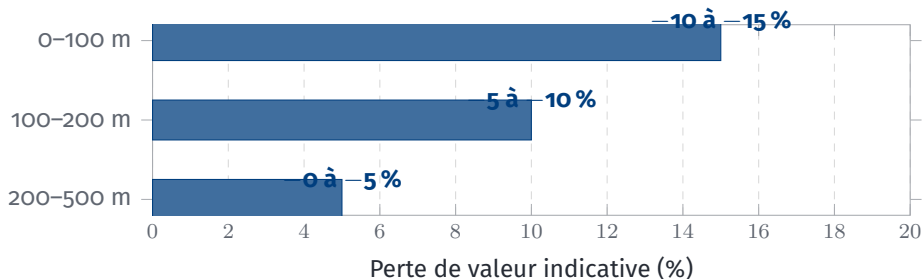
Impacts mesurables :

- ▶ **Bruit** : niveaux de décibels élevés réduisant l'attrait
- ▶ **Vibrations** : trains de marchandises, camionnage lourd
- ▶ **Pollution atmosphérique** : particules fines
- ▶ **Sécurité** : proximité de circulation rapide
- ▶ **Esthétique** : vue dégradée

Ordre de grandeur (illustratif)

La littérature rapporte des pertes de **5 % à 15 %** de la valeur pour des propriétés situées à moins de 200 mètres d'une autoroute — à valider par ventes paires sur le marché local.

Autoroute — Gradient d'impact selon la distance (illustratif)



Lecture

Effet **dégressif avec la distance**. Grille pédagogique illustrative : l'impact réel dépend du bruit effectif, de la topographie et des écrans (murs antibruit, végétation).

Sources de perte de valeur :

- ▶ Impacts **visuels** : pylônes inesthétiques dans le paysage
- ▶ **Servitudes** : restrictions d'usage du terrain dans l'emprise
- ▶ Préoccupations de **santé perçues** (champs électromagnétiques)
- ▶ **Bruit** : grésillement des lignes par temps humide
- ▶ **Perception négative** du marché, surtout en résidentiel

À retenir

L'effet est **dégressif avec la distance** et dépend fortement de la **visibilité** des lignes depuis la propriété.

Type de ligne (Hydro-Québec)	Impact indicatif
735 kV (transport)	—15 à 20 %
315 kV (transport)	—10 à 15 %
120 kV (répartition)	—5 à 10 %
25 kV (distribution)	—2 à 5 %

- ▶ Grille **illustrative** : ordres de grandeur compilés de la littérature
- ▶ Impact maximal pour les lignes de **735 kV** adjacentes au résidentiel
- ▶ En pratique : mesurer par **ventes pairées** dans le secteur visé

Dépotoirs, sites d'enfouissement et contamination — Types

Sites problématiques pour le voisinage :

- ▶ Lieux d'enfouissement technique (LET) — anciennement « dépotoirs »
- ▶ Sites d'entreposage de matières dangereuses
- ▶ Stations d'épuration des eaux usées
- ▶ Sites inscrits au **Répertoire des terrains contaminés** (MELCCFP)
- ▶ Usines à émissions atmosphériques

Ordre de grandeur (illustratif)

Pertes indicatives de **10 % à 30 % et plus** selon la proximité — à documenter par preuve de marché locale.

Impacts sur le voisinage :

- ▶ Odeurs et gaz
- ▶ Contamination potentielle des eaux
- ▶ Nuisances visuelles
- ▶ Circulation de camions lourds
- ▶ Perception de risque sanitaire

Encadrement québécois :

- ▶ **Loi sur la qualité de l'environnement** (LQE)
- ▶ **BAPE** : audiences publiques pour les grands projets
- ▶ **MELCCFP** : répertoire des terrains contaminés
- ▶ Réglementation municipale (usages, distances)

Exemples illustratifs (non sourcés)

- ▶ **Prolongement d'autoroute (type A-50, Gatineau)** : propriétés à moins de 150 m subissant une dépréciation de **8 à 12 %** due au bruit et aux vibrations
- ▶ **Ligne 735 kV en Outaouais** : dépréciation de **10 à 18 %** sur les terrains résidentiels directement adjacents à l'emprise
- ▶ **Ancien site d'enfouissement** : même après fermeture, **stigmatisation** persistante avec dépréciation résiduelle de **5 à 8 %**

Rappel

Ces cas servent à illustrer le raisonnement : les pourcentages ne sont pas transposables sans une analyse de marché locale.

SECTION 4

Réglementation, quartier et marché

Causes réglementaires — Vue d'ensemble

Les **changements réglementaires** créent une dépréciation économique lorsqu'ils réduisent le **potentiel d'utilisation** ou la valeur d'usage d'une propriété.

Changements défavorables :

- ▶ **Dézonage** : de commercial à résidentiel
- ▶ **Restrictions de densité** : étages permis réduits
- ▶ **Nouvelles marges** de recul plus grandes
- ▶ **Limites d'usage** : activités interdites
- ▶ **Moratoires** : gel de développement

Cadre québécois :

- ▶ **Loi sur l'aménagement et l'urbanisme** (LAU)
- ▶ Règlements d'urbanisme municipaux
- ▶ Schémas d'aménagement des MRC
- ▶ Plans d'urbanisme révisés
- ▶ Règlements sur les usages conditionnels

Cas particulier : la CPTAQ et la zone agricole

CPTAQ

La **Commission de protection du territoire agricole du Québec** protège la zone agricole en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA) : interdiction de morcellement, restrictions sur les usages non agricoles, limitation de la construction résidentielle.

Exemple chiffré (illustratif)

- ▶ Terrain **en zone blanche** (développable) : 25 \$/pi²
- ▶ Même terrain **en zone verte** (agricole) : 0,50 à 2,00 \$/pi²
- ▶ Écart potentiel : **plus de 90 %** — l'inclusion en zone agricole constitue une dépréciation économique majeure

Contraintes environnementales et réglementaires

Réglementations environnementales affectant la valeur :

- ▶ **Bandes riveraines** : protection des cours d'eau (10–15 m minimum)
- ▶ **Milieux humides** : Loi concernant la conservation des milieux humides et hydriques (2017) — perte de constructibilité des portions visées
- ▶ **Zones inondables** : nouveau cadre réglementaire (diapositive suivante)
- ▶ **Habitats d'espèces menacées** : zones protégées

Attention au double comptage

Si la valeur du terrain est déjà estimée **en tenant compte de ces contraintes**, ne pas déduire une dépréciation économique une deuxième fois.

Zones inondables — Nouveau cadre réglementaire (2026)

- ▶ Nouveau cadre en vigueur au Québec depuis le **1^{er} mars 2026**
- ▶ Remplace les anciennes zones « 0–20 ans » et « 20–100 ans » par **quatre classes de risque** : **très élevé**, élevé, modéré, faible
- ▶ Nouvelles **cartes graduelles** publiées progressivement depuis le printemps 2026
- ▶ Conséquences : restrictions de construction et de reconstruction, assurabilité réduite, obligations de divulgation

Impact indicatif sur la valeur (illustratif)

De **–20 %** (risque faible) à **–60 % et plus** (risque très élevé), selon la classe, l'historique d'inondation et l'assurabilité — à mesurer par ventes pairées dans chaque secteur.

Exemples illustratifs (non sourcés)

- ▶ **Rezonage (type Gatineau)** : terrain commercial (C-2) rezone résidentiel de faible densité (R-1); le potentiel passe de 15 logements à 3 unifamiliales — perte estimée de **40 à 60 %** de la valeur du terrain
- ▶ **Reclassement en zone inondable** : propriété nouvellement cartographiée en classe de risque élevé ou très élevé sous le cadre de 2026 — dépréciation indicative de **—20 % à —60 % et plus** selon la classe
- ▶ **Milieux humides** : terrain de 5 000 m² dont 2 000 m² identifiés milieu humide d'intérêt; seuls 3 000 m² restent développables, réduisant la valeur en proportion

Le **déclin d'un quartier** crée une dépréciation économique même pour les propriétés bien entretenues.

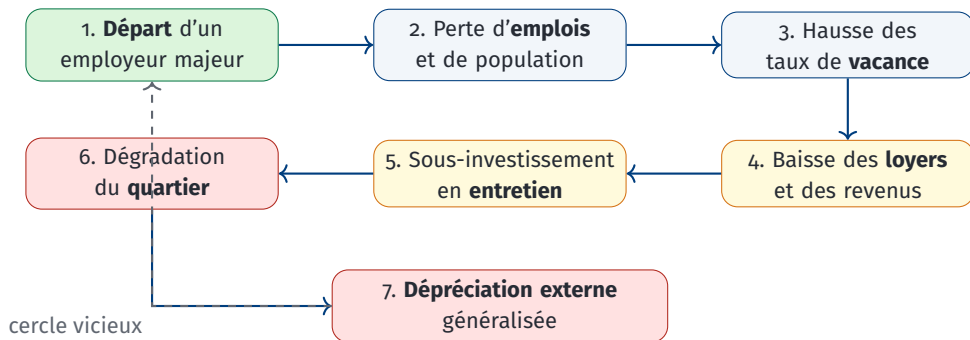
Indicateurs de déclin :

- ▶ Vieillissement généralisé du parc immobilier
- ▶ Hausse des logements vacants
- ▶ Hausse de la criminalité, vandalisme
- ▶ Dégradation des infrastructures publiques
- ▶ Entretien négligé chez les voisins

Perte de services :

- ▶ Fermeture de commerces de proximité
- ▶ Fermeture d'écoles (déclin démographique)
- ▶ Réduction du transport en commun
- ▶ Départ de services de santé
- ▶ Perte d'institutions culturelles et de restaurants

Le cycle de détérioration d'un quartier



Observation

Un processus **cumulatif et auto-renforçant** : la dépréciation externe est particulièrement difficile à inverser.

Impact de la détérioration — Illustration chiffrée

Scénario A : quartier stable

- ▶ Maison 3 chambres, 1 200 pi², rénovée
- ▶ Écoles, parcs et commerces à proximité
- ▶ Taux de vacance faible
- ▶ **Valeur : 350 000 \$**

Scénario B : quartier en déclin

- ▶ Même maison, même qualité
- ▶ Fermetures commerciales, vandalisme
- ▶ Vacance en hausse, infrastructures dégradées
- ▶ **Valeur : 280 000 \$**

Dépréciation économique (données fictives à des fins pédagogiques)

$350\,000 \$ - 280\,000 \$ = 70\,000 \$$, soit **20 %**. La maison est identique — seul l'**environnement** a changé.

Facteurs macroéconomiques :

- ▶ Récession locale ou régionale
- ▶ Hausse des taux d'intérêt (pouvoir d'achat)
- ▶ Suroffre sur le marché local
- ▶ Changements démographiques (dépopulation, vieillissement)
- ▶ Obsolescence économique d'un type de propriété

Facteurs sectoriels :

- ▶ Fermeture d'un **employeur majeur** (usine, mine, base militaire)
- ▶ Délocalisation d'entreprises
- ▶ Fin de contrats gouvernementaux
- ▶ Déclin d'une industrie régionale

Fermeture d'un employeur majeur

Événement	Région	Emplois perdus	Impact indicatif
Fermeture de papetière	Outaouais	300–500	Baisse 10–15 % locale
Fermeture de mine	Abitibi	500–1 000	Baisse 15–25 % (ville)
Départ de siège social	Montréal	Variable	Impact sectoriel
Fermeture de base militaire	Plusieurs	200–800	Baisse 10–20 % locale



Exemples illustratifs (non sourcés) — et effet multiplicateur

Grille pédagogique : les ampleurs varient selon les cas réels. La perte d'un employeur majeur entraîne aussi des pertes d'emplois **indirects** (sous-traitants, commerces, services), qui amplifient l'impact immobilier.

Suroffre et conditions de marché défavorables

Indicateurs de suroffre :

- ▶ Taux de vacance élevé (locatif)
- ▶ Délais de vente prolongés
- ▶ Inventaire de propriétés à vendre élevé
- ▶ Ratio inscriptions/ventes défavorable
- ▶ Baisse des mises en chantier

Prudence de l'évaluateur :

- ▶ La suroffre est souvent **temporaire**
- ▶ Distinguer cycle de marché normal et **changement structurel** durable
- ▶ Attention au **double comptage** si la baisse est déjà reflétée dans les comparables

? Question clé pour l'évaluateur

La condition de marché est-elle **cyclique** (temporaire) ou **structurelle** (permanente)? Seuls les changements structurels justifient une dépréciation économique dans la méthode du coût.

Mécanisme d'une hausse de taux :

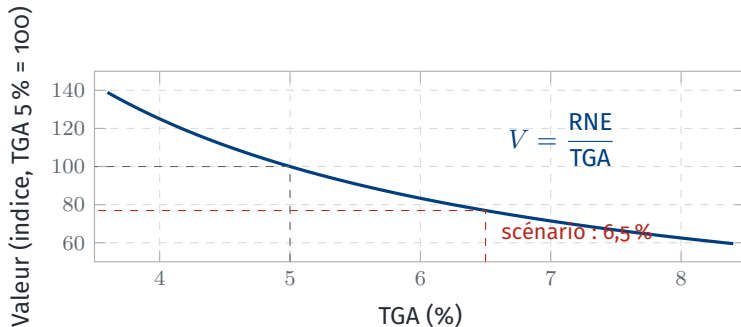
- 1 Hausse des taux hypothécaires
- 2 Baisse du **pouvoir d'achat** des emprunteurs
- 3 Réduction de la **demande**
- 4 Pression à la baisse sur les **prix**
- 5 Hausse des taux de **capitalisation** (TGA)



Contexte 2026

Le taux directeur de la Banque du Canada est passé de **5,00 %** (2023) à **2,25 %** à la fin de 2025, niveau maintenu en 2026. Les fluctuations de taux sont généralement **cycliques** : vérifier si leur effet est déjà reflété dans les comparables avant de conclure à une dépréciation économique distincte.

Taux et valeur — La relation inverse (scénario hypothétique)



Lecture (scénario hypothétique)

Si le TGA exigé passait de 5,0 % à 6,5 %, la valeur d'un immeuble à revenu net constant baisserait d'environ **23 %** (indice 100 → 77). Exemple pédagogique, sans lien avec les taux de 2026.



SECTION 5

Mesure : capitalisation et ventes pairées

Deux méthodes de mesure

Méthode 1

Capitalisation de la
perte de revenus
propriétés locatives

Méthode 2

Extraction du mar-
ché (ventes pairées)
tous types de propriétés

Rappel essentiel

La dépréciation économique affecte à la fois le **terrain** et les **améliorations**. Dans la méthode du coût, on ne déduit du coût neuf que la **portion attribuable aux améliorations**.

Capitalisation de la perte de revenus — Principe

📖 Logique de la méthode

Si un facteur externe réduit les **revenus locatifs** d'une propriété, la différence entre le revenu normal et le revenu réel, **capitalisée**, donne la dépréciation économique totale.

$$\text{Dépréciation économique totale} = \frac{\text{Perte de revenu net annuelle}}{\text{TGA}}$$

- ▶ **Perte de revenu** = revenu normal (sans le facteur) — revenu réel (avec le facteur)
- ▶ **TGA** = taux global d'actualisation (capitalisation) du marché pour ce type de propriété

Capitalisation de la perte de revenus — Étapes

- 1 **Estimer le revenu normal** : loyers de comparables **non affectés** par la nuisance
- 2 **Estimer le revenu réel** : loyers observés sur la propriété ou des comparables affectés, vacance additionnelle comprise
- 3 **Calculer la perte annuelle de revenu net** : revenu normal — revenu réel, après dépenses
- 4 **Capitaliser la perte** : $\text{perte nette annuelle} \div \text{TGA} = \text{dépréciation économique totale}$
- 5 **Allouer** entre terrain et améliorations selon le ratio de valeurs

Exemple : immeuble locatif près d'une autoroute

💡 Données (fictives à des fins pédagogiques)

- ▶ Immeuble de 8 logements à proximité de l'autoroute 50 à Gatineau
- ▶ Loyer **normal** (sans autoroute) : 1 100 \$/mois par logement
- ▶ Loyer **réel** (avec autoroute) : 950 \$/mois par logement
- ▶ Ratio de dépenses : 40 % du revenu brut effectif
- ▶ **Hypothèses du cas** : TGA 5,5 % (2026); ratio terrain/propriété 25 %

Étape 1 — Perte de revenu brut annuelle :

$$(1\,100 - 950) \times 12 = 1\,800 \text{ \$/logement} \quad 1\,800 \times 8 = 14\,400 \text{ \$/an}$$

Exemple (suite) : calcul de la dépréciation

Étape 2 — Perte de revenu net :

$$14\,400 \times (1 - 0,40) = 8\,640 \text{ \$/an}$$

Étape 3 — Capitalisation :

$$\text{Dépréciation économique totale} = \frac{8\,640}{0,055} = 157\,091 \text{ \$}$$

⚠ Étape 4 — Allocation terrain / améliorations (25 % / 75 %)

- ▶ Portion terrain : $157\,091 \times 25\% = \mathbf{39\,273 \text{ \$}}$ — reflétée dans la valeur du terrain
- ▶ Portion améliorations : $157\,091 \times 75\% = \mathbf{117\,818 \text{ \$}}$ — déduite du coût neuf

Capitalisation de la perte de revenus — Synthèse visuelle

1. Revenu brut normal (sans facteur externe) = $1\,100 \times 12 \times 8 = \mathbf{105\,600\ \$/an}$



2. Revenu brut réel (avec facteur externe) = $950 \times 12 \times 8 = \mathbf{91\,200\ \$/an}$



3. Perte brute = $105\,600 - 91\,200 = \mathbf{14\,400\ \$/an}$



4. Perte nette (après dépenses) = $14\,400 \times 0,60 = \mathbf{8\,640\ \$/an}$



5. Capitalisation : $8\,640 \div 0,055 = \mathbf{157\,091\ \$}$ (dépréciation totale)



6. Portion améliorations (75 %) = $\mathbf{117\,818\ \$}$

Capitalisation — Avantages et limites

Avantages :

- ▶ Méthode **directe** et logique
- ▶ Facile à comprendre et à expliquer
- ▶ Bien adaptée aux **immeubles locatifs**
- ▶ Quantifie précisément l'impact
- ▶ Données de loyers souvent disponibles

Limites :

- ▶ Réservée aux propriétés **généralisant des revenus**
- ▶ Exige des comparables fiables (affectés et non affectés)
- ▶ Le **TGA** doit être bien calibré
- ▶ Le ratio de dépenses doit être cohérent
- ▶ Difficile d'isoler l'**unique** cause de la perte de revenu

Extraction du marché (ventes pairées) — Principe

📖 Définition

La méthode des **ventes pairées** (*paired sales analysis*) compare des propriétés **similaires** dont certaines sont **affectées** par le facteur externe et d'autres **non** : la différence de prix isole la dépréciation économique.



Condition essentielle : les propriétés doivent être **comparables en tous points** sauf le facteur externe étudié.

Conditions idéales pour les ventes pairées

- 1 **Propriétés similaires** : même type, taille, âge, qualité
- 2 **Ventes récentes** : même période de marché
- 3 **Même secteur géographique** : marché comparable
- 4 **Conditions de vente normales** : aucune vente forcée ni lien de dépendance
- 5 **Un seul facteur différent** : le facteur externe étudié
- 6 **Plusieurs paires** (idéalement 3 et plus) pour confirmer la tendance



Difficulté pratique

Les paires parfaites sont rares : l'évaluateur doit souvent procéder à des **ajustements** pour rendre les propriétés comparables avant d'isoler l'impact du facteur externe.

Extraction du marché — Processus en cinq étapes

Étape 1 : identifier les ventes de propriétés **affectées** par le facteur externe



Étape 2 : identifier les ventes de propriétés **non affectées** comparables



Étape 3 : **ajuster** les différences (sauf le facteur externe étudié)



Étape 4 : calculer la **différence** de prix = dépréciation économique totale



Étape 5 : **allouer** entre terrain et améliorations (ratio de valeurs)

Exemple : maisons près de lignes à haute tension

💡 Données fictives à des fins pédagogiques

Paire	Non affectée	Affectée (HT)	Différence	Perte (%)
Paire 1	385 000 \$	340 000 \$	45 000 \$	11,7 %
Paire 2	410 000 \$	355 000 \$	55 000 \$	13,4 %
Paire 3	365 000 \$	320 000 \$	45 000 \$	12,3 %
Paire 4	395 000 \$	345 000 \$	50 000 \$	12,7 %
Moyenne			48 750 \$	12,5 %

Conclusion : la proximité des lignes à haute tension crée dans ce secteur une dépréciation économique d'environ **12,5 %** de la valeur (près de 48 750 \$ en moyenne).

Outils pour renforcer la fiabilité :

- ▶ **Moyenne** et **médiane** des différences observées
- ▶ **Écart-type** pour mesurer la dispersion
- ▶ **Analyse de régression** (prix hédoniques) pour isoler le facteur externe
- ▶ **Test de Student** (test t) pour vérifier la significativité statistique

Reprise de l'exemple (données fictives)

Moyenne : 12,5 % — médiane : 12,5 % — écart-type : $\approx 0,7$ point. La faible dispersion suggère un résultat fiable.

Mise en garde

Un petit échantillon (< 5 paires) limite la fiabilité et les ajustements nombreux réduisent la précision : privilégier la **cohérence** des résultats plutôt que la seule moyenne.

Extraction du marché — Avantages et limites

Avantages :

- ▶ Fondée sur des **données de marché** réelles
- ▶ Applicable à **tous les types** de propriétés
- ▶ Mesure directe de l'impact sur les prix
- ▶ Bien acceptée par les **tribunaux**
- ▶ Résultat facilement vérifiable

Limites :

- ▶ Paires parfaites rares à trouver
- ▶ Demande un échantillon suffisant
- ▶ Ajustements multiples nécessaires
- ▶ Difficile d'**isoler** un seul facteur
- ▶ Marché peu actif = peu de données; recherche coûteuse en temps

SECTION 6

Allocation terrain / améliorations

Pourquoi allouer entre terrain et améliorations ?

Dans la méthode du coût, la dépréciation économique affecte le terrain **et** les améliorations. Or :

- ▶ La **valeur du terrain** est estimée séparément (comparaison directe)
- ▶ La **dépréciation** est déduite du coût neuf des **améliorations**
- ▶ Il faut donc **répartir** la dépréciation totale entre les deux composantes

Attention au double comptage!

Si la valeur du terrain est déjà estimée à partir de comparables **affectés**, la dépréciation du terrain y est déjà incluse : ne pas la déduire une deuxième fois.

La méthode du ratio pour l'allocation

$$\text{Dép. éco. améliorations} = \text{Dép. éco. totale} \times \frac{\text{Valeur des améliorations}}{\text{Valeur totale de la propriété}}$$

- ▶ Le ratio se calcule sur les valeurs **avant** dépréciation économique
- ▶ Le complément (portion terrain) est reflété dans la valeur du terrain



Référence du cours — ratios terrain/propriété usuels

Fourchettes usuelles : **résidentiel de banlieue 15–30 %** ; **urbain dense 30–50 %** ; **industriel 5–15 %**. Il s'agit d'une **donnée de marché à documenter** dans chaque mandat; les exercices du cours énoncent chacun leur « hypothèse du cas ».

💡 Exemple (hypothèse du cas : ratio terrain 30 %)

- ▶ Dépréciation économique totale mesurée : **60 000 \$**
 - ▶ Valeur du terrain (avant dép. éco.) : **150 000 \$**
 - ▶ Coût neuf des améliorations (avant toute dép.) : **350 000 \$**
 - ▶ Valeur totale (avant dép. éco.) : **500 000 \$**
-
- ▶ Ratio améliorations = $350\,000 / 500\,000 = 70\%$
 - ▶ Dép. éco. des améliorations = $60\,000 \times 70\% = 42\,000 \$$
 - ▶ Dép. éco. du terrain = $60\,000 \times 30\% = 18\,000 \$$

Erreurs courantes dans l'allocation (1/2)

Erreur 1 — Double comptage :

- ▶ Les comparables de terrain sont déjà dans la zone affectée
- ▶ Leur prix reflète déjà la dépréciation externe du terrain : **ne pas la déduire à nouveau**

Erreur 2 — Tout imputer aux améliorations :

- ▶ La dépréciation économique affecte **aussi le terrain**
- ▶ Attribuer 100 % aux améliorations **sous-évalue** la propriété

Erreur 3 — Ratio inapproprié :

- ▶ Un ratio qui ne reflète pas les valeurs **avant dépréciation** fausse l'allocation
- ▶ Le ratio doit être basé sur les **valeurs de départ**, documentées sur le marché

Règle d'or

Toujours vérifier si la valeur du terrain a déjà été **ajustée** pour le facteur externe avant d'appliquer l'allocation.

SECTION 7

Cas québécois et intégration

Cas 1 : autoroute 50 à Gatineau — Données

💡 Contexte (données fictives à des fins pédagogiques)

- ▶ Prolongement de l'autoroute 50 : bungalow 1 100 pi², terrain 6 000 pi², à 120 m
- ▶ Coût de remplacement déprécié (avant dép. externe) : 220 000 \$
- ▶ Valeur du terrain (comparables non affectés) : 80 000 \$

Analyse par ventes pairées :

	Non affectée	Affectée	Différence
Paire 1	295 000 \$	262 000 \$	33 000 \$
Paire 2	310 000 \$	275 000 \$	35 000 \$
Paire 3	285 000 \$	252 000 \$	33 000 \$
Moyenne			33 667 \$ (≈ 11 %)

Cas 1 (suite) : application à la méthode du coût

Allocation :

- ▶ Dépréciation économique totale retenue : **33 000 \$** (arrondi)
- ▶ Valeur totale avant dép. externe : $80\,000 + 220\,000 = 300\,000 \$$
- ▶ Ratio terrain : $80\,000 / 300\,000 = 26,7 \%$; ratio améliorations : $73,3 \%$
- ▶ Dép. externe terrain : $33\,000 \times 26,7 \% = \mathbf{8\,811 \$}$
- ▶ Dép. externe améliorations : $33\,000 \times 73,3 \% = \mathbf{24\,189 \$}$

Valeur finale

Terrain : $80\,000 - 8\,811 = \mathbf{71\,189 \$}$ Améliorations : $220\,000 - 24\,189 = \mathbf{195\,811 \$}$

Valeur totale : 267 000 \$

Cas 2 : fermeture d'usine en Outaouais

💡 Contexte (données fictives à des fins pédagogiques)

Fermeture d'une papetière employant 400 personnes; immeuble de 12 logements évalué.

Hypothèses du cas : TGA 6,0 % (2026); ratio terrain 20 %.

Élément	Montant
Revenu brut potentiel (avant fermeture)	172 800 \$/an
Revenu brut potentiel (après fermeture, hausse de vacance)	144 000 \$/an
Perte de revenu brut	28 800 \$/an
Perte de revenu net (ratio de dépenses 42 %)	16 704 \$/an
Dépréciation économique totale ($16\,704 \div 0,06$)	278 400 \$
Portion améliorations (80 %)	222 720 \$
Portion terrain (20 %)	55 680 \$

Cas 3 : contamination d'un site voisin

Contexte

Contamination aux hydrocarbures sur le terrain **voisin** (inscrit au Répertoire des terrains contaminés du MELCCFP); propriété évaluée : immeuble commercial sur terrain **non** contaminé.

Impact mesuré (ordres de grandeur illustratifs) :

- ▶ Ventes pairées : propriétés adjacentes vendues **15 à 25 %** de moins
- ▶ **Stigmatisation** : perte résiduelle de 5 à 10 % même après décontamination
- ▶ Impact maximal à proximité immédiate (< 50 m)

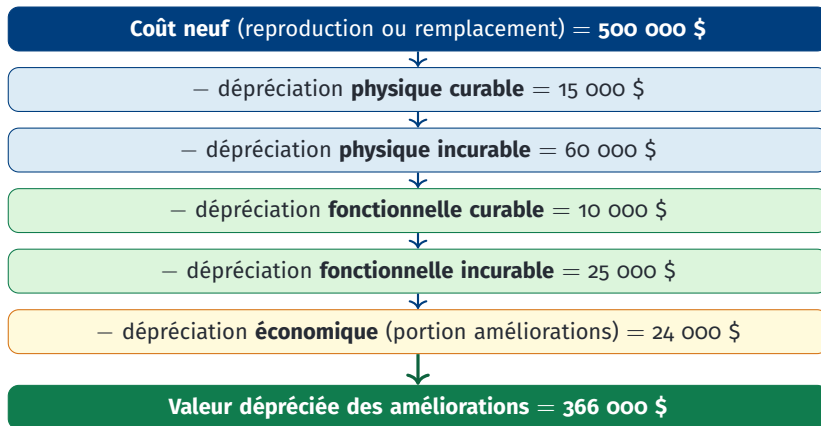
Distinction importante

La contamination du **propre** terrain du sujet est un facteur **physique**, non externe. Ici, c'est le terrain **voisin** qui est contaminé : dépréciation **externe**.

Tableau synthèse : les trois formes de dépréciation

	Physique (S10)	Fonctionnelle (S11)	Économique (S12)
Origine	Usure, âge, détérioration	Conception, plan, style	Environnement extérieur
Curable ?	Curable et incurable	Curable et incurable	Toujours incurable
Affecte	Améliorations	Améliorations	Terrain + améliorations
Exemples	Toiture usée, fondation fissurée	Plan obsolète, suradéquation	Autoroute, fermeture d'usine
Méthodes	Âge-vie, ventilation, remise en état	Coût de correction, perte de revenus	Capitalisation, ventes pairées

Processus séquentiel de déduction de la dépréciation



La formule complète de la méthode du coût

$$V = V_T + [C_N - D_{\text{phys}} - D_{\text{fonc}} - D_{\text{éco(amél.)}}]$$

- ▶ V : valeur estimée de la propriété
- ▶ V_T : valeur du terrain (déjà ajustée pour la dép. économique, s'il y a lieu)
- ▶ C_N : coût neuf (reproduction ou remplacement)
- ▶ $D_{\text{phys}}, D_{\text{fonc}}$: dépréciations physique et fonctionnelle (curable + incurable)
- ▶ $D_{\text{éco(amél.)}}$: dépréciation économique, **portion améliorations seulement**

Rappel

La portion **terrain** de la dépréciation économique est reflétée dans V_T , et non dans la déduction appliquée aux améliorations.

Exemple intégrateur — Énoncé

💡 Données (fictives à des fins pédagogiques)

- ▶ Immeuble à revenus de 6 logements, Gatineau
- ▶ Coût de remplacement neuf : **480 000 \$**
- ▶ Valeur du terrain (comparables non affectés) : **120 000 \$**
- ▶ Dépréciation économique totale (extraction du marché) : **36 000 \$**
- ▶ **Hypothèse du cas** : ratio terrain/propriété 20 % (120 000/600 000)

Travail demandé : déduire les trois formes de dépréciation et conclure la valeur par la méthode du coût.

Exemple intégrateur — Étapes : les dépréciations

Type	Montant	Détail
Physique curable	12 000 \$	Entretien différé
Physique incurable	72 000 \$	Âge-vie : 15 % du coût neuf
Fonctionnelle curable	8 000 \$	Ajout de climatisation
Fonctionnelle incurable	18 000 \$	Plan obsolète
Économique (totale)	36 000 \$	Extraction du marché
Portion terrain (20 %)	7 200 \$	Réflétée dans la valeur du terrain
Portion améliorations (80 %)	28 800 \$	Déduite du coût neuf

Vérification

Total déduit des améliorations : $12\,000 + 72\,000 + 8\,000 + 18\,000 + 28\,800 = 138\,800$ \$.

Exemple intégrateur — Conclusion : calcul de la valeur

Améliorations :

$$480\,000 - 138\,800 = \mathbf{341\,200 \$}$$

Terrain (ajusté pour la dépréciation externe) :

$$120\,000 - 7\,200 = \mathbf{112\,800 \$}$$

Valeur finale

$$V = 112\,800 + 341\,200 = \mathbf{454\,000 \$}$$

Exercice en classe — Énoncé

💡 Problème (données fictives)

Un immeuble commercial de 3 étages à Gatineau est situé à 100 m d'un nouveau site d'entreposage de matières résiduelles.

- ▶ Revenu net : **95 000 \$/an** avant la nuisance, **78 000 \$/an** après
- ▶ **Hypothèse du cas** : TGA 6,5 % (2026)
- ▶ Coût de remplacement (après dép. phys. et fonc.) : **650 000 \$**
- ▶ Valeur du terrain (comparables non affectés) : **200 000 \$**

❓ Questions

1. Calculez la dépréciation économique **totale**.
2. Déterminez la **portion améliorations**.
3. Calculez la **valeur finale** de la propriété.

Exercice — Solution

Étape 1 — Dépréciation économique totale :

$$\text{Perte de revenu net} = 95\,000 - 78\,000 = 17\,000 \text{ \$/an} \quad \frac{17\,000}{0,065} = 261\,538 \text{ \$}$$

Étape 2 — Allocation (ratio améliorations = $650\,000/850\,000 = 76,5\%$):

- ▶ Dép. éco. améliorations : $261\,538 \times 650/850 = \mathbf{200\,000 \text{ \$}}$
- ▶ Dép. éco. terrain : $261\,538 \times 200/850 = \mathbf{61\,538 \text{ \$}}$

💡 Étape 3 — Valeur finale

Améliorations : $650\,000 - 200\,000 = \mathbf{450\,000 \text{ \$}}$ Terrain : $200\,000 - 61\,538 = \mathbf{138\,462 \text{ \$}}$

Valeur totale = $588\,462 \text{ \$} \approx 588\,000 \text{ \$}$

SECTION 8

Synthèse et préparation

Résumé de la séance 12

- 1 La dépréciation économique provient de facteurs **externes** : localisation, réglementation, quartier, marché
- 2 Elle est **toujours incurable** et affecte **terrain et améliorations**
- 3 **Capitalisation de la perte de revenus** : $\text{perte nette} \div \text{TGA}$ (immeubles locatifs)
- 4 **Extraction du marché** : ventes pairées affectées vs non affectées (tous types)
- 5 **Allocation** par ratio terrain/améliorations — seule la portion améliorations est déduite du coût neuf
- 6 Les fourchettes d'impact présentées sont **illustratives** : la preuve de marché locale prime

Pièges et erreurs à éviter

- 1 **Double comptage** : déduire la dép. économique du terrain alors que les comparables la reflètent déjà
- 2 **Confondre** dépréciation externe et fonctionnelle : un défaut du bâtiment n'est pas externe
- 3 **Ignorer** la dépréciation externe parce qu'elle est difficile à mesurer
- 4 **Surestimer** un impact temporaire : un cycle de marché normal n'est pas une dépréciation permanente
- 5 **Allocation incorrecte** : attribuer 100 % de la dép. externe aux seules améliorations
- 6 **Manque de données** : conclure sans preuves de marché suffisantes

Séance 13 — Applications spécialisées de la méthode du coût :

- ▶ Bâtiments à usage spécial (églises, écoles, hôpitaux) et propriétés industrielles
- ▶ Équipements, machinerie et améliorations locatives
- ▶ Bâtiments patrimoniaux et historiques
- ▶ Réconciliation des trois formes de dépréciation



Lectures suggérées

The Appraisal of Real Estate (16^e éd.), chapitres sur la méthode du coût; Rattermann, *The Cost Approach to Value*, chapitre 8; guide de pratique de l'OEAQ.



Questions et discussion

Simon-Pierre Boucher

Professeur — Département des sciences administratives

✉ simon-pierre.boucher@uqo.ca

📍 Gatineau — Pavillon Lucien-Brault

101, rue Saint-Jean-Bosco, Gatineau (Québec) J8X 3X7

➡ *Prochaine séance : Applications spécialisées de la méthode du coût*

Références

-  APPRAISAL INSTITUTE (2026). *The Appraisal of Real Estate*. 16^e éd. Chicago : Appraisal Institute.
-  APPRAISAL INSTITUTE OF CANADA (2026). *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)*. En vigueur le 1^{er} avril 2026. AIC. Ottawa. URL : <https://www.aicanada.ca>.
-  BANQUE DU CANADA (2026). *Annonce du taux directeur — 15 juillet 2026*. URL : <https://www.banqueducanada.ca/2026/07/fad-communique-2026-07-15/> (visité le 31/07/2026).
-  DES ROSIERS, François et Marius THÉRIAULT (2008). *Économie immobilière*. Québec : Presses de l'Université Laval.
-  GOUVERNEMENT DU QUÉBEC (2026). *Cadre réglementaire pour la gestion des milieux hydriques et des zones inondables*. En vigueur le 1^{er} mars 2026. URL : <https://www.quebec.ca/agriculture-environnement-et-ressources-naturelles/eau/zones-inondables-mobilite-rives-littoral/cadre-reglementaire> (visité le 04/08/2026).

Références (suite)

-  ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC (2024). *Normes de pratique professionnelle*. OEAQ. Montréal.
URL : <https://oeaq.qc.ca>.
-  QUÉBEC (1972). *Loi sur la qualité de l'environnement*. RLRQ, c. Q-2. URL :
<https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/Q-2>.
-  — (1978). *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. RLRQ, c. P-41.1. URL :
<https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/P-41.1>.
-  — (1979). *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. RLRQ, c. A-19.1. URL :
<https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/A-19.1>.
-  RATTERMANN, Mark R. (2021). *The Cost Approach to Value*. Chicago : Appraisal Institute.
-  SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2025). *Perspectives du marché de l'habitation*. Ottawa : SCHL. URL : <https://www.cmhc-schl.gc.ca>.