

---

# Les désuétudes fonctionnelles et économiques des bâtiments agricoles.

Parfois méconnues, parfois sous estimées, elles sont spécifiques à chaque production.

# L'équité du fardeau fiscal

---

- ❑ L'enveloppe budgétaire du Ministère de l'Agriculture est limitée.
- ❑ Le fardeau fiscal en agriculture augmente.
- ❑ Par souci d'équité, le travail des évaluateurs doit représenter la réalité.

# Le domaine agricole

---

## Agriculture

- Laitier (stabulation libre, entravée)
- Porcin (maternité, pouponnière, engraissement, naisseur-finiisseur)
- Veaux (lait, grain)
- Bouvillons d'abattage
- Vaches-veaux
- Serre
- Entrepôt à légumes réfrigéré
- Etc.

## Habitation

- Unifamiliale (cottage, bungalow)
- Unifamiliale (isolée, jumelée, en rangée)
- Les plex
- Condominium
- 6 logements et +
- Résidence pour personnes âgées

# Le domaine agricole

---

Les bâtiments sont conçus sur mesure pour les besoins des productions spécialisées.

- Dimensions (largeur des bâtiments)
- Hauteur intérieure
- Forme du plancher
- Gestion du fumier (solide ou liquide)
- Type de ventilation
- Etc.

# Étude des valeurs contributives

---

- ❑ Pour **chaque** production spécialisée
- ❑ Pour l'ensemble des **bâtiments accessoires**  
(remise, atelier, silo à grain, etc.)
- ❑ Doit être réalisée suite à une **enquête** de ventes
- ❑ Doit être réalisée par **unité complète**

# Étude des valeurs contributives

---

1. Coût de remplacement neuf
2. Moins la dépréciation physique
3. Égal coût de remplacement déprécié (CRD)
4. Prix de vente  $\div$  (CRD) = % de contribution

# Étude des valeurs contributives

---

- ❑ Secteur laitier: de 25% à 40% (stable)
- ❑ Secteur porcin: de 40% à 70% (variable)
- ❑ Le % de contribution englobe les désuétudes économique et fonctionnelle

# Désuétude économique: secteur laitier

---

Revenu brut:	\$7,200/vache
Dépenses:	
Alimentation:	\$1,085
Frais d'exploitation:	\$4,000
Revenu net à capitalisé:	\$2,115 (efficace)
Taux:	5%
Valeur capitalisée:	\$42,300
Moins la valeur du quota:	\$25,000
Moins la valeur du fonds de terre:	\$ 8,000
Moins la valeur des autres actifs:	\$ 4,500
Revenu attribuable au bâtiment:	<b>\$ 4,800</b>
Coût de construction neuf:	\$12,000 à \$18,000

Augmentation plus rapide des coûts de construction



# Désuétude fonctionnelle: secteur laitier

---

Coût de construction neuf tout équipé

## Complexe laitier fonctionnel

Complexe laitier récent, d'envergure à stabulation libre  
(150 vaches et +) = \$12,000/vache

## Complexe laitier moins fonctionnel

Complexe laitier standard à stabulation entravée avec  
silos à fourrage et fenil à foin  
(40 à 100 vaches) = \$18,000/vache

# Complexe laitier fonctionnel

---



# Complexe laitier fonctionnel

---



# Complexe laitier fonctionnel

---



# Complexe laitier **moins** fonctionnel

---





# Complexe laitier moins fonctionnel

---



# Complexe laitier **moins** fonctionnel

---



# Complexe laitier **moins** fonctionnel

---





# Désuétude économique: secteur porcin

---

Revenu brut moyen: \$140/porc (variable)

Dépenses: \$125/porc

Revenu net à capitalisé: \$15/porc

Taux: 5%

Valeur capitalisée: \$300/porc

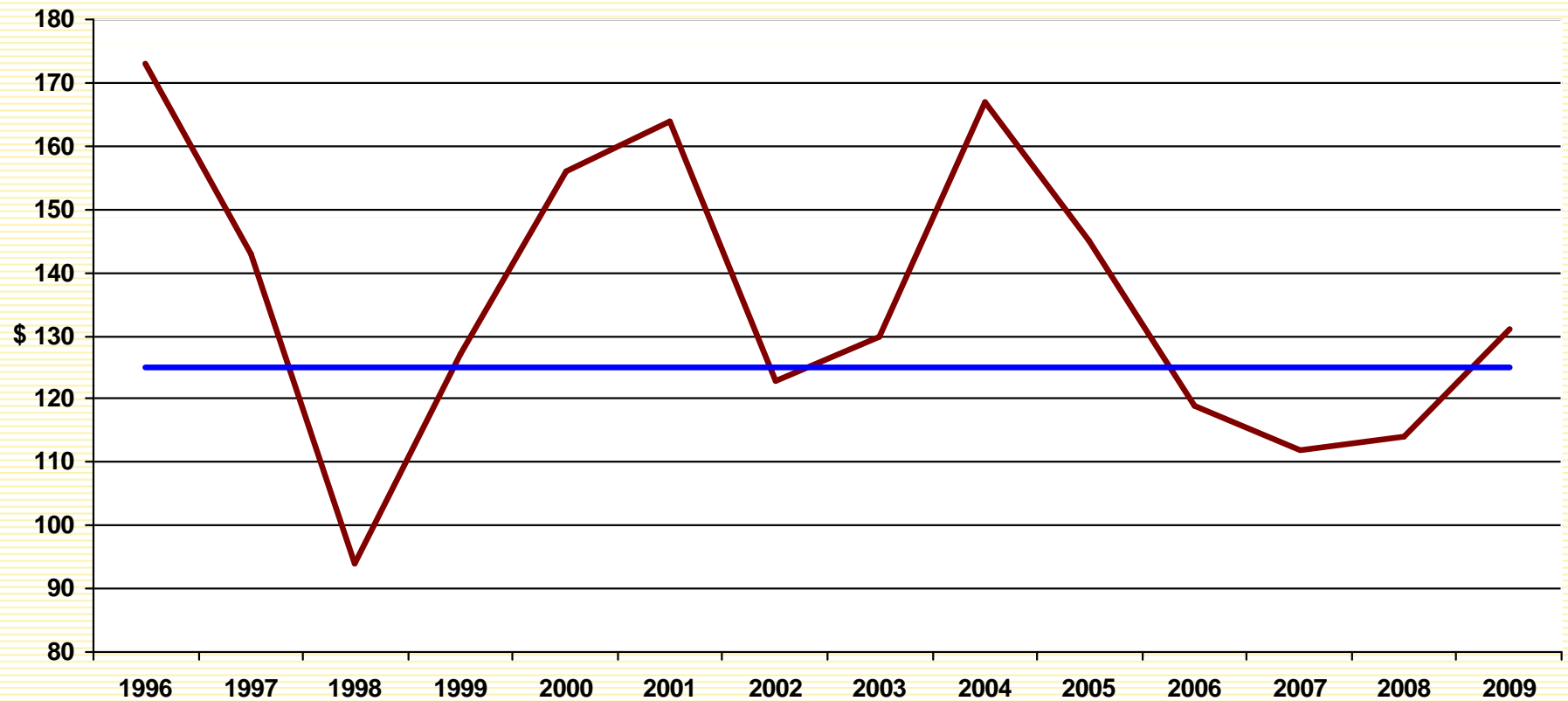
Revenu attribuable au bâtiment: \$300/porc

Coût de construction neuf: \$450 à 550/porc  
avec fosse

# Désuétude économique: secteur porcin

---

Évolution du prix du porc



# Désuétude économique: secteur porcin

---

## Modèle économique recherché

- Maternité: 1200 truies
- Pouponnière: chambre de 600 places
- Engraissement: 2000 à 3000 porcs

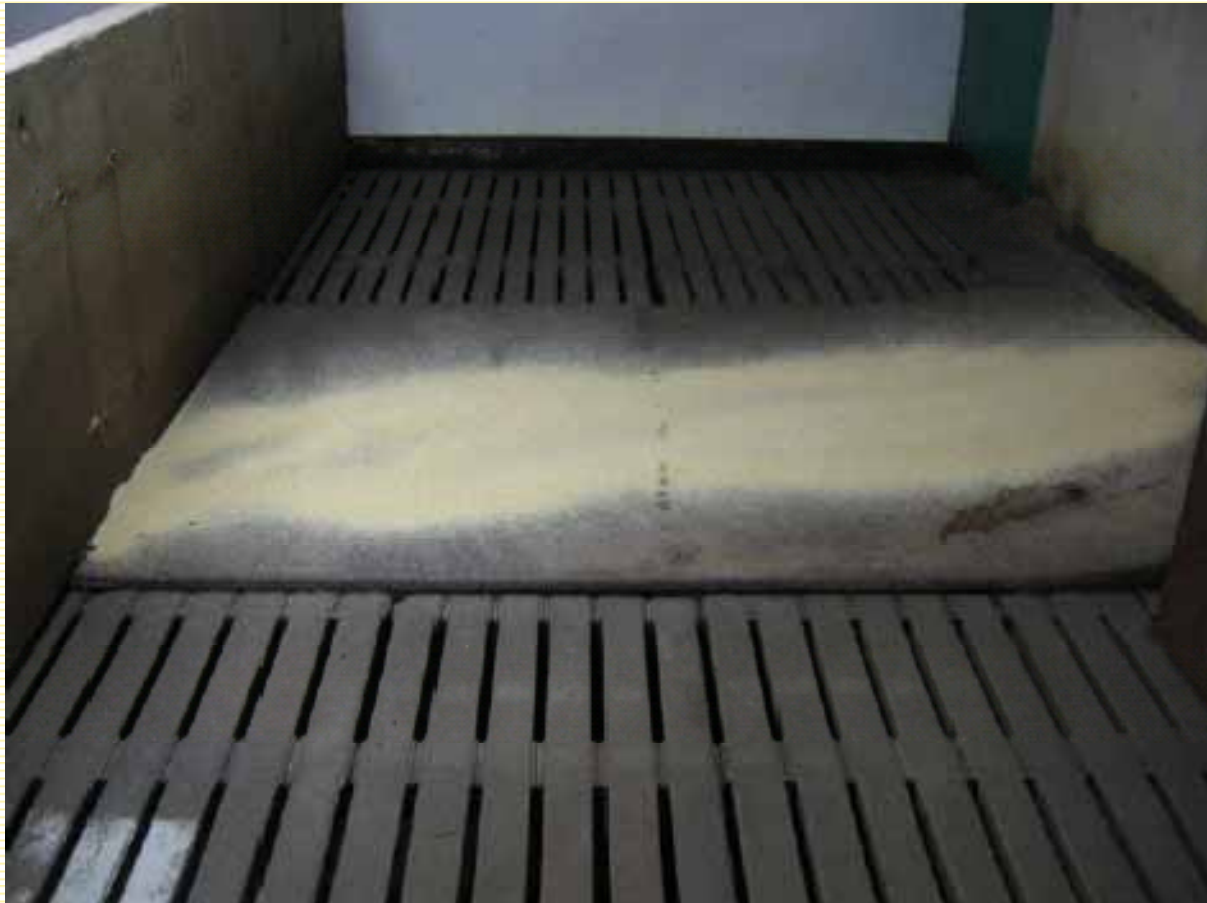
# Complexe porcin fonctionnel

---



# Complexe porcin fonctionnel

---



# Complexe porcin fonctionnel

---



# Complexe porcin fonctionnel

---





# Complexe porcin moins fonctionnel

---





# Complexe porcin moins fonctionnel

---



# Complexe porcin

## Maternité

---



# Complexe porcin

## Maternité

---





# Complexe porcin

## Pouponnière

---



# Conclusion

---

- L'agriculture est en constante évolution
  
- Le surplus de productivité est capitalisé dans les actifs
  - Revenu annuel faible
  - Valeur marchande élevée pour les fonds de terre et quota
  - Revenu résiduel au bâtiment plutôt faible
  
- L'agriculture c'est plusieurs marchés distincts