



SOCIÉTÉ
D'ÉVALUATION
FONCIÈRE DES
MUNICIPALITÉS



Désuétude externe

Exploitations de minéraux majeurs

ANNÉE DE RÉFÉRENCE 2016

30 juin 2015

TABLE DES MATIÈRES

CONTENU

PURPOSE OF THE REPORT	2
SUBJECT PROPERTIES.....	2
THE MARKET FOR INDUSTRIAL PROPERTIES	2
EXTERNAL OBSOLESCENCE.....	3
COMMODITY	3
ONTARIO MINING	3
FINANCIAL RATIOS	5
CANADIAN TOTAL EXPORTS	7
CAPACITY UTILIZATION	13
SUMMARY OF FINDINGS.....	16
CONCLUSION	16

OBJET DU PRÉSENT RAPPORT

Le présent rapport vise à démontrer la manière dont la SÉFM a l'intention de tenir compte de toute perte de valeur découlant de la désuétude externe des propriétés industrielles à usage particulier associées à la fabrication ou au traitement des produits de base suivants :

- Syénite néphélinique
- Sel
- Gypse
- Grenat abrasif
- Talc
- Wollastonite
- Carbonate de calcium
- Ciment
- Uranium

PROPRIÉTÉS EN QUESTION

Les propriétés en question associées à la fabrication ou au traitement des minéraux susmentionnés sont les suivantes :

- Fonderies
- Raffineries
- Concentrateurs
- Usines

Chacun des types de propriétés énumérés est extrêmement spécialisé et est conçu pour une utilisation unique. Ces propriétés sont utiles, et ont donc de la valeur, tant que l'utilisation prévue est rentable.

Les propriétés en question ne sont rentables que si le revenu associé est supérieur au coût des produits vendus sur l'horizon d'investissement associé à la propriété.

LE MARCHÉ POUR LES PROPRIÉTÉS INDUSTRIELLES

Deux marchés doivent être analysés lorsque des biens immobiliers industriels sont étudiés.

- « Le marché immobilier, sur lequel se négocient les propriétés industrielles et les locaux situés dans ces propriétés sont loués et occupés »¹
- « Le marché pour les biens produits dans les établissements industriels »²

Il n'existe pas de marché immobilier actif pour les propriétés en question, car elles sont vendues dans le cadre d'une vaste transaction qui inclut toute l'entreprise (c.-à-d. incluant les biens intangibles, les biens personnels et les biens immobiliers).

¹ Appraising Industrial Properties, Appraisal Institute, 2005, Page 51

² Ibid, page 52

En l'absence de données sur le marché immobilier, les marchés pour les biens produits dans les propriétés en question ont été évalués lors de l'estimation des valeurs actuelles.

L'analyse de ces marchés constitue le principal sujet du présent rapport.

DÉSUÉTUDE EXTERNE

La désuétude externe (« DE ») est présente lorsque les influences externes qui existent sur le marché réduisent la valeur d'une entreprise, et par conséquent de ses actifs. Parmi ces influences externes, on peut citer, notamment :

- les aspects économiques changeants du secteur, tels qu'une baisse de la demande ou un excédent de l'offre;
- une augmentation des coûts des matières brutes et de la main-d'œuvre, sans augmentation correspondante du prix du produit;
- une interruption de l'approvisionnement en matériaux ou en main-d'œuvre;
- un accroissement de la concurrence et des pressions relatives aux prix;
- des dispositions législatives ou des changements dans les règlements;
- les facteurs économiques sur lesquels un secteur n'a aucun contrôle, tels que les changements du taux d'inflation, des taux d'intérêt et des taux de change, et l'effet potentiel de ces facteurs sur les revenus, les dépenses et la rentabilité;
- les conditions économiques mondiales défavorables;
- les progrès technologiques.

PRODUIT DE BASE

Un produit de base est « une marchandise utilisée dans le commerce, qui est interchangeable avec d'autres produits de base du même type. Les produits de base sont utilisés le plus souvent comme intrants dans la production d'autres produits ou services. La qualité d'un produit de base donné peut varier légèrement, mais elle est essentiellement uniforme d'un producteur à l'autre. Lorsqu'ils sont négociés sur une bourse, les produits de base doivent également satisfaire à des normes minimales spécifiées, également appelées qualité normale ».³

SECTEUR MINIER EN ONTARIO

Selon les données fournies par l'Ontario Mining Association, l'Ontario était la principale province productrice, avec la production de minéraux d'une valeur de 11,0 milliards de dollars, soit 24,6 % de toute la production canadienne. Cette valeur représente une croissance de 7,8 % par rapport aux 10,2 milliards de dollars de 2013 et une hausse de 18,3 % par rapport à la moyenne sur 10 ans.

Les 10 principaux minerais par valeur en Ontario en 2014 :

Minerai	CAD (millions)	% de la valeur du secteur minier en Ontario
1 Or	3414	33
2 Nickel	1935	18,7
3 Cuivre	1563	15,1

³ <http://www.investopedia.com/terms/c/commodity.asp>

4	EGP	776	7,5
5	En pierre	601	5,8
6	Ciment	600	5,8
7	Sable et gravier	469	4,5
8	Diamants	432	4,2
9	Sel	427	4,1
10	Zinc	132	1,3

PORTÉE DE L'EXAMEN

Lors de la préparation de nos commentaires et calculs, nous avons examiné et étudié les éléments suivants, auxquels nous nous sommes fiés, notamment :

- différentes données financières et statistiques publiées par Statistique Canada;
- différents renseignements publiés sur le site Web d'Industrie Canada;

La portée de l'examen est très limitée, en raison de la grande étendue des produits de base couverts dans le présent rapport et l'incapacité de l'auteur à trouver des renseignements publics utiles.

RATIOS FINANCIERS

Statistique Canada publie une vaste gamme de données financières dans des tableaux.

Le tableau 187-0002 illustre les données trimestrielles de l'état de l'évolution de la situation financière, selon le Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN), certains ratios financiers et certains composants désaisonnalisés.

Les données sélectionnées dans le tableau incluent l'exploitation minière et les carrières (sauf le pétrole et le gaz), et reflètent l'ensemble du pays.

Les trois ratios financiers choisis sont le rendement du capital employé (RCE), le rendement de l'avoir (RA) et les marges bénéficiaires.

Le RCE est un « ratio financier qui mesure la rentabilité d'une entreprise et l'efficacité avec laquelle le capital est employé. Le rendement du capital employé (RCE) est calculé ainsi : $RCE = \text{Bénéfice avant intérêt et impôt (BAII)} / \text{Capital employé}$. »⁴

Le RA est « le montant de revenu net retourné en tant que pourcentage de l'avoir des actionnaires. Le rendement de l'avoir mesure la rentabilité d'une entreprise en révélant le profit généré par celle-ci avec l'argent investi par les actionnaires. Le RA est exprimé en pourcentage et est calculé ainsi : $\text{Rendement de l'avoir} = \text{Revenu net} / \text{Avoir des actionnaires}$. »⁵

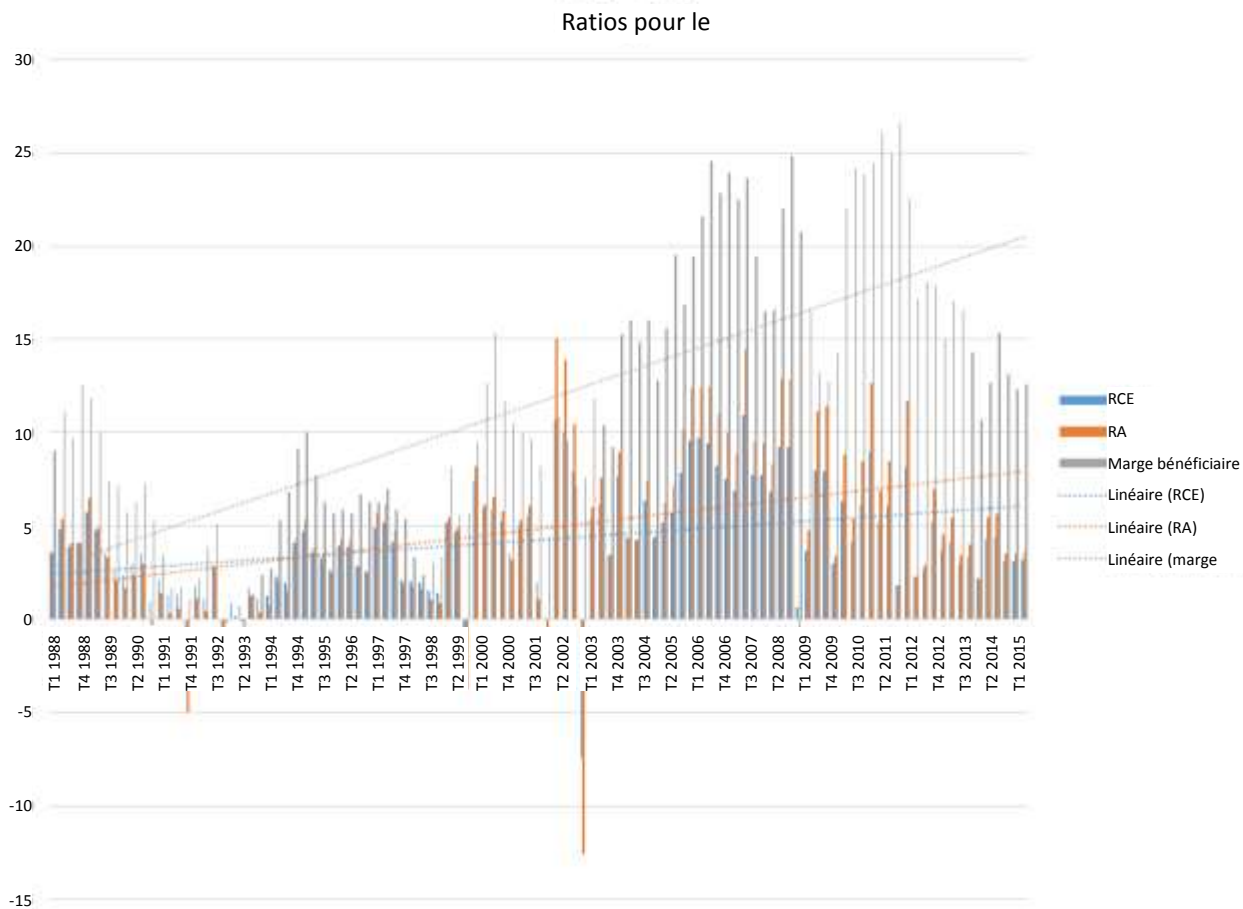
La marge bénéficiaire est « un rapport de rentabilité calculé comme le revenu net divisé par les revenus, ou les profits nets divisés par les ventes. Il mesure le montant conservé en bénéfices par l'entreprise pour chaque dollar de vente ». ⁶

⁴ <http://www.investopedia.com/terms/r/roce.asp>

⁵ <http://www.investopedia.com/terms/r/returnonequity.asp>

⁶ <http://www.investopedia.com/terms/p/profitmargin.asp>

Le tableau suivant illustre les ratios financiers susmentionnés du 1er trimestre de 1998 au 1er trimestre de 2015.



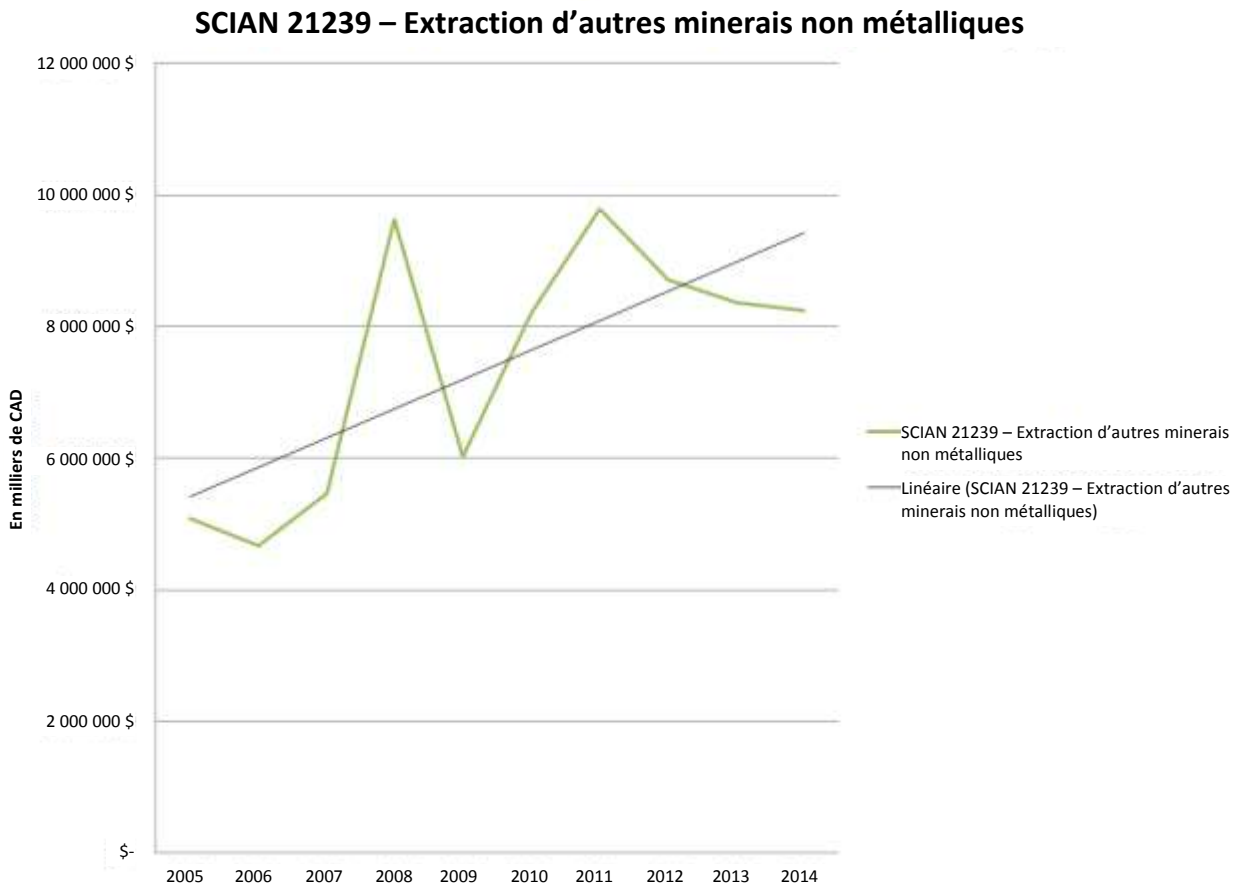
Comme on peut le voir, chacun des ratios financiers démontre une tendance à la hausse sur la période de 27 ans.

TOTAL DES EXPORTATIONS CANADIENNES

Industrie Canada publie des données sur mesures sur le commerce international des marchandises sur un site Web intitulé Données sur le commerce en direct.⁷

Comme les renseignements provenant de Statistique Canada, les données sélectionnées dans le tableau ne couvrent pas uniquement le secteur minier en Ontario.

Le tableau suivant illustre le total des exportations canadiennes d'autres minéraux non métalliques vers tous les pays au cours des dix dernières années.

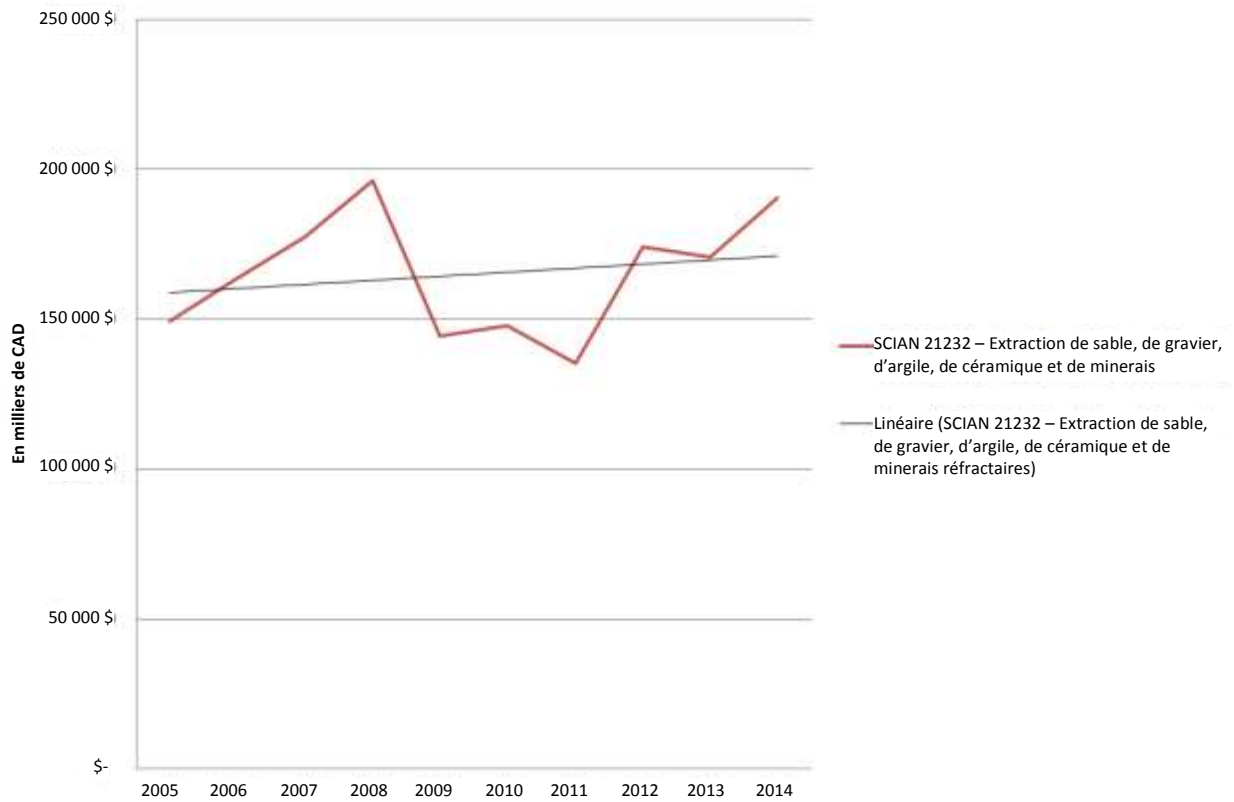


Comme on peut le voir, les exportations démontrent une tendance à la hausse sur la période de 10 ans.

⁷ <http://www.ic.gc.ca/eic/site/tdo-dcd.nsf/fra/accueil>

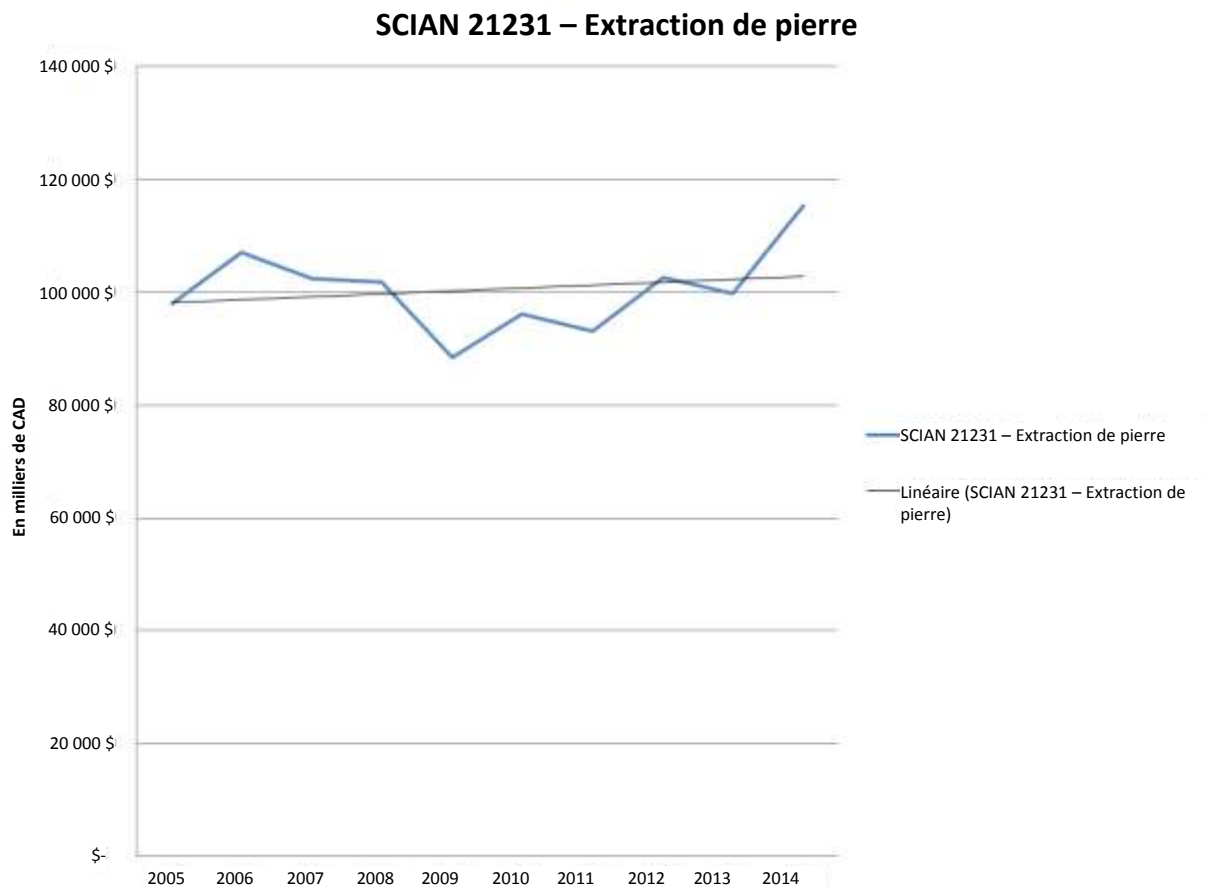
Le tableau suivant illustre le total des exportations canadiennes de sable, de gravier, d'argile, de céramique et de minerais réfractaires vers tous les pays au cours des dix dernières années.

SCIAN 21232 – Extraction de sable, de gravier, d'argile, de céramique et de minerais réfractaires



Comme on peut le voir, les exportations démontrent une tendance à la hausse sur la période de 10 ans.

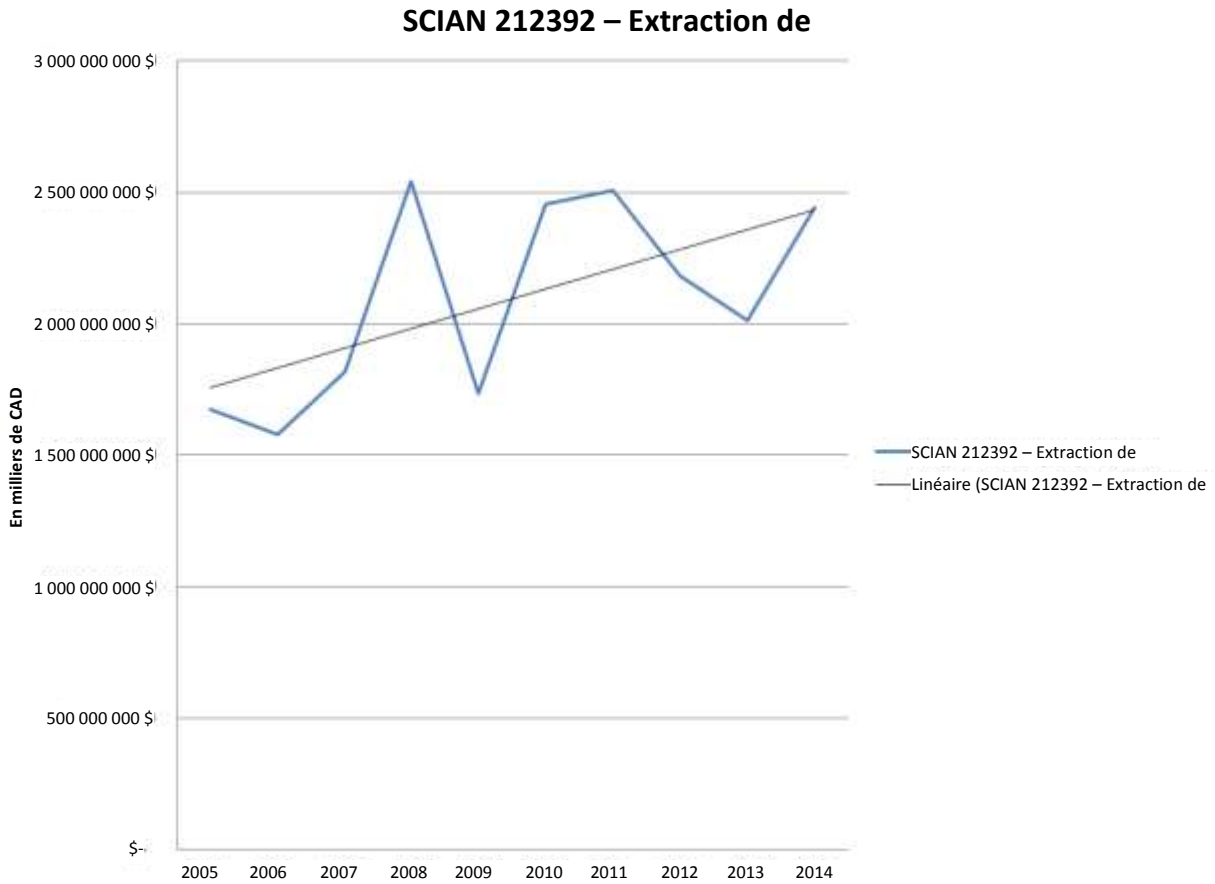
Le tableau suivant illustre le total des exportations canadiennes de pierre vers tous les pays au cours des dix dernières années.



Comme on peut le voir, les exportations démontrent une tendance à la hausse sur la période de 10 ans.

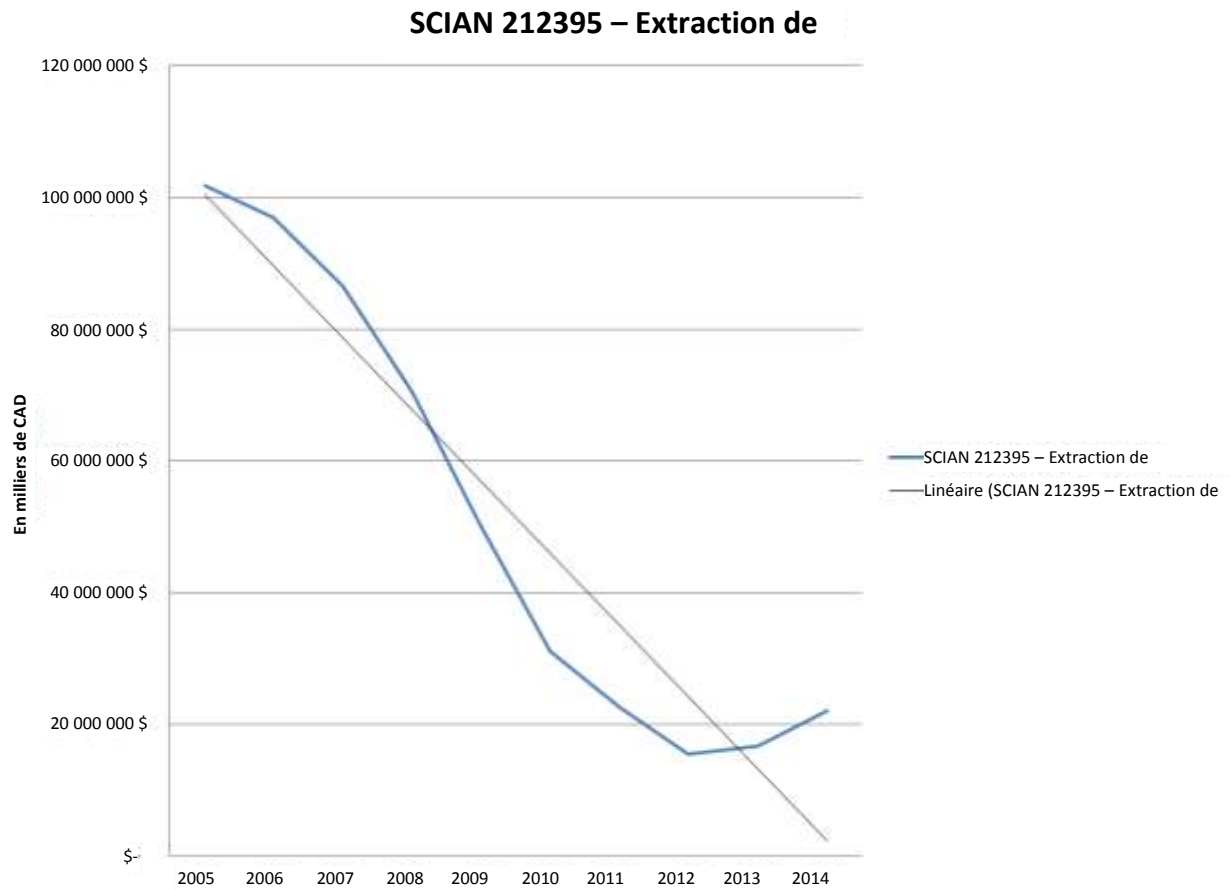
Les trois tableaux précédents qui illustrent le total des exportations canadiennes incluent une vaste gamme de produits et ne reflètent pas nécessairement les conditions de marché auxquelles font face des produits de base en particulier. Bien qu'il n'existe pas de données spécifiques disponibles pour chacune des catégories, les trois tableaux suivants illustrent les circonstances très différentes auxquelles font face l'extraction de diamants et de gypse et la fabrication de ciment.

Le tableau suivant illustre le total des exportations canadiennes de diamants vers tous les pays au cours des dix dernières années.



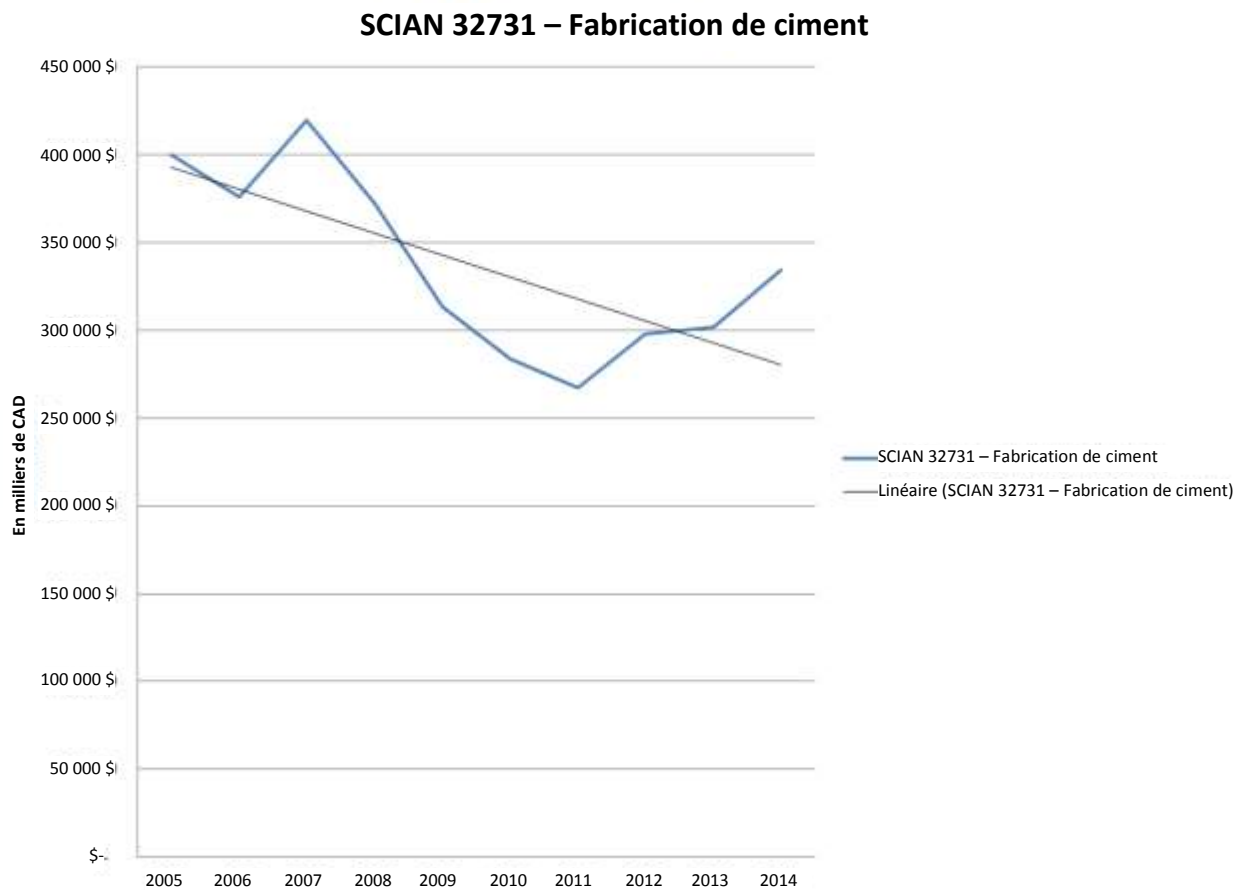
Comme on peut le voir, les exportations démontrent une tendance à la hausse sur la période de 10 ans.

Le tableau suivant illustre le total des exportations canadiennes de gypse vers tous les pays au cours des dix dernières années.



Comme on peut le voir, les exportations démontrent une tendance importante à la baisse sur la période de 10 ans.

Le tableau suivant illustre le total des exportations canadiennes de ciment vers tous les pays au cours des dix dernières années.



Comme on peut le voir, les exportations démontrent une tendance à la baisse sur la période de 10 ans.

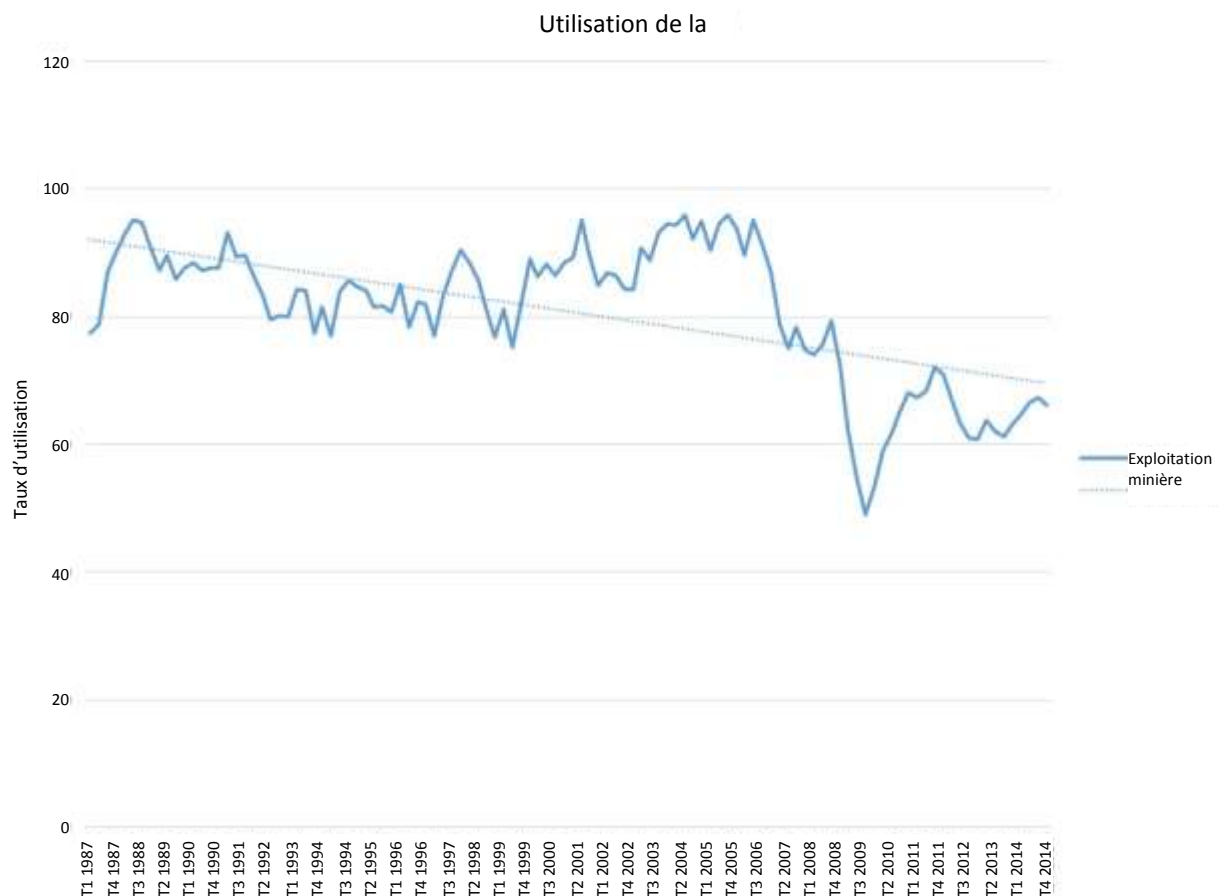
UTILISATION DE LA CAPACITÉ

Statistique Canada publie les taux d'utilisation de la capacité dans des tableaux.

Le tableau 028-0002 illustre les taux d'utilisation de la capacité industrielle, selon le Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN), trimestriellement, par pourcentage.

L'utilisation de la capacité reflète « les taux d'utilisation de la capacité sont des mesures de l'intensité avec laquelle les industries utilisent leur capacité de production. L'utilisation de la capacité est le pourcentage de la production effective sur la production potentielle. »⁸

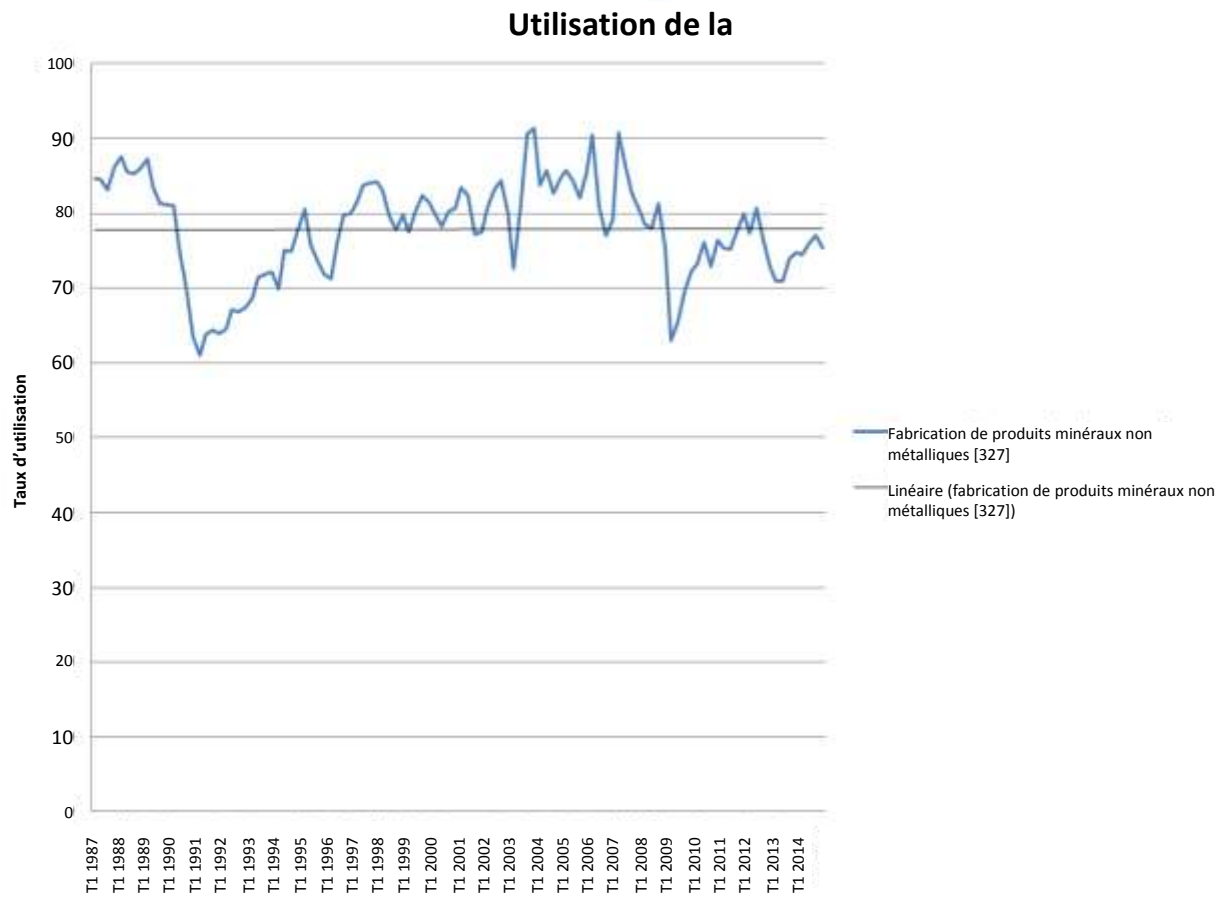
Le tableau suivant illustre l'utilisation de la capacité pour l'ensemble de l'industrie minière au Canada, du 1er trimestre de 1987 au 1er trimestre de 2014.



Comme on peut le voir, l'utilisation de la capacité présente une tendance à la baisse sur la période de 27 ans.

⁸ http://www23.statcan.gc.ca/imdb/p2SV_f.pl?Function=getSurvey&lang=en&db=imdb&adm=8&dis=2&SDDS=2821

Le tableau suivant illustre l'utilisation de la capacité pour la fabrication de tous les produits minéraux non métalliques au Canada, du 1er trimestre de 1987 au 1er trimestre de 2014.



Comme on peut le voir, l'utilisation de la capacité reste stable sur la période de 27 ans.

RÉSUMÉ DES CONSTATATIONS

L'analyse comprenait l'examen de sept indices économiques. Le tableau suivant illustre la tendance de chacun des indices à la date du rapport.

Indicateur économique	Tendance
Ratios financiers	
Exploitation minière	À la hausse
Total des exportations canadiennes	
Autres minéraux non métalliques	À la hausse
Extraction de sable, de gravier, d'argile, de céramique et de minerais réfractaires	À la hausse
Pierre	À la hausse
Diamants	À la hausse
Gypse	À la baisse
Ciment	À la baisse
Utilisation de la capacité	
Exploitation minière	À la baisse
Fabrication de produits minéraux non métalliques	Stable

Comme on peut le voir, les neuf indices présentent des tendances qui se dirigent dans différentes directions.

On peut tirer très peu d'information des données contenues dans le présent rapport, au-delà de l'état de santé des marchés des diamants, du gypse et du ciment.

CONCLUSION

Selon les renseignements examinés, des preuves indiquent qu'au moins deux des secteurs en Ontario font face à des influences externes négatives se produisant sur le marché qui réduisent la valeur de leurs activités et, par conséquent, de leurs actifs.

Il est probable que l'unique mine de diamant en Ontario ne souffre pas de désuétude externe.

À l'heure actuelle, la SÉFM ne peut pas présenter une position éclairée concernant la désuétude externe dans les autres secteurs.

On prévoit que les intervenants partageront beaucoup de renseignements qui permettront à la SÉFM de comptabiliser la désuétude externe; toutefois, avant toute discussion itérative avec les intervenants, **la SÉFM n'est pas en mesure de fournir une opinion digne de foi concernant les allocations appropriées pour la désuétude externe pertinente à chacun des secteurs.**