



PAR DEBRA D. HOLT, AACI, P. APP

Directrice, Recherche en évaluation et consultation;
Litige et services spéciaux;
Service d'expert-conseil Altus, Groupe Altus

Installations canadiennes de production et de recherche sur le cannabis

En 2001, le Canada a été le deuxième pays au monde à reconnaître les bienfaits médicaux du cannabis et à mettre en œuvre un programme gouvernemental d'accès au cannabis médical. La législation a évolué depuis et, le 17 octobre 2018, le Canada a été le premier pays du G7 à légaliser le cannabis récréatif d'un océan à l'autre. Au Canada, le nombre de producteurs licenciés depuis 2015 est passé de 26 à 142 et le nombre d'utilisateurs enregistrés depuis le deuxième trimestre de 2017 est passé de 174 503 au premier mois à 342 103 en septembre 2018 (source : Santé Canada). La consommation de cannabis séché s'est stabilisée, tandis que la consommation d'huile de cannabis au Canada a augmenté d'un trimestre à l'autre au cours des quatre derniers trimestres, avec des niveaux de 5 985 kilos (sec) et 13 156 kilos (huile) en septembre 2018 respectivement.

Le marché total du cannabis au Canada, qui comprend les produits médicaux, légaux et récréatifs illégaux, devrait générer jusqu'à 7,17 milliards de dollars en ventes en 2019. On prévoit que 4,34 milliards de dollars de cette somme proviendront du marché récréatif légal. On s'attend à ce que le cannabis médical génère des ventes supplémentaires de 0,77 à 1,79 milliard de dollars, et le marché illégal devrait se situer entre 0,51 et 1,04 milliard de dollars (source : *Deloitte 2018 Cannabis Report*).

Dans l'optique de l'évaluation immobilière, l'industrie canadienne du cannabis utilise des bâtiments dans le processus de production de ses produits; toutefois, en raison de la nature spécialisée de l'entreprise, la garantie offerte aux prêteurs ne se limite pas aux biens immobiliers et, du point de vue de l'évaluation, il est essentiel de fournir aux prêteurs une compréhension claire de la valeur en garantie des terrains et bâtiments (actifs classiques à évaluer), du matériel (production spécialisée, recherche et emballage), des biens biologiques (plantes mères), de la clientèle commerciale et des licences de Santé Canada.

La capacité d'une entreprise de cannabis à cultiver, entreposer, fabriquer des sous-produits et vendre du cannabis au Canada dépend, premièrement, des licences de Santé Canada, qui sont assujetties à des exigences continues de conformité et de déclaration et, en second lieu, de la volonté des prêteurs

INDUSTRIES ÉMERGENTES

Exemple de flux de production



de financer la recherche et l'expansion. L'accès au capital pour les producteurs de cannabis à des fins médicales était quelque peu limité jusqu'en 2018, mais il évolue, surtout au Canada, depuis la légalisation de l'usage récréatif du cannabis, adoptée le 17 octobre 2018.

INSTALLATIONS

Les installations de production et de recherche sur le cannabis sont hautement spécialisées, se composent généralement de structures bien construites en béton/acier ou préfabriquées en acier et sont subdivisées en zones de production et de soutien à la production. Une installation de culture et de production comprend des systèmes mécaniques importants et complexes, des salles de culture (y compris les chambres mères), des salles de clonage, des salles de pré-végétation, des salles de floraison, des salles de séchage, des salles de taille, des laboratoires d'extraction, des salles d'emballage, des salles stockage, y compris des chambres fortes, des locaux d'expéditions, des bureaux de sécurité et d'administration et des locaux du personnel. Certains établissements ont également des centres d'appels de soutien aux patients.

Ces installations ont des protocoles de sécurité de haut niveau qui exigent à la fois un contrôle d'accès et des dispositifs de vidéosurveillance pour surveiller le périmètre du bâtiment et tous les espaces critiques à l'intérieur du bâtiment; chaque pièce doit être équipée de lecteurs de cartes. Des systèmes de sécurité doivent être en place 24 heures sur 24 et, en général, l'accès physique aux bâtiments se fait par un portillon de sécurité à tourniquet avec accès par scannage de carte et autorisation du bureau de sécurité pour les visiteurs. Les salles de sécurité/réception d'accueil sont équipées de vitres pare-balles et abritent à la fois les postes de contrôle d'accès et de vidéosurveillance.

Les salles de culture sont équipées de lampes de culture intelligentes qui reproduisent les parties du spectre de lumière solaire dont les plantes de cannabis ont besoin à chaque stade de croissance. Les systèmes de filtration et de circulation de l'air contrôlent l'accumulation de chaleur et éliminent les odeurs d'échappement. Il existe également divers systèmes d'irrigation pour la culture du cannabis, y compris l'irrigation goutte à goutte, les bancs à inondation hydroponiques et les bancs à auge. Les systèmes d'irrigation sont conçus en conjonction avec un système de gestion des éléments nutritifs pour maximiser le rendement de production des plants de cannabis. Les systèmes de contrôle informatisés surveillent et contrôlent tous

les éléments nutritifs, l'éclairage, la circulation de l'air et les besoins d'irrigation des plantes, et sont conçus pour maintenir l'environnement exact nécessaire aux différentes salles de culture, salles de clonage, salles de floraison, etc.

CONTRATS DE SERVICE D'ÉVALUATION

La plupart de mes évaluations ont porté sur des installations de recherche et de production de cannabis médical de pointe en Colombie-Britannique, au Manitoba et en Ontario et, de plus en plus, depuis la légalisation du cannabis récréatif à l'automne 2018, nous constatons une variété d'améliorations aux sites, notamment des serres spécialisées situées en milieu rural, dont beaucoup ont été converties de la culture du poivron à la culture du cannabis. (Donc, si vous avez remarqué une pénurie de poivrons frais locaux en Colombie-Britannique, en Ontario et au Québec, c'est probablement la raison.)

En plus de l'évaluation immobilière, je me suis également associée à des experts en évaluation d'entreprises (EEE) sur l'évaluation de l'ensemble des actifs, y compris l'évaluation de l'entreprise et de l'équipement; toutefois, le présent article vise à fournir un niveau général d'évaluation sur la valeur immobilière spécialisée des terrains et bâtiments et leur contribution à la valeur de production, en particulier sur la valeur à l'usage, des installations modernes de production et de recherche médicales de cannabis.

La valeur à l'usage est appropriée pour les biens immobiliers spécialisés pour lesquels il existe peu d'autres utilisations possibles. Il s'agit d'un concept de valeur, qui est basé sur la productivité d'un bien économique pour son propriétaire-utilisateur.

L'application du principe de la valeur à l'usage est généralement appropriée lorsque :

- La propriété répond à une demande économique pour le service qu'elle fournit ou qu'elle héberge.
- L'immeuble a une durée de vie utile résiduelle importante.
- Il y a un propriétaire responsable et une gestion compétente.
- La conversion de la propriété à un autre usage ne serait pas économiquement réalisable ou légalement autorisée.
- La poursuite de l'utilisation existante par les utilisateurs actuels ou similaires est pratique.
- On a dûment tenu compte de l'utilité fonctionnelle de la propriété pour son utilisation actuelle.

Du point de vue de l'évaluateur, il est important de préciser au lecteur de votre rapport que la conclusion de la valeur ne représentera pas nécessairement la valeur sur le marché libre ou la valeur en échange si l'actif devait être dissocié de l'activité commerciale pour laquelle il a été conçu.

De plus, en raison de l'absence de transactions commerciales dans ce secteur, de la nature hautement spécialisée de la propriété et du fait que cette industrie est toute nouvelle au Canada, une éventualité importante de mes rapports est l'hypothèse que les améliorations en question dépendent de la rentabilité de l'entreprise à laquelle elles sont destinées (c.-à-d. les installations de production et de recherche à des fins médicales) et produisent suffisamment de revenus pour soutenir le coût de remplacement tout en fournissant un rendement approprié des investissements. (Bon nombre de ces producteurs de cannabis médicinal ont des antécédents de pertes nettes annuelles en raison de l'accent mis sur l'expansion en prévision des besoins du marché canadien du cannabis récréatif qui a été légalisé en 2018 et de l'entrée dans des pays européens où le cannabis médicinal est légal ou devrait le devenir).

Pour déterminer la valeur à l'usage, mes rapports se sont concentrés sur le méthode du coût, qui repose sur le principe de substitution, en ce sens qu'elle consiste à estimer le coût nécessaire pour reproduire des améliorations et à ajouter la valeur du terrain comme s'il était vacant.

DÉFIS/CONSIDÉRATIONS

La production et la recherche de cannabis à des fins médicales constituent encore une industrie émergente. L'industrie du cannabis à des fins récréatives au Canada a une histoire encore plus courte avec des niveaux élevés de risque et de volatilité, ainsi que des installations et de l'équipement complexes et spécialisés, la plupart sinon la totalité des installations étant occupées par les propriétaire ou par des entités avec lien de dépendance, de sorte que les renseignements sur les ventes sont très limités.

La structure réglementaire au Canada continuera d'évoluer et de changer, en particulier avec la légalisation des produits comestibles de cannabis au Canada en 2019.

Les emplacements varient et peuvent se trouver à l'intérieur des limites de la ville, généralement dans des zones industrielles, mais ils sont surtout situés dans des régions rurales et éloignées qui sont de nature agricole offrant des services municipaux limités, bien que les avantages soient habituellement des impôts fonciers et des frais d'exploitation moins élevés.

Il n'y a pas toujours une abondance de ventes de terrains vacants comparables à l'intérieur ou à proximité des régions rurales où ces installations sont situées.

Il y a beaucoup de pièces mobiles, y compris le processus d'homologation de Santé Canada, car il faut du temps pour que de nouveaux projets voient le jour. Les coûts prévus et les états financiers actuels et projetés sont souvent des cibles mouvantes. En ce qui concerne les établissements existants, les principales considérations sont les suivantes : l'entreprise semble-t-elle produire un profit et, s'il y a lieu, y a-t-il une croissance constante du nombre de patients?

On dispose de peu d'information sur le coût de construction d'installations semblables dans la zone du marché.

L'inspection dans les endroits éloignés peut prendre beaucoup de temps, ce qui implique parfois des vols avec plusieurs arrêts/connexions dans chaque sens, et la location de voitures.

ZONAGE, UTILISATION OPTIMALE

Afin de répondre à la demande et d'attirer la création d'installations de production de cannabis, des municipalités partout au Canada ont révisé les règlements de zonage existants pour permettre la production de cannabis ou ont adopté des lois propres à chaque site pour répondre à l'utilisation prévue des producteurs de cannabis. En général, l'utilisation optimale de ces propriétés est celle de producteurs autorisés de cannabis médicinal en vertu des lignes directrices du Règlement sur l'accès au cannabis à des fins médicales. À l'heure actuelle, les licences de Santé Canada sont délivrées pour une ou les trois utilisations suivantes : la vente (médicale), la transformation et la culture. Le territoire sur lequel le titulaire de licence est autorisé à vendre des produits du cannabis à des distributeurs/détaillants autorisés et à des patients est admissible à l'échelle provinciale ou territoriale. Les licences sont en outre limitées par type de produit : plantes/graines, séchées/fraîches, huile ou aucune.

NOTE FINALE

Dans certaines circonstances, il est possible d'appliquer une méthode d'évaluation fondée sur le revenu, par exemple lorsque les installations sont situées dans un grand centre urbain (habituellement dans des zones industrielles périphériques de la ville) et qu'il existe des données de marché adéquates pour les installations industrielles à locataire unique construites sur mesure et/ou les installations spéciales qui peuvent soutenir une estimation du taux plafond et un calcul du loyer économique. (Il n'est pas déraisonnable de conclure que, si l'espace devait être occupé par le locataire, le coût de l'aménagement, y compris le profit du promoteur, serait pris en compte dans les modalités d'un nouveau bail et probablement sur une période de 15 à 25 ans). Le recours à des activités de location récentes pour des installations construites sur mesure qui seraient considérées comme assez semblables à l'espace en question aiderait probablement à étayer le calcul du taux de location économique de l'installation de production en question.

Ce type d'analyse est souvent demandé par le prêteur et effectué en conjonction avec la méthode du coût et est fourni à l'appui de la méthode du coût plutôt que de servir de principale méthode d'évaluation.

Au fur et à mesure que l'industrie du cannabis continue d'évoluer et que les prêteurs institutionnels se joignent au mouvement maintenant que l'usage récréatif est légal au Canada, les producteurs disposent d'options plus nombreuses et meilleures en matière de financement pour l'expansion et la croissance. De plus, la communauté commerciale élargie reconnaît de plus en plus d'occasions d'affaires, en particulier dans le secteur de l'immobilier commercial, maintenant que le marché récréatif est légalisé. ■