



SOCIÉTÉ  
D'ÉVALUATION  
FONCIÈRE DES  
MUNICIPALITÉS



# **GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE** **ÉVALUATION DES PROPRIÉTÉS COMMERCIALES** **EN ONTARIO**

**Date d'évaluation : 1<sup>er</sup> janvier 2016**

AOÛT 2016



MUNICIPAL PROPERTY ASSESSMENT CORPORATION

22 août 2016

La Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM) est chargée de l'évaluation et de la classification précises des propriétés en Ontario aux fins des taxes municipales et scolaires.

Dans le système d'évaluation de l'Ontario, la SÉFM évalue la valeur de votre propriété tous les quatre ans. Cette année, la SÉFM met à jour la valeur de chaque propriété dans la province afin de refléter la date d'évaluation du 1<sup>er</sup> janvier 2016 prescrite par la loi.

La SÉFM s'engage à fournir aux propriétaires et aux municipalités de l'Ontario, ainsi qu'à tous ses intervenants, le meilleur service possible grâce à la transparence, la prévisibilité et l'exactitude des valeurs. Dans le cadre de cet engagement, la SÉFM a défini trois niveaux de divulgation afin d'appuyer sa remise de la mise à jour de l'évaluation foncière de cette année. Le présent guide sur la méthodologie représente le premier niveau de divulgation de l'information.

Le présent guide fournit une vue d'ensemble de la méthodologie d'évaluation utilisée par la SÉFM lors de l'évaluation des propriétés commerciales pour la mise à jour de cette année, en s'assurant que la méthodologie d'évaluation de ces propriétés est bien documentée et conforme aux normes du secteur.

Les propriétaires peuvent avoir accès à des renseignements supplémentaires concernant leur propre propriété par l'entremise de [aboutmyproperty.ca](http://aboutmyproperty.ca). Les renseignements d'ouverture de session pour [aboutmyproperty.ca](http://aboutmyproperty.ca) sont fournis sur chaque avis d'évaluation foncière envoyé cette année. De plus amples renseignements sur la SÉFM sont accessibles à l'adresse [mpac.ca](http://mpac.ca).

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Antoni Wisniowski', written in a cursive style.

Antoni Wisniowski

Président-directeur général

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rose McLean', written in a cursive style.

Rose McLean, M.I.M.A.

Chef de l'exploitation

## Table des matières

<b>1.0 PRÉAMBULE.....</b>	<b>4</b>
1.1 PROPRIÉTÉS COUVERTES PAR LE PRÉSENT GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE .....	4
1.2 LÉGISLATION .....	5
1.3 CLASSIFICATION .....	6
1.4 UTILISATION DU PRÉSENT GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE .....	6
1.5 CONSULTATION ET DIVULGATION .....	7
<b>2.0 LE PROCESSUS D'ÉVALUATION .....</b>	<b>8</b>
2.1 APERÇU .....	8
2.2 MÉTHODE .....	10
2.3 COLLECTE DE DONNÉES .....	10
2.4 ANALYSE DES DONNÉES .....	11
2.5 ÉVALUATION .....	12
2.6 VALIDATION DES RÉSULTATS .....	12
<b>3.0 L'ÉVALUATION .....</b>	<b>13</b>
3.1 FONCTIONNALITÉ ET UTILITÉ .....	13
3.2 SYSTÈME DE COÛT AUTOMATISÉ.....	13
3.3 COÛT DE REMPLACEMENT.....	13
3.4 ESTIMATION DU COÛT À NEUF .....	13
3.5. DÉPRÉCIATION .....	14
3.6 ÉVALUATION DU TERRAIN .....	16
3.7 VÉRIFICATION DU RÉSULTAT .....	17
3.8 CONCLUSION .....	17

## 1.0 Préambule

La Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM) – mpac.ca – est chargée de l'évaluation et de la classification précises des propriétés en Ontario aux fins des taxes municipales et scolaires.

En Ontario, les évaluations foncières sont mises à jour en fonction d'un cycle d'évaluation de quatre ans. En 2016, la SÉFM mettra à jour les évaluations des près de cinq millions de propriétés de l'Ontario afin de refléter la date d'évaluation du 1<sup>er</sup> janvier 2016 prescrite par la loi. Les évaluations mises à jour pour l'année de référence 2016 sont en vigueur pour les années d'imposition foncière 2017 à 2020.

La dernière mise à jour de l'évaluation à l'échelle provinciale était fondée sur l'évaluation en date du 1<sup>er</sup> janvier 2012. Les augmentations entre la valeur imposable pour 2012 et la valeur imposable pour 2016 sont mises en œuvre progressivement sur une période de quatre ans. Les baisses de l'évaluation sont appliquées immédiatement.

Il est important de s'assurer que la méthodologie d'évaluation appliquée peut fournir une estimation réaliste de la valeur actuelle à la date d'évaluation pertinente, ce qui permet à son tour à tous les intervenants de comprendre le processus d'évaluation et de faire confiance à l'équité et l'uniformité de son résultat.

Le présent guide sur la méthodologie a été préparé pour les évaluateurs de la SÉFM, les propriétaires et leurs représentants, les municipalités et leurs représentants, les membres de la Commission de révision de l'évaluation foncière, les fonctionnaires provinciaux et le grand public.

Ce guide décrit le processus d'évaluation suivi par un évaluateur, y compris les étapes qui lui demandent de faire appel à son jugement. Il incombe à l'évaluateur de prendre des décisions éclairées pendant le processus d'évaluation afin d'arriver à des estimations de la valeur actuelle.

### 1.1 Propriétés couvertes par le présent guide sur la méthodologie

Le présent guide sur la méthodologie s'applique aux propriétés commerciales en Ontario qui possèdent les caractéristiques suivantes :

- Il s'agit de bâtiments polyvalents qui sont généralement finis à l'intérieur.
- Les utilisations peuvent inclure le commerce de détail, le service alimentaire, les bureaux ou d'autres utilisations commerciales générales.

- Les caractéristiques à usage particulier sont limitées.
- Elles peuvent généralement être converties pour une autre utilisation sans modification importante.

Les codes de propriétés suivantes de la SÉFM sont utilisés pour classer les types courants de propriétés commerciales en Ontario :

- 400 Petit immeuble de bureaux
- 410 Petit commerce de détail
- 411 à 414 Restaurants
- 422 Concession d'automobiles
- 435 et 436 Grands immeubles de magasins

Il faut noter qu'il s'agit de lignes directrices générales qui varient selon les circonstances spécifiques à une propriété donnée. Il faut également noter que la liste susmentionnée de codes de propriétés n'est pas exhaustive et n'inclut que les codes les plus couramment utilisés.

Un évaluateur peut également faire référence à des guides sur la méthodologie supplémentaires pour des propriétés qui ne correspondent pas exactement à la description de l'un des codes de propriétés figurant ci-dessus.

## 1.2 Législation

La principale loi qui régit l'évaluation des propriétés en Ontario aux fins de l'impôt foncier est la *Loi sur l'évaluation foncière*.<sup>1</sup>

La Loi contient d'importantes définitions et indique les propriétés qui sont imposables et la façon dont elles devraient être évaluées. L'article 19(1) de la Loi exige que les terrains soient évalués à leur valeur actuelle, celle-ci étant définie de la façon suivante : « à l'égard d'un bien-fonds, s'entend de la somme que produirait, le cas échéant, la vente du fief simple non grevé entre un vendeur et un acheteur consentants et sans lien de dépendance ».

---

<sup>1</sup> *Loi sur l'évaluation foncière*, L.R.O. 1990, chap. A.31 : <https://www.ontario.ca/fr/lois/loi/90a31>.

### 1.3 Classification

Le rôle de la SÉFM est d'évaluer et de classer avec exactitude toutes les propriétés situées en Ontario, en conformité avec la *Loi sur l'évaluation foncière* et la réglementation établie par le gouvernement de l'Ontario. La catégorie d'une propriété déterminera le taux d'imposition qui sera appliqué par la municipalité ou l'autorité taxatrice. Toutes les propriétés sont classées en fonction de leur utilisation, et le Règlement de l'Ontario 282/98 définit la manière dont sont classées les différentes utilisations des propriétés.

Les propriétés commerciales sont généralement classées dans la catégorie des propriétés commerciales, conformément à l'alinéa 5(1)1 du Règlement de l'Ontario 282/98. Il est important de noter que la catégorie des propriétés commerciales est la catégorie par défaut et inclut ainsi les propriétés qui ne se situent dans aucune autre catégorie de propriétés.

Si une partie de la propriété est utilisée à d'autres fins, il sera peut-être nécessaire d'évaluer ces composants séparément et d'additionner les valeurs des composants pour obtenir la bonne valeur actuelle totale. Il pourrait également être nécessaire de répartir la valeur totale de la propriété entre les différentes utilisations afin de s'assurer que le taux d'imposition approprié est appliqué aux parties pertinentes de la propriété.

### 1.4 Utilisation du présent guide sur la méthodologie

Le présent guide sur la méthodologie est destiné aux fins suivantes :

- Veiller à ce que les valeurs évaluées de ces propriétés produites par la SÉFM soient équitables, exactes, prévisibles et transparentes.
- Fournir une orientation aux évaluateurs et des explications claires aux municipalités, aux contribuables et aux membres de la Commission de révision de l'évaluation foncière.
- Veiller à ce que la méthodologie utilisée par la SÉFM pour évaluer ces propriétés soit bien documentée et s'aligne avec les normes de l'industrie.
- Expliquer le processus de réflexion et de décision auquel devrait recourir un évaluateur pour appliquer la méthodologie d'évaluation.
- Veiller à l'utilisation d'une approche uniforme à l'évaluation de ces types de propriétés.
- Soutenir les évaluateurs de la SÉFM lorsqu'ils s'acquittent de leurs exigences de diligence raisonnable pour :

- appliquer les lois et les règlements de l'Ontario;
- respecter les normes de l'industrie relativement à l'évaluation du marché dans un environnement d'évaluation de masse.

Il faut noter que le présent guide sur la méthodologie ne doit pas remplacer le jugement exercé par l'évaluateur pour arriver à une évaluation fondée sur la valeur marchande (c.-à-d. valeur actuelle) d'une propriété en particulier. Toutefois, compte tenu du fait que le guide sur la méthodologie explique les normes de l'industrie en matière d'évaluation foncière, respecte les normes de l'industrie de l'évaluation et se conforme aux lois et aux règlements provinciaux, les évaluateurs de la SÉFM doivent suivre les procédures décrites dans le guide sur la méthodologie et pouvoir justifier de façon claire et satisfaisante tout écart par rapport à celui-ci.

### 1.5 Consultation et divulgation

La SÉFM s'engage à fournir aux municipalités, aux contribuables et à tous ses intervenants le meilleur service possible grâce à la transparence, la prévisibilité et l'exactitude. Pour appuyer cet engagement, la SÉFM a défini trois niveaux de divulgation dans le cadre de sa remise de la mise à jour de l'évaluation foncière à l'échelle provinciale 2016.

- **Niveau 1** – Guides sur la méthodologie qui expliquent la manière dont la SÉFM a abordé l'évaluation de types spécifiques de propriétés
- **Niveau 2** – Rapports d'évaluation du marché qui expliquent comment la méthodologie décrite au niveau 1 a été appliquée au niveau du secteur aux fins de chaque évaluation
- **Niveau 3** – Renseignements sur l'évaluation spécifique à la propriété, accessibles aux contribuables fonciers, à leurs représentants et aux municipalités

## 2.0 Le processus d'évaluation

Le processus d'évaluation commence toujours par la détermination de l'utilisation optimale de la propriété en question.

Toute consultation du présent guide n'est faite qu'après que l'évaluateur a déterminé que l'utilisation optimale de la propriété en question est en tant que propriété commerciale.

Les évaluateurs déterminent la valeur d'une propriété en utilisant une des trois méthodes suivantes :

- la méthode de comparaison directe des prix de vente
- la méthode du revenu
- la méthode du coût

### 2.1 Aperçu

Dans la **méthode de comparaison directe des prix (de vente)**, la valeur est indiquée par les ventes récentes de propriétés comparables sur le marché. En examinant les données issues des ventes, il est essentiel de s'assurer que l'utilisation optimale de la propriété vendue est identique ou similaire à celle de la propriété à évaluer.

Dans le cadre de la **méthode du revenu**, ou plus exactement de la méthode de la capitalisation du revenu, la valeur est indiquée par le pouvoir de la propriété à générer un revenu, en fonction de la capitalisation du revenu. Cette méthode nécessite une analyse détaillée du revenu et des dépenses, tant pour la propriété à évaluer que pour d'autres propriétés semblables ayant été vendues, afin d'obtenir le revenu et les dépenses prévus, ainsi que le taux de capitalisation pertinent.

Dans le cadre de la **méthode du coût**, la valeur est estimée comme le coût actuel de la reproduction ou du remplacement des améliorations sur le terrain (y compris les bâtiments, les structures et autres composants imposables), moins toute perte de valeur découlant de la dépréciation. La valeur marchande du terrain est alors ajoutée.

La SÉFM utilise la méthode du coût pour évaluer de nombreuses propriétés commerciales. Toutefois, à certains endroits, particulièrement la région du Grand Toronto, où l'on trouve une foule de ventes, la SÉFM effectue une analyse de régression afin de mettre en œuvre la méthode de comparaison directe des prix de vente pour calculer les valeurs actuelles des propriétés commerciales.

Cette méthode permet de déterminer la valeur imposable en estimant le coût de remplacement des bâtiments et des structures, en l'ajustant en tenant compte du coût de toute dépréciation à la propriété à évaluer (ce qui inclut la détérioration physique et la dépréciation), puis en additionnant la valeur du terrain.

La théorie sous-tendant la méthode du coût consiste à déterminer la *valeur d'échange* au moyen de l'application du *principe de substitution*, selon lequel aucun acheteur rationnel ne paierait davantage pour la propriété un montant supérieur à celui pour lequel il pourrait obtenir une propriété dont l'attrait et l'utilité sont identiques, pourvu qu'il n'y ait pas de délai indu.

Ce cadre de la valeur actuelle englobe le propriétaire foncier actuel à titre d'acheteur potentiel. Toutefois, la valeur aux yeux du propriétaire actuel ne peut être supérieure au coût d'une propriété de substitution de même utilité.

Lorsqu'elle est minutieusement appliquée par des évaluateurs, la méthode de coût constitue un outil adéquat de l'évaluation de la valeur actuelle.

Cette méthode d'évaluation est généralement reconnue par les experts de l'évaluation foncière.

### **Les principales étapes de la méthode du coût**

La méthode du coût permet de déterminer une valeur en estimant le coût de remplacement de la fonctionnalité et de l'utilité d'une propriété, à savoir une propriété commerciale dans le cas qui nous intéresse. Généralement parlant, quatre grandes étapes sont nécessaires :

1. Détermination de la fonctionnalité et de l'utilité de la propriété (ce que la propriété peut faire et dans quelle mesure elle le fait).
2. Établissement du coût de la construction des améliorations permettant d'effectuer ces fonctions.
3. Déduction de toutes les formes de dépréciation (la différence entre le coût à neuf et le montant pour lequel les améliorations se vendraient à la date d'évaluation).
4. Ajout de la valeur marchande actuelle du terrain à la valeur dépréciée des améliorations.

## 2.2 Méthode

Le processus d'évaluation utilisé par la SÉFM compte trois phases principales :

- la collecte de données;
- l'analyse des données recueillies;
- l'évaluation.

## 2.3 Collecte de données

Les données requises pour l'évaluation de propriétés commerciales à usage général proviennent de plusieurs sources :

- La SÉFM effectue périodiquement l'inspection de propriétés commerciales.
- La SÉFM recueille également des renseignements sur les ventes et les transferts de propriétés commerciales.
- Il existe plusieurs guides et autres renseignements publiés concernant les propriétés commerciales.

La SÉFM recueille également les types suivants de données pour les propriétés commerciales :

- données générales
- description de la propriété
- données issues des ventes
- données sur la construction
- superficie brute de plancher

### Confidentialité

Comme c'est décrit ci-dessus, il est important d'être conscient du fait que pour que la SÉFM puisse produire une évaluation exacte de la propriété en question, il faut obtenir des renseignements de différentes sources.

Cela comprendra des renseignements provenant des dossiers de la SÉFM, du propriétaire ou de l'exploitant de la propriété, de la municipalité dans laquelle celle-ci est située, de la visite de l'évaluateur à la propriété, et d'autres sources.

Il est dans l'intérêt de tous les intervenants du système d'impôt foncier de veiller à ce que la valeur actuelle fournie par la SÉFM soit exacte; pour cela, il est essentiel que toutes les parties coopèrent pour fournir l'information nécessaire.

Il faut noter que certains renseignements susmentionnés peuvent être sensibles sur le plan commercial. La SÉFM reconnaît la nécessité de veiller à ce que tout renseignement qui lui est fourni soit protégé convenablement et ne soit utilisé qu'aux fins pour lesquelles il est fourni. Les évaluateurs doivent apprécier la nature de cet effort et veiller à ce que les données soient traitées en conséquence.

Si, après qu'un appel a été interjeté, la SÉFM reçoit une demande de divulgation de renseignements ayant trait aux revenus et aux dépenses réels, ou d'autres renseignements commerciaux exclusifs sensibles, la pratique habituelle consiste à demander à la personne qui souhaite obtenir cette information de présenter une motion à la Commission de révision de l'évaluation foncière (CRÉF), avec un avis aux tiers, demandant à celle-ci d'ordonner la production des renseignements demandés. La communication de tels renseignements est à la discrétion de la CRÉF et est couramment accompagnée d'une exigence de confidentialité.

Le paragraphe 53(2) de la *Loi sur l'évaluation foncière* indique que les renseignements divulgués peuvent être remis, dans des circonstances limitées, « a) soit à la société d'évaluation foncière ou à tout employé autorisé de celle-ci; b) soit par quiconque témoigne lors d'un appel au sujet d'une évaluation ou lors d'une instance devant un tribunal concernant une question d'évaluation ».

## **2.4 Analyse des données**

Après avoir effectué la collecte de données décrite ci-dessus, l'évaluateur doit l'analyser et tirer une conclusion concernant la méthode d'évaluation appropriée à utiliser et la manière de l'appliquer.

Comme nous l'avons déjà indiqué, aux fins du présent guide sur la méthodologie, on considère que l'évaluateur va conclure qu'il n'existe pas suffisamment de données pour permettre l'adoption de la méthode de comparaison directe ou de la méthode du revenu. Pour cette raison, l'évaluateur adoptera la méthode du coût et utilisera les données recueillies pour s'assurer que cette méthode est appliquée correctement.

## 2.5 Évaluation

Après avoir effectué les étapes nécessaires énoncées ci-dessus, l'évaluateur devrait maintenant être en mesure d'appliquer la méthodologie d'évaluation appropriée.

## 2.6 Validation des résultats

Une fois que l'évaluateur a terminé l'évaluation, il est nécessaire de procéder à une série de vérifications afin de s'assurer que toutes les parties pertinentes de la propriété ont été incluses dans l'évaluation, que les ajustements apportés en raison de la dépréciation n'ont pas été comptés deux fois, que l'évaluation obtenue a été comparée avec toute donnée du marché pouvant être disponible pour des propriétés semblables, et que l'évaluation finale correspond à l'évaluation de propriétés semblables en Ontario.

## **3.0 L'évaluation**

### **3.1 Fonctionnalité et utilité**

La valeur d'une propriété commerciale est liée à sa fonctionnalité. Plus une propriété est apte à s'acquitter de ses fonctions, plus élevée est sa valeur aux yeux du propriétaire ou de l'acheteur potentiel.

Ce principe nécessite d'établir l'utilité de la propriété, un processus impliquant l'analyse de l'utilisation optimale, ainsi que la détermination de l'aptitude de la propriété à s'acquitter des fonctions pour lesquelles elle a été conçue, ou encore de son utilité actuelle.

La détermination du degré auquel une propriété s'acquitte des fonctions pour lesquelles elle a été construite nécessite de connaître la propriété et les processus qui s'y déroulent.

Il est également important que l'évaluateur tire des conclusions à partir du marché afin d'évaluer la manière dont les acheteurs et les vendeurs réagissent à l'utilité fournie par une propriété commerciale.

### **3.2 Système de coût automatisé**

La SÉFM a mis au point un système dénommé Système de coût automatisé (SCA), employé lorsqu'une propriété est évaluée selon la méthode du coût. Le SCA permet de veiller à ce que la SÉFM utilise une méthode uniforme lors de l'évaluation de propriétés commerciales ou autres selon la méthode du coût. Le coût de la main-d'œuvre, de l'équipement et des matériaux pour chaque élément structural d'une amélioration est inclus dans ces données.

### **3.3 Coût de remplacement**

Le coût de remplacement est le coût actuel d'un actif neuf semblable dont l'utilité équivalente se rapproche le plus de celle de l'actif à évaluer.

### **3.4 Estimation du coût à neuf**

La SÉFM utilise les dossiers existants ou inspecte une propriété afin de recueillir des données physiques et descriptives concernant le terrain et les bâtiments existants (p. ex., âge, dimensions, utilisation, etc.) afin d'effectuer l'exercice d'établissement des coûts.

La SÉFM utilise le SCA pour déterminer le coût de remplacement des structures et des bâtiments commerciaux.

Après avoir déterminé le coût de remplacement à neuf de la propriété en appliquant le SCA aux améliorations (c.-à-d. bâtiments, structures, etc.), l'étape suivante consiste à prendre en considération tout rajustement au coût de remplacement à neuf afin de refléter la dépréciation.

### 3.5. Dépréciation

La dépréciation inhérente à une propriété donnée correspond à la différence entre le coût d'un nouveau bâtiment (ou de toute amélioration) et le montant de valeur marchande qui serait payé pour ladite propriété. La dépréciation peut se révéler très complexe, et les ajustements requièrent des connaissances approfondies et une bonne dose de jugement.

Il y a trois classes de dépréciation :

- physique (découlant de l'usure attribuable à l'utilisation et à l'exposition aux intempéries)
- désuétude fonctionnelle (découlant d'un défaut dans la propriété existante)
- désuétude externe (découlant de facteurs extérieurs à la propriété)

La dépréciation physique et la désuétude fonctionnelle peuvent être subdivisées en deux types :

- réparable (lorsqu'elles peuvent être réparées de façon économique)
- irréparable (ne peut pas être réparée du tout ou ne peut pas être réparée de façon économique)

Tous les éléments de la dépréciation affectent la valeur d'une propriété.

La dépréciation peut être quantifiée de différentes façons. Il est important d'identifier toutes les formes de dépréciation présentes afin de contribuer au processus de quantification.

#### **Identification de la dépréciation attribuable à l'âge ou à la condition**

Toutes les propriétés subissent un déclin physique au fur et à mesure qu'elles vieillissent. Le montant de dépréciation appliqué dépend de trois facteurs :

- la durée utile du bâtiment ou de la structure
- la qualité de la construction
- l'écart par rapport à l'âge effectif identifié, le cas échéant

La dépréciation liée à l'âge est généralement appliquée sur la base de l'âge effectif d'un bâtiment ou d'une structure. Un bâtiment tout neuf a très peu de dépréciation (voire aucune), tandis qu'un bâtiment ou une autre amélioration qui s'approche de la fin de sa vie utile aura une dépréciation importante.

Une durée utile prévue typique serait attribuée à la plupart des bâtiments commerciaux en fonction du style de construction. Toutefois, certains usages ont tendance à réduire la durée de vie d'une propriété, en raison d'une usure physique plus importante.

Une détermination de l'âge effectif est effectuée en évaluant l'état et la condition physiques des améliorations. Si la condition des améliorations est typique pour l'âge de la structure, aucun ajustement n'est requis. Si les améliorations sont pires que les améliorations typiques, un écart en fonction de l'âge peut être appliqué. L'attribution d'un âge effectif plus vieux fait augmenter la dépréciation. Si les améliorations ont été modernisées ou rénovées récemment, l'âge effectif peut être réduit. Cela fait baisser le montant de la dépréciation liée à l'âge appliquée par le système de coût.

Il faut également se demander si des réparations sont nécessaires ou si un entretien différé pourrait affecter la valeur des bâtiments existants ou d'autres améliorations. En tenant compte de l'entretien différé, l'évaluateur doit s'assurer que la perte de valeur n'est pas déjà comptabilisée en tant que dépréciation liée à l'âge.

### **Identification de la désuétude fonctionnelle**

La désuétude fonctionnelle concerne un défaut dans les structures ou bâtiments existants qui les rend moins utiles qu'un équivalent moderne. Il existe deux formes principales de désuétude fonctionnelle :

- Les dimensions, la construction ou la hauteur du bâtiment sont excessives pour les besoins actuels
- D'autres éléments de la propriété (p. ex., conception ou aménagement) rendent son exploitation moins efficace que celle de propriétés commerciales plus modernes.

### **Identification de la désuétude externe**

La désuétude externe est une perte de valeur découlant de facteurs extérieurs à la propriété elle-même et hors du contrôle du propriétaire.

Toutefois, les propriétés commerciales sont moins susceptibles d'être affectées par la désuétude externe que les propriétés plus spécialisées, car on peut prévoir qu'elles pourraient

être utilisées pour une plus grande variété d'usages commerciaux plutôt que d'être limitées à une seule utilisation qui pourrait être affectée par des facteurs économiques ou d'autres facteurs extérieurs relatifs à l'utilisation en question.

### **Quantification de la dépréciation**

La méthode du coût tient généralement compte de la détérioration physique; toutefois, des ajustements supplémentaires pourraient devoir être apportés à l'évaluation pour refléter les défauts de la propriété, les réparations à effectuer et l'entretien différé.

Les renseignements détaillés requis pour calculer les répercussions de la désuétude fonctionnelle ne sont pas toujours facilement accessibles. Dans de telles situations, la désuétude fonctionnelle devrait être reconnue par un ajustement qualitatif apporté par l'évaluateur de la SÉFM relativement aux répercussions qu'elle aura probablement sur la valeur actuelle de la propriété. Ce type de déduction peut être appliqué comme pourcentage de déduction à la totalité ou une partie des améliorations.

La SÉFM recourt à une méthode baptisée *allocation de la dépréciation extraite du marché* pour déterminer l'ajustement pouvant être requis pour tenir compte de la désuétude externe. Les évaluateurs de la SÉFM évaluent toutes les ventes de propriétés commerciales similaires et déterminent les éléments suivants au moment de la vente : valeur du terrain, coût à neuf, détérioration physique et désuétude fonctionnelle. Les résultats de cette analyse sont comparés au prix de vente dans le but de déceler toute désuétude externe, le cas échéant. Au moyen de cette méthode, dans le cadre de la détermination des valeurs imposables, les évaluateurs de la SÉFM sont en mesure de s'appuyer sur les indices du marché afin de déterminer l'ajustement requis, le cas échéant pour tenir compte de la désuétude externe.

Après avoir fait tous les ajustements appropriés au coût de remplacement pour tenir compte de la dépréciation et de la désuétude, la valeur résultante constituera une estimation de la contribution des améliorations à la valeur actuelle de la propriété en question.

### **3.6 Évaluation du terrain**

Le terrain est évalué comme s'il était vacant. Sa valeur actuelle est établie par l'entremise de l'analyse des données issues des transactions de vente. La SÉFM recueille des renseignements sur la vente de terrains dont le zonage est principalement à des fins commerciales, puis elle analyse ces données afin qu'elles puissent être utilisées pour évaluer tous les terrains comparables utilisés à des fins commerciales. La valeur du terrain est alors ajoutée au coût de remplacement déprécié des bâtiments ou autres améliorations afin d'obtenir la valeur actuelle de la propriété.

L'exemple suivant fournit les grandes lignes simplifiées d'une telle évaluation :

Coût de reproduction à neuf	2 000 000 \$
Dépenses en immobilisation excédentaires (coût des zones surconstruites)	0 \$
Coût de remplacement à neuf	2 000 000 \$
Coût de redressement de l'entretien différé	0 \$
Total partiel	2 000 000 \$
Dépréciation physique (25 %)	-500 000 \$
Coût de remplacement à neuf moins amortissement (CRNMA)	1 500 000 \$
Désuétude fonctionnelle supplémentaire	-0 \$
Total partiel	1 500 000 \$
Désuétude externe (10 %)	-0 \$
Valeur dépréciée des améliorations	1 500 000 \$
Valeur foncière	750 000 \$
Estimation de la valeur actuelle	2 250 000 \$

### 3.7 Vérification du résultat

Après avoir effectué l'évaluation en recourant à la méthode du coût, l'évaluateur de la SÉFM vérifiera le résultat afin de s'assurer qu'il s'agit d'une évaluation exacte de la valeur actuelle de la propriété et qu'elle est harmonisée avec l'évaluation d'autres propriétés commerciales similaires.

### 3.8 Conclusion

Le présent guide présente la façon dont les évaluateurs de la SÉFM abordent l'évaluation des propriétés commerciales à des fins d'évaluation foncière.

Bien qu'il décrive l'approche générale adoptée, il ne remplace pas le jugement de l'évaluateur, et dans certains cas, celui-ci peut adopter une méthode différente pour des raisons valables.

Pour de plus amples renseignements sur le rôle de la SÉFM, veuillez vous rendre à l'adresse [www.mpac.ca](http://www.mpac.ca).