



SOCIÉTÉ  
D'ÉVALUATION  
FONCIÈRE DES  
MUNICIPALITÉS



## **GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE**

# ÉVALUATION DES IMMEUBLES À LOGEMENTS MULTIPLES EN ONTARIO

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

OCTOBRE 2016



MUNICIPAL PROPERTY ASSESSMENT CORPORATION

31 octobre 2016

La Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) 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 SEFM évalue la valeur de votre propriété tous les quatre ans. Cette année, la SEFM 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 SEFM 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 SEFM 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 SEFM lors de l'évaluation des immeubles à logements multiples 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 informations relatives à l'ouverture de session sur [aboutmyproperty.ca](http://aboutmyproperty.ca) sont fournies sur chaque avis d'évaluation foncière envoyé cette année. De plus amples renseignements sur la SEFM sont accessibles à l'adresse [mpac.ca](http://mpac.ca).

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Antoni Wisniowski', written over a light grey rectangular background.

Antoni Wisniowski  
Rose McLean, M.I.M.A.  
Président-directeur général

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rose McLean', written over a light grey rectangular background.

Chef de l'exploitation

## Table des matières

<b>TABLE DES MATIÈRES</b> .....	<b>3</b>
<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 .....	9
2.3 COLLECTE DE DONNÉES .....	9
2.4 ANALYSE DES DONNÉES .....	11
2.6 VALIDATION DES RÉSULTATS .....	12
<b>3.0 L'ÉVALUATION</b> .....	<b>13</b>
3.1 STRATIFICATION DES IMMEUBLES À LOGEMENTS MULTIPLES.....	13
3.2 DÉTERMINATION DU REVENU BRUT POTENTIEL.....	13
3.3 DÉTERMINATION DU REVENU BRUT EFFECTIF.....	16
3.4 ÉTABLISSEMENT DU REVENU NET D'EXPLOITATION (RNE) .....	18
3.5 CAPITALISATION DU REVENU NET D'EXPLOITATION POUR LE TRANSFORMER EN VALEUR .....	20
3.6 ÉVALUATION DE LA VALEUR ACTUELLE .....	22
3.7 CONTRÔLE DE LA QUALITÉ.....	22
3.8 CONCLUSION.....	24

## 1.0 Préambule

La Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) – 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 SEFM mettra à jour les évaluations des près de cinq millions de propriétés de l'Ontario afin de refléter la date d'évaluation du 1er 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 2017 à -2020.

La dernière mise à jour de l'évaluation à l'échelle provinciale était fondée sur l'évaluation en date du 1er 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 SEFM, 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 immeubles à logements multiples en Ontario. Les immeubles à logements multiples vont de studios à des maisons en rangée et même à des appartements dans des immeubles de basse, moyenne ou grande hauteur, contenant au moins sept unités autonomes. Pour être considérée comme étant autonome, une unité doit inclure une cuisine, une salle de bains et une entrée distincte. Les codes de

propriétés suivants de la SEFM sont utilisés pour classer les différents types d'immeubles à logements multiples contenant au moins sept unités autonomes en Ontario :

- 340 – Propriété multirésidentielle, avec sept unités autonomes ou plus (exclut les maisons en rangée)
- 341 – Propriété multirésidentielle, avec sept unités autonomes ou plus et petites unités commerciales
- 352 – Maisons en rangée, avec sept unités ou plus en propriété individuelle
- 361 – Studios (maison unifamiliale convertie, avec sept unités autonomes ou plus)
- 374 – Coopérative d'habitation - sans participation au capital (avec sept unités autonomes ou plus)

Il faut noter qu'il s'agit de lignes directrices générales qui varient selon les circonstances spécifiques à une propriété donnée.

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. Un exemple est une propriété à usage mixte contenant sept unités résidentielles ou plus et un lieu de culte. Le présent guide couvrirait la partie à logements multiples et le lieu de culte serait évalué selon la méthode du coût de remplacement.

## 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 ».

Le 18 décembre 2015, le ministre des Finances a déposé le Règlement de l'Ontario 430/15 qui a ajouté des règles supplémentaires qui affectent l'évaluation et la classification des propriétés sur lesquelles se situe un panneau publicitaire appartenant à un tiers. Pour respecter le

---

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

règlement, le revenu attribuable à un panneau publicitaire appartenant à un tiers ne doit pas être inclus dans l'évaluation d'une propriété à des fins d'imposition.

### 1.3 Classification

Le rôle de la SEFM 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 immeubles à logements multiples sont inclus dans la « catégorie des immeubles à logements multiples » conformément à l'alinéa 4(1).1 du Règlement de l'Ontario 282/98 de la Loi en tant que « terrain utilisé à des fins résidentielles, contenant sept unités autonomes ou plus autres que le terrain inclut dans la catégorie des propriétés résidentielles en vertu de l'alinéa 1 du paragraphe 3(1) ». La catégorie des immeubles à logements multiples inclut également « le terrain vacant principalement zoné pour le développement d'immeubles à logements multiples ».

Les immeubles à logements multiples peuvent également être classés dans la « nouvelle catégorie d'immeubles à logements multiples » selon le règlement municipal approprié, si « les unités sur le terrain ont été construites ou converties à partir d'une utilisation non résidentielle dans le cadre d'un permis de construction après l'adoption du règlement mettant en œuvre la nouvelle catégorie d'immeubles à logements multiples ». L'inclusion dans la nouvelle catégorie d'immeubles à logements multiples est limitée à 8 ans ou 35 ans, selon la date à laquelle la catégorie a été adoptée. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez consulter l'article 10 du Règlement de l'Ontario 282/98.

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 SEFM soient équitables, exactes, prévisibles et transparentes.

- Fournir une orientation aux évaluateurs et des explications claires aux municipalités, aux contribuables, à la Commission de révision de l'évaluation foncière et à d'autres parties.
- Veiller à ce que la méthodologie utilisée par la SEFM 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.

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 SEFM 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 SEFM 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 SEFM 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 SEFM 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.

Le présent guide n'est utilisé qu'une fois que l'évaluateur a déterminé que l'utilisation optimale de la propriété en question est en tant qu'immeuble à logements multiples.

Les évaluateurs déterminent la valeur d'une propriété en utilisant une ou plusieurs 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 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, 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 taxables), moins toute perte de valeur découlant de la dépréciation. La valeur marchande du terrain est alors ajoutée.

La SEFM recourt à la méthode du revenu dans l'évaluation des immeubles à logements multiples. Cette méthode examine le revenu de location annuel du marché et tient également compte d'autres revenus pouvant être générés par l'immeuble à logements multiples. Une analyse de marché est effectuée pour déterminer le taux de capitalisation, qui est ensuite appliqué au revenu net afin de déterminer la valeur actuelle de la propriété concernée.



La SEFM utilise la méthode de capitalisation directe pour convertir un flux de rentrées attendu en *valeur actuelle*.

La méthode de capitalisation directe comprend les étapes suivantes :

1. Détermination du revenu brut potentiel.
2. Établissement du revenu brut effectif.
3. Établissement du rapport de dépenses normalisé
4. Établissement du revenu net d'exploitation.
5. Capitalisation du revenu net d'exploitation pour le transformer en valeur.

## 2.2 Méthode

Le processus d'évaluation utilisé par la SEFM 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 d'immeubles à logements multiples proviennent de plusieurs sources :

- La SEFM effectue périodiquement l'inspection des immeubles à logements multiples.
- La SEFM peut envoyer aux propriétaires une demande écrite de renseignements concernant la propriété conformément au paragraphe 11(1) de la *Loi sur l'évaluation foncière*.
- La SEFM recueille également des renseignements sur les ventes et les transferts d'immeubles à logements multiples.
- Il existe plusieurs guides et autres renseignements publiés concernant les immeubles à logements multiples.

La SEFM recueille généralement les types suivants de données pour les immeubles à logements multiples :

- renseignements ayant trait aux ventes et au marché
- renseignements sur les ventes récentes
- renseignements relatifs aux inscriptions, s'il y en a
- revues spécialisées et renseignements sur les marchés provenant de tiers.

L'évaluateur recueille des données relatives à chaque propriété, y compris :

- les données physiques relatives à chaque propriété;
- l'emplacement;
- la conception du bâtiment, son âge, son type et la qualité de la construction;
- le nombre d'unités et la combinaison des logements;
- les commodités (ascenseurs, sécurité, vestibules, espace commun, centres de conditionnement physique, entreposage);
- le type et le nombre de places de stationnement (en surface ou couvertes);
- les autres utilisations (commerces de détail, bureaux ou divers);
- les loyers du marché;
- les taux d'inoccupation et la perte de recouvrement;
- les déclarations de revenus et de dépenses.

### **Confidentialité**

Comme c'est décrit ci-dessus, il est important d'être conscient du fait que pour que la SEFM 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 SEFM, 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 SEFM 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. La SEFM 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 SEFM reçoit une demande de divulgation de renseignements ayant trait aux revenus et aux dépenses réels, ou d'autres renseignements 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, 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 Commission de révision de l'évaluation foncière.

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 les étapes appropriées pour l'évaluation et la manière de les appliquer. Ce processus comprend les étapes suivantes :

1. Classement des immeubles à logements multiples par type de conception.
2. Détermination de la qualité ou de la catégorie de chaque immeuble à logements multiples.
3. Regroupement des unités selon le type de logement.
4. Analyse des données et établissement des paramètres d'évaluation, par exemple par type de voisinage ou type de bâtiment.

5. Établissement de la plage typique des loyers par type de logement pour la catégorie d'immeubles à logements multiples.
6. Établissement des taux typiques d'inoccupation sur le marché pour chaque type de propriétés.
7. Établissement des autres revenus.
8. Établissement de l'allocation typique pour charges d'exploitation non récupérées.
9. Établissement des taux de capitalisation.
10. Élaboration de tableaux de paramètres d'évaluation, comme les taux de capitalisation par type de structure et le voisinage économique.

## **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 n'ont pas été comptés deux fois, que l'évaluation obtenue a été comparée avec toute donnée du marché pouvant être accessible pour des propriétés semblables, et que l'évaluation finale correspond à l'évaluation de propriétés semblables en Ontario.

## 3.0 L'évaluation

### 3.1 Stratification des immeubles à logements multiples

La SEFM stratifie les immeubles à logements multiples selon quatre types de bâtiments :

- maisons en rangée;
- immeubles bas (moins de cinq étages, généralement sans ascenseur);
- immeubles de moyenne ou grande hauteur (généralement cinq étages ou plus);
- studios.

Ils se caractérisent tous par la présence d'au moins sept unités résidentielles autonomes.

Les immeubles à logements multiples peuvent également contenir d'autres utilisations, comme des commerces de détail ou des espaces de bureau. La méthodologie de l'évaluation de ces parties séparées est présentée dans les guides sur la méthodologie pertinents. Les valeurs actuelles des utilisations multirésidentielles et des autres utilisations sont réparties selon l'utilisation afin de s'assurer que le bon taux d'imposition sera appliqué à chaque partie de la propriété.

### 3.2 Détermination du revenu brut potentiel

Le revenu brut potentiel (RBP) représente le revenu annuel qu'un immeuble à logements multiples serait en mesure de générer s'il était entièrement occupé, à des loyers du marché à la date d'évaluation du 1<sup>er</sup> janvier 2016. Par conséquent, la SEFM a besoin des renseignements suivants sur les unités locatives pour calculer un RBP :

- la quantité et le type (p. ex., studio, une chambre à coucher, deux chambres à coucher, etc.) de chaque unité résidentielle de la propriété en question;
- les services publics, les commodités et les services inclus dans le loyer payé;
- les services publics, les commodités et les services qui ne sont pas inclus dans le loyer payé, mais pour lesquels des frais supplémentaires ont été payés (p. ex., stationnement);
- le loyer du marché pour chaque type de logement.

Des renseignements supplémentaires sont requis pour les propriétés qui sont capables de générer des revenus à partir d'autres types de logements locatifs, comme les commerces de détail ou les bureaux.

La méthode du revenu utilisée pour déterminer le RBP peut être influencée par le type, la qualité et la quantité des données accessibles.

### **Lorsque des données sur les loyers sont accessibles**

Lorsque des renseignements sur les loyers actuels sont accessibles et semblent constituer une bonne indication du marché, la méthode consiste à établir les loyers du marché à partir de ces données. Autrement dit, l'immeuble à logements multiples devrait être loué à des loyers du marché dans une région géographique, négociés près de la date de référence et fondés sur le type de logement avec une occupation stabilisée. La meilleure indication des loyers du marché provient de biens immobiliers gérés de façon compétente, qui ne sont pas exposés à la désuétude externe.

Des rajustements devraient être apportés aux loyers afin d'apporter des corrections pour les loyers qui ne sont pas ceux du marché. Ces rajustements refléteront les modalités individuelles dans les baux réels (p. ex., périodes sans loyer, dispositions en matière de service, etc.) qui peuvent affecter la valeur. Les loyers du marché typiques doivent être appliqués à tout logement vide.

Les loyers du marché actuels devraient être établis pour les types de logements standard pour chaque qualité ou classe d'immeuble à logements multiples, ainsi que pour tous les locataires non résidentiels, le cas échéant.

### **Lorsque les données sur les loyers ne sont pas accessibles ou sont autres que ceux du marché**

La valeur des immeubles à logements multiples sera dérivée en utilisant les loyers du marché typiques déterminés par des comparaisons avec des immeubles à logements multiples comparables dans les alentours.

*Figure 3.2.1 – Exemple d'analyse des loyers par type d'unité résidentielle*

Loyer au :		1 <sup>er</sup> janvier 2016	
<b>Loyer par type d'unité</b>	<b>Nombre d'unités</b>	<b>Loyer mensuel</b>	<b>Loyer annuel potentiel par type d'unité</b>
Studio	4	575 \$	27 600 \$

Une chambre à coucher	88	775 \$	818 400 \$
Deux chambres à coucher	45	915 \$	494 100 \$
Trois chambres à coucher	23	1 050 \$	289 800 \$
Autre loyer résidentiel			0 \$
<b>Totaux des loyers résidentiels</b>	<b>160</b>		<b>1 629 900 \$</b>
Commercial (pieds carrés)	0		0
<b>Total des loyers</b>			<b>1 629 900 \$</b>

Il faut noter que les taux et autres renseignements utilisés dans cet exemple sont présentés à titre indicatif seulement.

Figure 3.2.2 – Exemple de calcul du RBP

Loyer au :		1 <sup>er</sup> janvier 2016		
Loyer par type d'unité	Nombre d'unités	Mensuel	Total	D'une année à l'autre
Studio	4	575 \$	2 300 \$	27 600 \$
Une chambre à coucher	88	775 \$	68 200 \$	818 400 \$
Deux chambres à coucher	45	915 \$	41 175 \$	494 100 \$
Trois chambres à coucher	23	1 050 \$	24 150 \$	289 800 \$
Autre	– \$	– \$	– \$	– \$
<b>Totaux des loyers résidentiels</b>	<b>160</b>		<b>135 825 \$</b>	<b>1 629 900 \$</b>
Commercial	0	0	– \$	– \$
<b>Total des loyers</b>			<b>135 825 \$</b>	<b>1 629 900 \$</b>
<b>Autres revenus</b>				
Stationnement – places intérieures	150	12 \$	1 800 \$	21 600 \$
Stationnement – places extérieures	100	4 \$	400 \$	4 800 \$
Revenus de buanderie				23 085 \$
Autres revenus		– \$	– \$	– \$
<b>Total des autres revenus</b>				<b>49 485 \$</b>
<b>Récupération des dépenses</b>				<b>– \$</b>

Il faut noter que les taux et autres renseignements utilisés dans cet exemple sont présentés à titre indicatif seulement.

### **Autres revenus**

Les autres revenus peuvent inclure le loyer et les paiements faits aux propriétaires qui ne sont pas pris en considération dans la détermination des loyers du marché résidentiel (p. ex., revenus de buanderie, loyers pour les casiers, stationnement, commerces de détail ou espaces de bureau).

Les autres revenus peuvent être additionnés et extraits des revenus réels (le loyer mis à part) indiqués sur chaque déclaration des revenus et des dépenses. Ces montants peuvent également être analysés comparativement à des circonstances comparables pour des propriétés similaires. On peut citer, par exemple, le loyer par place de stationnement ou l'espace de détail ou de bureau louable par pied carré évalué conformément au guide sur la méthodologie pertinent.

### **3.3 Détermination du revenu brut effectif**

Une fois que le RBP a été établi pour une propriété, l'étape suivante consiste à déterminer le revenu brut effectif (RBE). Le RBE correspond au RBP réduit en raison de l'inoccupation prévue et des mauvaises créances.

$$\text{RBE} = \text{RBE} - (\& \text{ d'inoccupation et mauvaises créances})$$

### **Inoccupation sur le marché**

L'inoccupation sur le marché reflète la quantité d'espace généralement inoccupée pour un type donné d'immeuble à logements multiples. Trois problèmes surviennent lors de l'examen de l'inoccupation :

- Une estimation de l'inoccupation vise à refléter la moyenne probable pour un type de propriété sur une période de conservation typique, et reconnaît qu'en raison des cycles économiques, il y aura des périodes où la demande est bonne et d'autres où la demande s'affaiblit.
- Les taux d'inoccupation dans les immeubles à logements multiples individuels peuvent être différents de la norme.



- Les conditions relatives à l'inoccupation peuvent être différentes pour différentes catégories d'unités. L'évaluateur peut devoir incorporer plus d'un taux d'inoccupation, à savoir un taux pour les espaces non résidentiels et un pour les unités multirésidentielles.

### **Établissement du taux d'inoccupation typique sur le marché**

Le taux d'inoccupation du marché peut être calculé de deux façons :

- comme pourcentage des unités qui sont vides par rapport à l'occupation complète à une période ou une date donnée;
- comme pourcentage de perte de revenu attribuable à l'inoccupation.

La SEFM peut calculer le taux d'inoccupation en utilisant le pourcentage de revenu brut typiquement perdu en raison des unités vides, ou elle peut calculer le taux d'inoccupation comme pourcentage du nombre total d'unités qui sont généralement vides pour tous les bâtiments d'une catégorie. En calculant l'inoccupation fondée sur la perte de revenu, l'évaluateur applique les loyers du marché typiques aux unités vides et effectue le calcul en tant que pourcentage du revenu total, plutôt que d'appliquer le revenu réel obtenu avant que l'unité soit vide.

Le taux d'inoccupation en pourcentage est le rapport du revenu total perdu à la date d'évaluation en tant que pourcentage du revenu potentiel total.

La SEFM peut se fier à des opinions ou des données provenant de tiers pour établir des taux d'inoccupation uniformes.

### **Mauvaises créances et perte de recouvrement**

Les mauvaises créances, souvent appelées perte de recouvrement, représentent les loyers et les autres paiements que le propriétaire ne peut pas récupérer auprès des locataires. L'inoccupation et les mauvaises créances sont généralement incluses comme taux combiné unique à partir d'une analyse des données du marché.

### **Détermination du revenu brut effectif**

L'approche suivante est utilisée par la SEFM pour déterminer le RBE d'une propriété :

1. Prenez le RBP comme point de départ.

2. Déduisez l'allocation pour inoccupation. (Lorsque le taux d'inoccupation est distingué pour les unités résidentielles et les autres unités, le montant approprié sera déduit pour les revenus générés par cette catégorie d'unité.)
3. Additionnez les revenus divers provenant de la déclaration des revenus et des dépenses réels (autres que les revenus déjà pris en considération pour la détermination du RBP).

Le résultat est le RBE.

*Figure 3.3 – Exemple de calcul du RBE*

Revenu brut potentiel (RBP)	1 679 385 \$
Taux d'inoccupation (% du RBP)	2,5 %
Revenu brut effectif (RBE)	1 637 400 \$

*Note : à moins de circonstances atténuantes qui seront notées par l'évaluateur, les taux d'inoccupation du marché devraient être utilisés par opposition aux taux d'inoccupation réels afin de dériver la déduction appropriée pour inoccupation.*

Il faut noter que les taux et autres renseignements utilisés dans cet exemple sont présentés à titre indicatif seulement.

### 3.4 Établissement du revenu net d'exploitation (RNE)

L'objectif consiste à déterminer le RNE de la propriété afin que sa valeur actuelle puisse être établie au moyen de la méthode du revenu. Le processus commence par l'établissement du revenu potentiel attendu, puis par la détermination du revenu réel en faisant une déduction pour l'inoccupation et les mauvaises créances et en additionnant les revenus divers. L'étape finale consiste à ajuster les charges d'exploitation normalisées qui ne peuvent pas être récupérées auprès des locataires.

$$\text{Revenu net d'exploitation (RNE)} = \text{revenu brut effectif (RBE)} - \text{charges d'exploitation}$$

#### Charges d'exploitation

Dans un projet à logements multiples, le propriétaire paie les dépenses, comme les impôts fonciers, le chauffage, la publicité et le nettoyage.

Les charges d'exploitation sont normalisées en examinant les demandes de renseignements sur les revenus et les dépenses qui ont été retournées à la SEFM. Celle-ci normalise ensuite les

résultats, calcule la relation entre les dépenses et le revenu brut effectif et effectue une analyse afin de déterminer les tendances. Les résultats deviennent le rapport de dépenses, qui est exprimé sous forme de pourcentage. La figure 3.4 illustre le rapport de dépenses.

Figure 3.4

Dépense	Revenu brut effectif	Rapport de dépenses	Montant des dépenses
Frais fixes	50 000	13 %	6 300
Gestion	50 000	5 %	2 500
Administration	50 000	3 %	1 500
Services publics	50 000	14 %	7 200
Réparations et entretien	50 000	15 %	7 500
<b>Rapport de dépenses</b>		<b>50 %</b>	

Il faut noter que les taux et autres renseignements utilisés dans cet exemple sont présentés à titre indicatif seulement.

Il est possible d'exprimer les charges d'exploitation comme pourcentage du RBE, particulièrement dans les situations où les modalités des baux sont raisonnablement uniformes. Si cette différence est uniforme, elle peut être appliquée en tant que déduction unique ou rapport de dépenses global, de façon semblable à la déduction pour inoccupation.

### Dépenses en capital

Les dépenses effectuées pour les réparations structurales (et non pour l'entretien régulier du bâtiment) sont également nécessaires pour l'exploitation à long terme d'un investissement dans un immeuble à logements multiples.

Les dépenses importantes, qui sont uniques ou peu fréquentes (comme les dépenses structurales majeures), ne devraient pas fausser la détermination du RNE. Lorsqu'il fait des déductions pour de telles dépenses et autres postes extraordinaires, l'évaluateur stabilisera ces montants sur un nombre raisonnable d'années. L'évaluateur peut également refléter ces dépenses lors de la détermination du taux de capitalisation global.

## Réserve pour remplacement

Des réparations structurales majeures sont requises périodiquement, et les réfrigérateurs et cuisinières doivent également être remplacés de temps à autre. Ces dépenses prennent la forme de dépenses en capital (par opposition à une dépense annuelle régulière d'entretien). Au lieu de comptabiliser ces dépenses au fur et à mesure, la méthode d'évaluation inclut cette influence sur la valeur dans le cadre de la détermination du taux de capitalisation global (la raison étant que tous les immeubles d'habitation sont achetés en sachant que des réparations seront requises de temps à autre, et par conséquent, le prix d'achat tient compte de ces dépenses futures prévues).

## Calcul du revenu net d'exploitation

Une analyse des déclarations des revenus et des dépenses donnera une idée du niveau typique de charges d'exploitation. Une fois cette analyse terminée, l'évaluateur déduit les charges d'exploitation. La figure 3.5 illustre l'approche de la conversion du RBE en RNE.

Figure 3.5 : Exemple de calcul du RNE

Revenu brut potentiel		1 679 385 \$
Taux pour inoccupation et mauvaises créances	2,5 %	41 985 \$
<b>Revenu brut effectif</b>		<b>1 637 400 \$</b>
Revenus divers		0 \$
<b>Total du revenu brut effectif</b>		<b>1 637 400 \$</b>
Charges d'exploitation, y compris une estimation de l'impôt foncier (% de RBE)	50,0 %	818 700 \$
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>818 700 \$</b>
<b>Revenu net d'exploitation</b>		<b>818 700 \$</b>

Il faut noter que les taux et autres renseignements utilisés dans cet exemple sont présentés à titre indicatif seulement.

### 3.5 Capitalisation du revenu net d'exploitation pour le transformer en valeur

Une fois le RNE établi, l'étape finale pour la SEFM consiste à sélectionner un taux de capitalisation approprié afin de convertir le revenu en valeur actualisée.

Les taux de capitalisation sont établis par le marché lors d'une analyse des transactions qui reflètent les conditions du marché, ajustés en fonction de la date de référence et des revenus nets correspondants calculés. Le revenu net d'exploitation est divisé par les valeurs ajustées des transactions afin d'arriver à un pourcentage (voir la figure 3.6).

Figure 3.6 : Exemple de calcul du taux de capitalisation

Adresse	1 Example Rd	22 Illustration Ave	525 Description Blvd
<b>Montant ajusté de la vente</b>	6 850 000 \$	7 584 000 \$	7 439 000 \$
<b>Nombre d'unités</b>	150	165	172
<b>Revenu net d'exploitation</b>	753 525 \$	853 256 \$	855 571 \$
<b>Taux de capitalisation indiqué</b>	11,00 %	11,25 %	11,50 %

Il faut noter que les taux et autres renseignements utilisés dans cet exemple sont présentés à titre indicatif seulement.

### Sélection du taux de capitalisation approprié

La sélection d'un taux de capitalisation approprié est essentielle à la production d'une valeur exacte et équitable pour la propriété. En utilisant les données de la figure 3.5, le pourcentage médian ou milieu du revenu net par rapport aux transactions de biens immobiliers semblables est sélectionné comme étant 11,25 % à des fins d'illustration dans la figure 3.6.

Figure 3.7 – Capitalisation du revenu net pour le transformer en valeur

<b>Revenu net d'exploitation</b>	<b>818 700 \$</b>
<b>Estimation de la valeur marchande</b>	
Taux de capitalisation global	11,25 %
Valeur marchande (818 700 \$ / 11,25 %)	7 277 333 \$
<b>Valeur marchande arrondie</b>	<b>7 277 000 \$</b>

Il faut noter que les taux et autres renseignements utilisés dans cet exemple sont présentés à titre indicatif seulement.

### 3.6 Évaluation de la valeur actuelle

$$\text{ÉVA} = \text{revenu net d'exploitation} / \text{taux de capitalisation global}$$

La dernière étape du processus consiste à établir l'évaluation de la valeur actuelle de la propriété. Une fois que la valeur du revenu a été déterminée, la SEFM examinera si une autre valeur liée aux biens immobiliers n'a pas été prise en considération par l'analyse du revenu.

Si une propriété contient des composants qui ne sont pas pris en considération par l'application de la méthode du revenu, une valeur additionnelle pour ces composants pourrait être requise pour refléter la valeur totale de la propriété.

#### **Terrain excédentaire**

Le terrain excédentaire est un terrain qui n'est pas requis pour l'utilisation actuelle. La valeur de ce terrain n'est pas prise en considération par la méthode du revenu, car les loyers et les autres paiements ne concernent que les éléments d'immobilier requis pour l'exploitation de l'immeuble à logements multiples. Le terrain qui n'est pas requis pour l'exploitation de l'immeuble à logements multiples est excédentaire aux besoins actuels. La valeur d'un terrain excédentaire dépend de son emplacement à l'intérieur du site et de son caractère approprié pour l'aménagement futur.

Un tel terrain excédentaire serait évalué séparément et cette valeur serait ajoutée à l'évaluation de la valeur actuelle calculée pour l'immeuble à logements multiples.

Avant de tirer une conclusion relativement au terrain excédentaire, la SEFM peut procéder à une inspection du site afin de s'assurer qu'un aménagement supplémentaire serait possible.

La détermination du terrain excédentaire nécessite un examen des contrôles sur l'utilisation actuelle et potentielle du terrain, ainsi que de la densité et de la configuration actuelles de la propriété. Le taux devant être appliqué à l'évaluation d'un terrain excédentaire est généralement dérivé des études des transactions de vente de terrains vacants.

### 3.7 Contrôle de la qualité

Une fois la valeur de l'immeuble à logements multiples calculée, la SEFM examinera les résultats afin de s'assurer qu'il n'y a aucune erreur ou omission, dans le cadre de l'initiative de qualité du rôle d'évaluation. En plus de ces vérifications, la SEFM effectuera un examen des

résultats conformément aux normes de qualité de l'International Association of Assessing Officers (IAAO), et elle peut faire appel à des parties externes pour l'examen et la vérification. Les examens individuels de l'évaluation sur un échantillon des stocks représenteront la dernière étape avant la finalisation des valeurs du rôle d'évaluation 2016 en vue de l'imposition pour 2017.

### 3.8 Conclusion

Le présent guide présente la façon dont les évaluateurs de la SEFM abordent l'évaluation des immeubles à logements multiples 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 SEFM, veuillez vous rendre à l'adresse [mpac.ca](http://mpac.ca).