



MUNICIPAL
PROPERTY
ASSESSMENT
CORPORATION



GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE ÉVALUATION DES SABLIÈRES ET DES CARRIÈRES EN ONTARIO

Date d'évaluation : 1^{er} janvier 2016

SEPTEMBRE 2023



MUNICIPAL PROPERTY ASSESSMENT CORPORATION

Le 28 septembre 2023

La Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) est chargée d'évaluer et de classer avec précision les propriétés en Ontario aux fins des taxes municipales et scolaires.

En Ontario, les évaluations foncières sont généralement mises à jour selon un cycle d'évaluation de quatre ans. En 2016, la SEFM a mis à jour les évaluations de chaque propriété en Ontario afin de tenir compte de la date d'évaluation prévue par la loi, soit le 1er janvier 2016. En raison de la pandémie de COVID-19, le gouvernement de l'Ontario a reporté la mise à jour de l'évaluation prévue pour 2020, indiquant que les évaluations foncières pour les années d'imposition foncière 2021-2024 continueront d'être basées sur les valeurs de l'année de référence entièrement entrées en vigueur le 1er janvier 2016. Toutefois, la SEFM continue d'examiner les propriétés au cours des années où il n'y a pas de mise à jour de l'évaluation, au fur et à mesure que les propriétés sont construites, modifiées ou démolies, ou pour tenir compte des changements de classification ou de l'impôt à payer.

La SEFM s'engage à fournir aux propriétaires fonciers, aux municipalités et à tous les intervenants de l'Ontario le meilleur service possible. Dans le cadre de cet engagement, la SEFM a défini trois niveaux d'information sur les évaluations à l'appui de la qualité de sa prestation et de la transparence de ses valeurs évaluées. Le présent guide sur la méthodologie constitue le premier niveau de divulgation des informations, et explique la méthodologie d'évaluation et le processus d'évaluation des sablières et des carrières.

Plus tôt cette année, la Commission de révision de l'évaluation foncière (CREF) a rendu une décision sur les appels en suspens qui ont une incidence sur les valeurs évaluées et la classification des carrières et des sablières de l'ensemble de l'Ontario. La SEFM travaille actuellement à l'application de cette décision afin d'assurer des évaluations uniformes et la stabilité pour les propriétaires fonciers et les municipalités, en plus de mettre à jour les valeurs des sablières et des carrières afin que celles-ci soient conformes à la décision d'appel d'ici la fin de l'année.

Publié à l'origine en 2016, ce guide a été révisé pour refléter les changements apportés à la méthodologie, conformément à la décision de la CREF, en particulier la façon dont les zones autorisées des sablières et des carrières sont classées. La SEFM publie ce guide sur la méthodologie afin de s'assurer que l'approche adoptée par la SEFM pour mettre à jour les valeurs

est bien documentée et conforme aux normes de l'industrie.

Les propriétaires fonciers peuvent accéder à des informations supplémentaires sur leurs propres propriétés en consultant le site aboutmyproperty.ca. Les informations de connexion pour le site aboutmyproperty.ca sont fournies sur chaque avis d'évaluation foncière envoyé par la poste. Pour obtenir de plus amples renseignements sur la SEFM, veuillez consulter le site mpac.ca.

Cordialement,

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

Greg Martino, membre de l'Institute of Municipal Assessors
Vice-président et dirigeant principal des évaluations et des normes

Table des matières

TABLE DES MATIÈRES	4
1.0 INTRODUCTION	5
1.1 PROPRIÉTÉS VISÉES PAR LE PRÉSENT GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE	5
1.2 LOIS.....	6
1.3 CLASSIFICATION.....	7
1.4 JURISPRUDENCE ET CLASSIFICATION	9
1.5 JURISPRUDENCE ET ÉVALUATION	11
1.6 L'UTILISATION DE CE GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE.....	12
1.7 CONSULTATION ET DIVULGATION.....	12
2.0 LE PROCESSUS D'ÉVALUATION	14
2.1 APERÇU	14
2.2 APPROCHE	14
2.3 COLLECTE DES DONNÉES.....	16
2.4 ANALYSE DES DONNÉES	19
2.5 ÉVALUATION.....	20
2.6 VALIDATION DES RÉSULTATS.....	20
3.0 L'ÉVALUATION	22
3.1 APERÇU DE LA MÉTHODE DES COÛTS.....	22
3.2 ÉVALUATION DU TERRAIN.....	22
3.3 AMÉLIORATIONS DES BÂTIMENTS ET DU SITE	24
3.4 DÉTERMINATION DU COÛT À L'ÉTAT NEUF	25
3.5 DÉDUCTION DE L'AMORTISSEMENT ET DE LA DÉSUÉTUDE.....	26
3.6 CONCLUSION SUR LA VALEUR ACTUELLE	27
3.7 CONTRÔLE DE LA QUALITÉ	27
3.8 CONCLUSION	27

1.0 Introduction

La Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) – mpac.ca/fr – est chargée d'évaluer et de classer avec précision toutes les propriétés de l'Ontario à des fins d'imposition municipale et scolaire.

En Ontario, les évaluations foncières sont généralement mises à jour en fonction d'un cycle d'évaluation de quatre ans. En 2016, la SEFM a mis à jour les évaluations des quelque cinq millions de propriétés de l'Ontario pour tenir compte de la date d'évaluation prévue par la loi, soit le 1er janvier 2016. En raison du report de la mise à jour de l'évaluation de 2020, les évaluations mises à jour pour l'année de référence 2016 restent en vigueur pour les années d'imposition foncière 2017-2024.

Il est important de veiller à ce que la méthode d'évaluation appliquée soit conforme au cadre législatif pour l'estimation de la valeur actuelle à la date d'évaluation pertinente, ce qui permet à tous les intervenants de comprendre le processus d'évaluation et d'avoir confiance dans l'équité et la cohérence de ses résultats.

Le présent guide sur la méthodologie a été élaboré pour aider les évaluateurs de la SEFM, ainsi que pour informer les propriétaires fonciers 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 sur le processus suivi par la SEFM pour parvenir à l'évaluation des valeurs actuelles de ces propriétés.

Ce guide décrit le processus d'évaluation que l'évaluateur doit suivre, y compris les étapes qui nécessitent l'application de son jugement en matière d'évaluation. Il incombe à l'évaluateur de prendre des décisions éclairées tout au long du processus d'évaluation afin de s'assurer que les estimations de la valeur actuelle sont représentatives des conditions du marché à la date de l'évaluation.

1.1 Propriétés visées par le présent guide sur la méthodologie

Le présent guide sur la méthodologie s'applique aux propriétés qui comportent des sablières et des carrières en Ontario. Une sablière ou une carrière est un endroit où l'on extrait des agrégats (c.-à-d., du sable, de la pierre et du gravier). Les codes de propriété de la SEFM suivants sont utilisés pour classer les différents types de sablières et de carrières en Ontario :

- 228 Exploitation agricole avec une carrière de gravier
- 593 Carrière, carrière de gravier, sablière

Il convient de noter qu'il s'agit de lignes directrices générales qui peuvent varier en fonction des

circonstances précises propres à une propriété donnée.

Un évaluateur peut également consulter d'autres guides sur la méthodologie pour les propriétés qui ne correspondent pas exactement à la description de l'un des codes de propriété énumérés ci-dessus.

1.2 Lois

La *Loi sur l'évaluation foncière* contient la principale loi régissant l'évaluation des biens immobiliers en Ontario à des fins d'impôt foncier.¹

Cette *Loi* contient des définitions importantes, et précise quels biens sont imposables et comment ils doivent être évalués. L'article 19 (1) exige que le terrain soit évalué à sa valeur actuelle, c'est-à-dire, en ce qui concerne le terrain, « la somme d'argent que la taxe simple, si elle n'est pas grevée, réaliserait s'il était vendu sans lien de dépendance par un vendeur consentant à un acheteur consentant »; le terrain tel que défini dans la *Loi* comprend « toutes les mines, tous les minéraux, le gaz, le pétrole, les carrières de sel et les fossiles qui se trouvent dans et sous le terrain »

L'article 3 (1) 20 de la *Loi* prévoit une exonération d'impôt pour les terres minières et les minéraux, y compris « les bâtiments, les installations et les machines qui se trouvent sur ou dans les terres, uniquement dans la mesure et dans la proportion où les bâtiments, les installations et les machines sont utilisés pour obtenir des minéraux du sol, et tous les minéraux qui se trouvent dans, sur ou sous les terres ».

En 2008, la *Loi sur l'évaluation foncière* a été modifiée afin que **tous** les minéraux soient exemptés d'impôt. En conséquence, le paragraphe 20 de l'article 3 (1) de la *Loi sur l'évaluation foncière* prévoit une exemption d'impôt pour « les bâtiments, les installations et les machines situés sous un terrain minier et les machines situées sur ou dans le terrain, uniquement dans la mesure et dans la proportion où les bâtiments, les installations et les machines sont utilisés pour obtenir des minéraux du sol, et tous les minéraux qui se trouvent dans, sur ou sous le terrain ».

Avant 2008, la *Loi* prévoyait une exemption pour « tous les minéraux, autres que la terre de diatomées, le calcaire, le marbre, la tourbe, l'argile, la pierre de construction, la pierre à des fins ornementales ou décoratives, le sable ou le gravier non aurifères qui se trouvent dans ou sous le terrain ».

Le 18 décembre 2015, le ministre des Finances a déposé le Règlement de l'Ontario 430/15, qui ajoute des règles supplémentaires concernant l'évaluation et la classification des propriétés sur

¹ <https://www.ontario.ca/laws/statute/90a31>.

lesquelles se trouve un panneau de tiers (panneau d'affichage). Pour se conformer au règlement, le revenu attribuable à un panneau de tiers ne sera pas inclus dans l'évaluation de toute propriété à des fins d'évaluation foncière.

1.3 Classification

Classification

Le rôle de la SEFM est d'évaluer et de classer avec précision toutes les propriétés en Ontario conformément à la

Loi sur l'évaluation foncière et aux règlements établis par le gouvernement de l'Ontario.² La classification des sablières et des carrières est traitée dans divers articles du Règlement de l'Ontario 282/98.

Catégories de propriétés

Le paragraphe 7 (1) de la *Loi sur l'évaluation foncière* stipule que « le ministre prescrit des catégories de biens immobiliers pour l'application de la présente loi ».

Le paragraphe 7 (2) stipule que « les catégories prescrites par le ministre comprennent, sans toutefois s'y limiter,

les catégories suivantes :

1. La catégorie des propriétés résidentielles.
2. La catégorie des propriétés multirésidentielles.
3. La catégorie des propriétés commerciales.
4. La catégorie des propriétés industrielles.
5. La catégorie des propriétés liées aux pipelines.
6. La catégorie des propriétés agricoles.
7. La catégorie des propriétés de forêts aménagées. »

Toutes les propriétés sont classées en fonction de leur utilisation, et le règlement de l'Ontario 282/98 définit la manière dont les différentes utilisations des propriétés sont classées. Les carrières de gravier, les carrières et les sablières sont classées dans les catégories de propriétés suivantes, conformément aux directives du ministre :

- La catégorie des propriétés industrielles
- La catégorie des propriétés agricoles
- La catégorie des propriétés résidentielles

² <https://www.ontario.ca/laws/regulation/980282>

La catégorie des propriétés industrielles

Les sablières et les carrières sont classées dans la catégorie des propriétés industrielles. Les paragraphes 6 (2) 2.2 et 6 (2) 2.3 du Règlement de l'Ontario 282/98 précisent que les biens suivants sont inclus dans la catégorie des propriétés industrielles :

« Les terres qui font l'objet de permis ou qui doivent faire l'objet de permis en vertu de la partie II de la *Loi sur les ressources en agrégats* et qui sont utilisées pour :

- extraire quoi que ce soit de la terre;
- l'excavation;
- le traitement des matériaux extraits ou excavés;
- le stockage des matériaux extraits ou excavés;
- le stockage des morts-terrains. »

« Les terres utilisées pour les routes et les structures sur une portion de terre autorisée ou devant être autorisée en vertu de la partie II de la *Loi sur les ressources en agrégats*, si la route ou la structure est utilisée dans le cadre des activités susmentionnées énumérées au paragraphe 2.2. »

La catégorie des propriétés agricoles

Les propriétés agricoles sont classées dans la catégorie des propriétés agricoles ou dans celle des propriétés résidentielles. L'article 8 du règlement de l'Ontario 282/98 précise ce qui est inclus dans la catégorie des propriétés agricoles. Si la propriété est cultivée, mais ne répond pas aux critères de la catégorie des biens agricoles, elle sera placée dans la catégorie des propriétés résidentielles.

La catégorie des propriétés résidentielles

L'article 3 (1) 3 inclut dans la catégorie des propriétés résidentielles « la partie du terrain qui fait l'objet d'un permis ou qui doit faire l'objet d'un permis en vertu de la partie II de la *Loi sur les ressources en agrégats* et qui ne fait pas partie de la catégorie des propriétés agricoles ou de la catégorie des propriétés industrielles ».

Comme indiqué ci-dessus, l'exemption de la taxe sur les minéraux, qui comprend le sable, la pierre et le gravier, est prévue au paragraphe 3 (1) 20 de la *Loi sur l'évaluation foncière*.

La classification est fondée sur l'utilisation, de sorte que si une partie de la propriété est utilisée à d'autres fins, il peut 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 concernées de la propriété.

1.4 Jurisprudence et classification

La Commission de révision de l'évaluation foncière a rendu une décision provisoire en mars 2021 :

Comté de Wellington c. Société d'évaluation foncière municipale, région 22, 2021 Can LII26723 (en attente d'arbitrage), <https://canlii.ca/t/jf4bm>.

La Commission a rendu une décision finale en octobre 2021 :

Octobre 2021 (Comté de Wellington c. Société d'évaluation foncière municipale, Région 22, 2021 CanLII 101834 [en attente d'arbitrage], <https://canlii.ca/t/jjr2m>).

Dans ces décisions, la Commission a conclu que tous les terrains situés dans les zones autorisées des six propriétés en question sont des terrains appartenant à la catégorie des propriétés résidentielles, à l'exception :

- des terres qui sont cultivées et qui sont admissibles au Programme d'imposition foncière des biens agricoles, tel que déterminé par le Tribunal d'appel de l'agriculture, de l'alimentation et des affaires rurales (« AFRAAT »). Ces terres appartiennent plutôt à la catégorie des propriétés agricoles;

- des terres occupées par des bermes, comme l'exige le permis en question octroyé par le ministère des Richesses naturelles et des Forêts (MRNF). Ces terres appartiennent plutôt à la catégorie des propriétés industrielles;
- des terres en cours d'excavation ou d'extraction ou des terres qui ont été excavées ou exploitées, mais qui n'ont pas encore été réhabilitées. Ces terres appartiennent plutôt à la catégorie des propriétés industrielles;
- des terrains utilisés pour le déplacement de machines, de véhicules, de camions, d'équipements, d'empileurs, de machines de criblage, mobiles ou fixes, liés à l'excavation, à l'extraction, au traitement et au stockage (les « activités »). Ces terres appartiennent plutôt à la catégorie des propriétés industrielles;
- des terres utilisées pour le traitement des agrégats extraits de la zone autorisée en question, ou qui ont été extraits d'une autre propriété, y compris la zone occupée par les machines de lavage ou de criblage, mobiles ou fixes, les zones d'accès à ces machines, la zone comprenant les bassins destinés à la décantation, la zone comprenant les bassins utilisés comme source d'eau pour le lavage ou toutes les terres utilisées par les camions et autres véhicules impliqués dans l'une ou l'autre de ces activités. Ces terres appartiennent plutôt à la catégorie des propriétés industrielles;
- des routes qui sont utilisées, peu importe le moment, dans le cadre de l'une ou l'autre des activités, que ce soit de façon exclusive ou non exclusive. Ces terres appartiennent plutôt à la catégorie des propriétés industrielles;
- les bâtiments, les structures permanentes ou temporaires situés sur le terrain et utilisés partiellement ou exclusivement dans le cadre des activités. Ces terres appartiennent plutôt à la catégorie des propriétés industrielles;
- Pour chaque source dotée de pompes d'alimentation, le bassin doit avoir une superficie correspondant à un (1) acre par pompe, quelle que soit la taille du bassin, et faire partie de la catégorie des propriétés industrielles.
- Lorsqu'il y a des activités d'extraction sous la nappe phréatique, un « halo » de cinq (5) mètres est appliqué au bord extérieur du bassin faisant l'objet d'une activité d'extraction. Ce « halo » de cinq (5) mètres appartient à la catégorie des propriétés industrielles. Le reste du bassin créé par l'extraction sous l'eau appartient à la catégorie des propriétés résidentielles.
- des terres qui ont été entièrement extraites, qui ne sont pas utilisées pour l'extraction ou le stockage, mais qui n'ont pas non plus été réhabilitées, appartiennent à la catégorie des propriétés résidentielles.

Appel devant la Cour divisionnaire

La SEFM et les propriétaires ont demandé et obtenu l'autorisation d'interjeter l'appel de la décision de la Commission, mais uniquement sur la question de la classification. En février 2023, la Cour divisionnaire a rejeté l'appel, estimant que la décision de la Commission était conforme à la Loi.

1.5 Jurisprudence et évaluation

³ Au paragraphe 80 de sa décision provisoire du 29 mars 2021, la Commission de révision de l'évaluation foncière a souligné les points suivants, qui devraient être pris en compte lors de l'évaluation des terres associées aux sablières et aux carrières :

- la valeur actuelle doit être basée sur les ventes (soit de la propriété en question, soit de propriétés comparables);
- il y a eu un témoignage non réfuté des exploitants des six carrières de gravier des propriétés visées indiquant que toute valeur basée sur le zonage industriel général est beaucoup trop élevée pour représenter le prix qu'ils paieraient (conformément à la définition de la valeur actuelle) pour un terrain devant servir à l'extraction de gravier;
- les carrières de gravier sont uniques en Ontario et la législation les distingue des autres utilisations possibles des terres, à la fois dans la [Loi sur les ressources en agrégats](#), qui leur confère des droits et des obligations liés à l'utilisation spécifique, et dans la [Loi](#) qui les distingue en ce qui concerne l'évaluation en distinguant la valeur de l'agrégat lui-même du coût du terrain. Ces distinctions sont importantes et ne s'appliquent à aucune autre utilisation du sol dans la province (y compris l'utilisation industrielle générale). Par conséquent, les seules propriétés qui peuvent être raisonnablement comparées et qui partagent le caractère unique des carrières de gravier sont d'autres carrières de gravier;
- aucune des propriétés comparables du comté qui ont été utilisées pour la comparaison avec la carrière Dufferin et la carrière Capital n'était une carrière de gravier. Les propriétés comparables proposées ne sont pas des « terrains ayant une fonction et une utilité similaires » aux six propriétés en question;
- le Comté a exhorté la Commission à considérer la « valeur de localisation » et la « valeur d'entreprise » comme des éléments distincts au moment de déterminer la valeur actuelle.
- la Commission estime que la « valeur de localisation » serait un élément de la valeur de vente. Par conséquent, il ne serait pas approprié de l'ajouter en tant qu'élément distinct.
- en ce qui concerne la « valeur d'entreprise », la Commission accepte et adopte la réponse de la SEFM selon laquelle la Commission détermine la valeur des terrains. La valeur de l'entreprise n'est pas un terrain, et n'est donc pas une composante à prendre en compte;
- la Commission n'est pas d'accord pour dire que la formule élaborée et adoptée par la

³ <https://cpta.org/wp-content/uploads/Country-of-Wellington-v.-MPAC-ID-167894-Gravel-Pits.pdf>
© Société d'évaluation foncière des municipalités 2016 Tous droits

SEFM est raisonnable. Cette approche de l'évaluation applique une valeur convenue, basée sur les taux marginaux des terres agricoles dans le comté. Aucun élément de preuve n'a été présenté à l'audience pour suggérer que seules des terres agricoles marginales sont achetées dans le but de les exploiter en tant que carrières de gravier. Cette approche ne démontre pas les valeurs établies dans les transactions de vente pour les terrains en cours de développement pour des carrières de gravier, comme cela est exigé lors de l'application de l'approche de la valeur fondée sur les coûts. Elle ne répond pas non plus à la définition de la valeur actuelle de la [Loi](#).

1.6 L'utilisation de ce guide sur la méthodologie

Le présent guide sur la méthodologie a pour objectif de :

- s'assurer que les valeurs évaluées par la SEFM pour ces propriétés sont exactes, prévisibles et transparentes.
- Fournir des directives aux évaluateurs et des éclaircissements aux municipalités, aux contribuables et aux membres de la Commission de révision de l'évaluation foncière sur le processus entrepris par la SEFM pour évaluer ces propriétés.
- S'assurer que la méthodologie de la SEFM pour l'évaluation de ces propriétés est bien documentée et conforme aux normes de l'industrie.
- Fournir des conseils et des considérations aux évaluateurs dans le cadre du processus de prise de décision lors de l'évaluation de ces propriétés.
- Assurer une approche cohérente de l'évaluation de ces types de propriétés.
- Appuyer les évaluateurs de la SEFM dans l'exercice de leur diligence raisonnable :
 - en appliquant les lois et les règlements de l'Ontario
 - en respectant les normes de l'industrie en matière d'évaluation du marché dans un environnement d'évaluation de masse.

Bien que ce guide sur la méthodologie fournisse le cadre législatif et souligne les normes de l'industrie, les pratiques exemplaires et d'autres considérations d'évaluation pour la détermination des évaluations foncières de ces propriétés, il n'est pas destiné à remplacer le jugement de l'évaluateur pour parvenir à une évaluation foncière basée sur la valeur du marché (c.-à-d. la valeur actuelle) pour une propriété précise. Lorsque les circonstances particulières d'un bien immobilier suggèrent un changement par rapport à ce qui a été noté dans le présent guide, l'évaluateur devrait documenter son raisonnement en incluant toutes les informations pertinentes prises en compte pour parvenir à sa conclusion.

1.7 Consultation et divulgation

La SEFM s'engage à fournir aux municipalités, aux contribuables et à tous ses intervenants le
© Société d'évaluation foncière des municipalités 2016 Tous droits

meilleur service possible grâce à sa transparence, sa prévisibilité et son exactitude. À l'appui de cet engagement, la SEFM a défini trois degrés de divulgation dans le cadre de la mise à jour de l'évaluation de 2016 à l'échelle de la province.

- **Degré 1** – Guides sur la méthodologie qui expliquent comment la SEFM a abordé l'évaluation de certains types de propriétés.
- **Degré 2** – Les rapports d'évaluation du marché expliquent comment la méthodologie décrite au degré 1 a été appliquée au niveau du secteur aux fins de chaque évaluation.
- **Degré 3** – Informations sur l'évaluation spécifique à la propriété mise à la disposition des contribuables, de leurs représentants et des 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 que lorsque l'évaluateur a déterminé que l'utilisation optimale de la propriété en question est la création de sablières ou de carrières.

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

- la méthode de comparaison directe (ventes)
- la méthode du revenu
- la méthode du coût.

2.1 Aperçu

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

Dans la **méthode du revenu** (ou, plus précisément, la méthode de capitalisation du revenu), la valeur est

indiquée par la capacité d'une propriété à générer des revenus, fondée sur la capitalisation du revenu. Cette méthode nécessite une analyse détaillée des revenus et des dépenses, tant pour la propriété évaluée que pour les autres propriétés similaires qui ont pu être vendues, afin de déterminer les revenus et les dépenses anticipés, ainsi que le taux de capitalisation pertinent.

Dans la **méthode du coût**, la valeur est estimée comme le coût actuel de la reproduction ou du remplacement des améliorations du terrain (y compris les bâtiments, les structures et d'autres éléments imposables), moins toute perte de valeur résultant de l'amortissement. La valeur marchande du terrain est ensuite ajoutée.

La SEFM utilise la méthode du coût pour évaluer les sablières et les carrières. Cette approche évalue séparément les améliorations et le terrain pour produire une valeur actuelle de la propriété.

2.2 Approche

Le processus d'évaluation utilisé par la SEFM comporte trois phases principales :

- la collecte des données
- l'analyse des données recueillies
- l'évaluation

2.3 Collecte des données

Les données nécessaires à l'évaluation des carrières de gravier et des carrières proviennent de plusieurs sources :

- La SEFM effectue des inspections périodiques des sablières et des carrières.
- La SEFM envoie des questionnaires sur l'utilisation des terres aux propriétaires de sablières et de carrières.
- La SEFM recueille des renseignements sur les ventes et les transferts de carrières et de carrières de gravier.
- La SEFM recueille des informations sur les ventes et les transferts de terrains situés à proximité des carrières et carrières de gravier.
- Les nombreux guides et autres informations publiées sur les sablières et les carrières.
- Les ressources disponibles, y compris l'imagerie aérienne.

La SEFM recueille généralement les types de données suivants pour les sablières et les carrières :

- les données générales
- les données financières obtenues en consultation avec l'Ontario Stone, Sand & Gravel Association (OSSGA)
- la description de la propriété
- les données relatives aux ventes de terrains situés à proximité de la propriété en question
- l'imagerie aérienne

Terrain

Le site de la sablière ou de la carrière peut être classé en fonction des utilisations suivantes :

- activités d'extraction
- futures activités d'extraction
- site épuisé
- exploitation agricole

Améliorations au site

Les améliorations apportées au site peuvent comprendre :

- des routes d'accès extérieures
- des routes d'accès intérieures
- des bermes
- des clôtures
- des tunnels

Améliorations des bâtiments

Les améliorations apportées aux bâtiments peuvent comprendre :

- des installations de criblage
- des trémies
- des convoyeurs
- des installations de lavage
- des réservoirs
- des balances de pesage
- des locaux de services électriques
- un bureau
- un garage
- un poste de transformation

La superficie du terrain sera mesurée en acres. Les bâtiments seront normalement mesurés en pieds carrés.

La SEFM consignera non seulement les informations relatives à la taille et à la capacité des bâtiments et des structures, mais aussi leur âge, leur état et leur utilisation.

La SEFM préparera un plan du site et des bâtiments ou en obtiendra un auprès de l'exploitant du site. Le plan du site identifiera tous les différents bâtiments, structures et autres

améliorations à l'aide d'un numéro de référence afin de faciliter leur identification.

Ces numéros de référence seront utilisés lors de l'évaluation des sablières et carrières pour s'assurer que toutes les parties de la propriété sont correctement incluses dans l'évaluation de la valeur actuelle.

Confidentialité

Comme indiqué ci-dessus, il est important de savoir que, pour permettre à la SEFM de produire une évaluation précise de la propriété concernée, des informations doivent être obtenues auprès de plusieurs sources.

Cela inclut les informations provenant des dossiers de la SEFM, du propriétaire ou de l'exploitant de la propriété, de la municipalité dans laquelle la propriété est située, de la visite de l'évaluateur sur la propriété et d'autres sources, y compris les images disponibles.

Tous les intervenants du système d'évaluation foncière et fiscale ont intérêt à s'assurer que la valeur actuelle fournie par la SEFM est exacte; pour ce faire, il est nécessaire que toutes les parties coopèrent à la fourniture de renseignements.

La SEFM reconnaît que certains des renseignements décrits ci-dessus peuvent être des renseignements commerciaux de nature délicate. À cette fin, la SEFM prend d'importantes mesures pour s'assurer que toutes les informations qui lui sont fournies sont correctement protégées et ne sont utilisées qu'aux fins pour lesquelles elles ont été fournies. Les évaluateurs doivent comprendre la nature de cet engagement et s'assurer que les données sont traitées en conséquence.

La Loi sur l'évaluation foncière précise à l'article 53 (2) que les informations divulguées peuvent être communiquées dans des circonstances limitées « (a) à la société d'évaluation ou à tout employé autorisé de la société; ou (b) à toute personne interrogée en tant que témoin dans le cadre d'un appel en matière d'évaluation ou d'une procédure judiciaire portant sur une question d'évaluation. »

La SEFM divulguera des informations sur les revenus et les dépenses réels, ou d'autres informations commerciales de nature délicate et exclusive, uniquement si la Commission de révision de l'évaluation foncière le lui demande, conformément aux exigences susmentionnées. Dans ces cas, la pratique habituelle consiste à demander à la personne qui souhaite obtenir les informations de déposer une requête à la Commission de révision de l'évaluation foncière (CREF), tout en informant les tiers, afin que la CREF ordonne la production des informations demandées. La communication de ces informations est laissée à la discrétion de la CREF.

2.4 Analyse des données

Après avoir effectué la collecte des données décrite précédemment, l'évaluateur doit les analyser et parvenir à une conclusion sur la manière dont elles doivent être appliquées en utilisant la méthode des coûts.

La méthode des coûts pour les sablières et les carrières comporte les principales étapes suivantes :

1. Déterminer la valeur du terrain pour le complexe de sablières ou de carrières.
2. Déterminer le coût de remplacement à l'état neuf (CRN) des bâtiments et des structures de la sablière ou de la carrière.
3. Déterminer l'amortissement en fonction de l'utilisation des bâtiments et des structures de la sablière ou de la carrière.
4. Déterminer la désuétude fonctionnelle des bâtiments et des structures de la sablière ou de la carrière.
5. Déterminer la désuétude externe des bâtiments et des structures de la sablière ou de la carrière.
6. Déterminer la valeur nette des améliorations des bâtiments et des structures de la sablière ou de la carrière.
7. Déterminer le CRN des améliorations au site de la sablière ou de la carrière.
8. Déterminer l'amortissement en fonction de l'utilisation des améliorations au site de la sablière ou de la carrière.
9. Déterminer la désuétude fonctionnelle des améliorations au site de la sablière ou de la carrière.
10. Déterminer la désuétude externe des améliorations au site de la sablière ou de la carrière.
11. Déterminer la valeur nette des améliorations au site de la sablière ou de la carrière.
12. Ajouter les valeurs pour d'autres objectifs (p. ex. un terrain excédentaire).
13. Déterminer l'évaluation de la valeur actuelle.

2.5 Évaluation

Après avoir effectué les étapes nécessaires décrites ci-dessus, l'évaluateur devrait maintenant être en mesure d'appliquer le modèle d'évaluation approprié.

2.6 Validation des résultats

Une fois que l'évaluateur a terminé l'évaluation, il est nécessaire d'effectuer une série de

vérifications pour s'assurer que toutes les parties pertinentes de la propriété ont été incluses dans l'évaluation, qu'il n'y a pas eu de double comptage des ajustements faits pour l'amortissement, que l'évaluation résultante a été comparée à toutes les preuves du marché qui sont disponibles pour des propriétés similaires, et que l'évaluation finale est conforme à l'évaluation d'autres propriétés similaires en Ontario.

3.0 L'évaluation

3.1 Aperçu de la méthode des coûts

La théorie qui sous-tend la méthode des coûts de la valeur repose sur le principe de la substitution : la valeur d'une propriété est égale au montant qu'il en coûterait pour la remplacer par une autre propriété de même utilité.

L'estimation de la valeur actuelle à l'aide de la méthode des coûts comporte deux tâches principales : l'évaluation du terrain et l'évaluation des améliorations.

La somme de la valeur du terrain et de la valeur amortie des améliorations est la valeur actuelle estimée de la propriété immobilière à l'emplacement en question.

3.2 Évaluation du terrain

La détermination de la valeur des terrains pour les sablières et les carrières peut être divisée en deux étapes :

- Déterminer la valeur du terrain brut.
- Déterminer les coûts associés à l'obtention du zonage et des permis nécessaires pour permettre l'extraction.

Valeur du terrain brut

La première étape du processus d'évaluation du terrain consiste à déterminer la valeur du terrain brut. Les sablières et les carrières sont généralement situées dans des zones rurales. Un acheteur potentiel peut être en concurrence avec d'autres acteurs du marché pour de grandes étendues de terrain à proximité de la propriété en question.

Étant donné que le sable, la pierre et le gravier sont exempts d'impôts, l'évaluateur doit veiller à exclure la valeur contributive des agrégats lorsqu'il calcule la valeur du terrain brut. Il est recommandé aux évaluateurs de ne pas tenir compte des ventes de sablières et de carrières lorsqu'ils estiment la valeur du terrain brut, car la valeur du sable, de la pierre ou du gravier peut se refléter dans le prix de vente.

Pour déterminer la valeur du terrain brut, l'évaluateur se réfère aux ventes de terrains situés à proximité de la sablière ou de la carrière.

Coûts de zonage et de permis

La deuxième étape consiste à déterminer les coûts associés à la conversion d'un terrain brut en un terrain où l'extraction d'agrégats est autorisée.

La liste suivante énumère la plupart des étapes à franchir avant qu'une extraction puisse avoir lieu :

- modification du plan officiel
- modification du règlement de zonage
- demande de permis au ministère des Ressources naturelles
- honoraires de conseil
- étude hydrogéologique
- étude d'impact environnemental
- évaluation archéologique
- étude du bruit et des vibrations
- étude d'impact sur la circulation

Les coûts varieront en fonction de l'emplacement des sablières et des carrières. Afin de déterminer les coûts de chaque exigence, l'évaluateur doit consulter à la fois les propriétaires des propriétés en question et les municipalités où ces propriétés sont situées.

La valeur actuelle du terrain est égale à la somme de la valeur du terrain brut et du coût de l'obtention de l'autorisation d'extraire des agrégats.

3.3 Améliorations des bâtiments et du site

La valeur des améliorations est établie en quatre étapes :

- Recueillir les données physiques et descriptives au sujet de la sablière ou de la carrière. Inspecter les bâtiments, les structures et les autres améliorations, quantifier les superficies, constater les conditions et analyser leur utilité.
- Quantifier la superficie des bâtiments à partir des plans et des schémas ou, si nécessaire, lors de l'inspection de la propriété.
- À l'aide du système automatisé de calcul des coûts (SACC) de la SEFM, estimer le coût de remplacement à l'état neuf des améliorations à évaluer à la date de l'évaluation.

- Déduire de la valeur du coût de remplacement à l'état neuf un montant qui tient compte de toutes les formes d'amortissement, qui peut comprendre :
 - la détérioration physique (amortissement en fonction de l'utilisation)
 - la désuétude fonctionnelle (remédiable et non remédiable)
 - la désuétude externe (désuétude économique et géographique)

La valeur ainsi obtenue est une estimation de la contribution des améliorations à la valeur actuelle de la propriété en question.

Il est à noter que l'évaluateur recueille des informations à la fois sur la nature des améliorations et sur la manière dont elles sont utilisées. L'évaluateur s'entretient avec l'exploitant de la sablière ou de la carrière pour s'assurer qu'il comprend bien l'utilisation des améliorations et leur efficacité.

3.4 Détermination du coût à l'état neuf

Trois méthodes peuvent être utilisées pour établir les coûts à l'état neuf :

- Coût de construction historique – coûts réels indexés à la date d'évaluation, ce qui peut être utile pour des bâtiments ou des structures relativement récents (jusqu'à 5 à 10 ans)
- Techniques de coûts de reproduction – appliquées à l'évaluation de la plupart des bâtiments ou des structures, et obtenues à partir de manuels de coûts, comme le Système automatisé de calcul des coûts (SACC) mis au point pour la SEFM.
- Techniques de coût de remplacement – peuvent être appliquées lors de l'estimation du coût d'une installation moderne différente de la sablière ou de la carrière existante, et peuvent être utilisées dans le cadre de la quantification de toute désuétude fonctionnelle.

L'évaluateur choisira l'option la plus pertinente pour la propriété en question en fonction de son utilité fonctionnelle. La SEFM utilisera le coût de remplacement à l'état neuf (CRN) comme point de départ de l'évaluation.

3.5 Déduction de l'amortissement et de la désuétude

L'amortissement peut comprendre la détérioration physique due à l'âge, à l'état, et à l'utilisation de la propriété. L'amortissement peut également inclure la désuétude.

La désuétude reflète la dépréciation anormale qui survient pour certaines propriétés en raison de problèmes fonctionnels ou économiques d'origine externe.

La désuétude fonctionnelle peut résulter de nombreux facteurs, notamment une conception médiocre ou dépassée, des superficies inadéquates, des coûts d'exploitation excessifs, etc.

La désuétude n'est pas liée à l'âge des bâtiments et des améliorations du site, mais à leur capacité à remplir correctement les fonctions prévues.

L'évaluateur pose la question suivante lorsqu'il détermine la désuétude d'une propriété : « L'installation existante pourrait-elle être remplacée par une installation plus moderne et plus efficace et, dans l'affirmative, qu'est-ce qui constituerait cette installation moderne? »

L'évaluateur doit connaître les tendances et les conceptions actuelles de bâtiments et de structures pour les sablières et les carrières afin de reconnaître la désuétude. La désuétude fonctionnelle peut généralement être reconnue par une conception et un aménagement médiocres, une construction de qualité médiocre ou inférieure, des espaces inutilisés et l'existence de coûts d'exploitation excessifs.

La désuétude externe résulte d'un changement de circonstances indépendant de la volonté de l'exploitant de la sablière ou de la carrière.

Il peut s'agir d'un facteur à grande échelle, comme une récession économique ou un changement dans le prix ou la valeur des agrégats, mais aussi d'un facteur plus localisé, comme un changement dans l'infrastructure de transport locale, qui rend l'emplacement de la sablière ou de la carrière moins attrayant et moins rentable.

Plusieurs méthodes peuvent être utilisées pour quantifier l'amortissement. La description de ces méthodes sort du cadre du présent guide sur la méthodologie. Toutefois, s'il est important de quantifier tous les aspects de l'amortissement, il est tout aussi important de ne pas compter deux fois le même aspect de l'amortissement.

Une fois que le montant et le degré d'amortissement ont été déterminés et quantifiés, le cas échéant, le résultat final devrait refléter le coût de remplacement à l'état neuf du bâtiment et des améliorations du site, moins tout amortissement (CRNMA) constaté dans les améliorations actuelles.

3.6 Conclusion sur la valeur actuelle

L'addition de la valeur du terrain et de la valeur des améliorations amorties du bâtiment et du site donne la valeur actuelle de la propriété selon la méthode des coûts.

La dernière étape du processus consiste à consolider l'évaluation de la valeur actuelle de la propriété. Une fois la détermination de la valeur effectuée selon la méthode des coûts, l'évaluateur déterminera s'il existe d'autres valeurs dans la propriété foncière qui n'ont pas été prises en compte par l'analyse.

3.7 Contrôle de la qualité

Après avoir déterminé la valeur de la sablière ou de la carrière par l'entremise du processus ci-dessus, les évaluateurs de la SEFM vérifieront le résultat de l'évaluation pour s'assurer qu'aucune erreur n'a été commise et que la valeur est cohérente avec l'évaluation d'autres sablières ou carrières similaires en Ontario.

3.8 Conclusion

Ce guide explique comment les évaluateurs de la SEFM procèdent à l'évaluation des sablières et des carrières à des fins d'évaluation foncière.

Bien que ce guide fournisse à l'évaluateur une approche générale pour l'évaluation de ces propriétés qui est conforme aux normes et aux pratiques exemplaires de l'industrie, il n'est pas destiné à remplacer la capacité de jugement de l'évaluateur pour parvenir à des évaluations foncières fondées sur le marché lorsque les circonstances individuelles de la propriété le justifient. Dans de tels cas, l'évaluateur doit exposer clairement et de façon satisfaisante ses hypothèses, les documents justificatifs et les conclusions.