



SOCIÉTÉ
D'ÉVALUATION
FONCIÈRE DES
MUNICIPALITÉS



GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE

ÉVALUATION DES PORTS DE PLAISANCE EN

ONTARIO

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

JUILLET 2016



MUNICIPAL PROPERTY ASSESSMENT CORPORATION

15 avril 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^{er} 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.

Ce guide fournit une vue d'ensemble de la méthodologie d'évaluation utilisée par la SÉFM pour l'évaluation des exploitations agricoles dans le cadre de la mise à jour de cette année, afin que cette méthodologie soit bien documentée et qu'elle s'harmonise avec les normes du secteur.

Les propriétaires peuvent avoir accès à des renseignements supplémentaires concernant leur propre propriété par l'entremise de aboutmyproperty.ca. Les informations relatives à l'ouverture de session sur aboutmyproperty.ca sont fournies sur chaque avis d'évaluation foncière envoyé cette année. De plus amples renseignements sur la SÉFM sont accessibles à l'adresse 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

1.0 PRÉAMBULE.....	4
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
2.0 LE PROCESSUS D'ÉVALUATION	8
2.1 APERÇU	8
2.2 MÉTHODE	9
2.3 COLLECTE DE DONNÉES	10
2.4 ANALYSE DES DONNÉES	12
2.5 ÉVALUATION	13
2.6 VALIDATION DES RÉSULTATS	13
3.0 L'ÉVALUATION	14
3.1 VUE D'ENSEMBLE DE LA MÉTHODE DU COÛT	14
3.2 ÉVALUATION DU TERRAIN	15
3.3 AMÉLIORATIONS AU SITE DU PORT DE PLAISANCE	15
3.4 DÉTERMINATION DU COÛT À NEUF	17
3.5. DÉDUCTION DE LA DÉPRÉCIATION ET DE LA DÉSUÉTUDE	18
3.6 CONCLUSION CONCERNANT LA VALEUR MARCHANDE	19
3.7 ÉVALUATION DE LA VALEUR ACTUELLE	19
3.8 CONCLUSION	20
ANNEXE 1: EXEMPLE D'ÉVALUATION – PORT DE PLAISANCE.....	21

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. La prochaine mise à jour de l'évaluation à l'échelle provinciale aura lieu en 2016, lorsque 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^{er} janvier 2016 prescrite par la loi. Les évaluations mises à jour pour l'année de référence 2016 sont en vigueur pour les années d'impôt foncier 2017 à 2020. Le programme de mise en œuvre graduelle de l'évaluation de l'Ontario permet d'échelonner les augmentations de l'évaluation 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 ports de plaisance en Ontario. Un port de plaisance est un bassin pour bateaux qui fournit des services d'amarrage et d'autres services aux embarcations de plaisance. Il s'agit d'une structure qui permet l'amarrage des bateaux pour le chargement et le déchargement, et qui est généralement construite en parallèle avec la rive.

Les ports de plaisance sont classés en trois catégories :

- ports de plaisance récréatifs (où les plaisanciers utilisent leurs bateaux pour le plaisir ou des activités non commerciales)
- clubs de yachting (port de plaisance récréatif doté de grands bâtiments pour les membres)
- chantiers maritimes (qui offrent des réparations importantes et des services pour les gros bateaux, les yachts et les navires de pêche commerciale)

Les codes de propriétés suivants de la SÉFM sont utilisés pour classer les différents types de ports de plaisance en Ontario :

- 492 Port de plaisance – une installation commerciale riveraine pour l’entretien, l’entreposage, le service ou la vente de véhicules marins
- 493 Port de plaisance – une installation commerciale pour l’entretien, l’entreposage, le service ou la vente de véhicules marins, qui n’est pas située au bord de l’eau

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.

1.2 Législation

La principale loi qui régit l’évaluation des propriétés en Ontario aux fins de l’impôt foncier est la Loi de sur l’évaluation foncière.¹

La Loi contient des définitions importantes et stipule que toutes les propriétés en Ontario font l’objet d’une évaluation et de taxation, sauf certaines exemptions de taxation. 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 ». Les ports de plaisance sont inclus dans la définition de « terrain », qui, selon la *Loi*, englobe non seulement les bâtiments et les structures posés sur le terrain, dans celui-ci, au-dessus et au-dessous de celui-ci et qui sont fixés au terrain, mais également le terrain qui est recouvert d’eau.

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

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 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 SÉFM est d'évaluer et de classer avec exactitude toutes les propriétés situées en conformité avec la *Loi sur l'évaluation foncière* et la réglementation établie par le gouvernement de l'Ontario.

En vertu de l'alinéa 5(1)1 du règlement de l'Ontario 282/98 de la *Loi de l'évaluation foncière*, les ports de plaisance sont classés dans la catégorie de propriétés commerciales, qui inclut « les terrains et les terrains vacants qui ne font partie d'aucune autre catégorie de propriétés ». Un port de plaisance pourrait avoir différentes catégories de taxation et d'unité, selon la propriété et l'occupation du terrain.

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, disponibles 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 que port de plaisance.

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 recourt à la méthode de coût pour évaluer les ports de plaisance. Cette approche évalue séparément les améliorations et le terrain afin de calculer la valeur actuelle de la propriété.

La méthode du coût pour les ports de plaisance contient les étapes suivantes de l'évaluation des bâtiments du port de plaisance :

1. Détermination du coût de remplacement à neuf (CRN) des améliorations aux bâtiments du port de plaisance.
2. Détermination de la dépréciation physique.
3. Détermination de la désuétude fonctionnelle.
4. Détermination de la désuétude externe.
5. Détermination de la valeur nette des améliorations.

Les étapes suivantes permettent de déterminer la valeur des améliorations au site du port de plaisance :

1. Détermination du CRN.
2. Détermination de la dépréciation physique.
3. Détermination de la désuétude fonctionnelle.
4. Détermination de la désuétude externe.
5. Détermination de la valeur nette des améliorations.

L'évaluateur tient compte de la valeur du terrain de la façon suivante :

1. Détermination de la valeur du terrain servant au port de plaisance.
2. Ajout de valeurs servant à d'autres fins (p. ex., terrain excédentaire).
3. Déterminer l'évaluation de la valeur actuelle.

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 à l'évaluation de ports de plaisance proviennent d'un certain nombre de sources :

- La SÉFM effectue des inspections périodiques des ports de plaisance.
- La SÉFM recueille également des renseignements relatifs aux ventes et aux transferts de ports de plaisance.
- Il existe un certain nombre de guides et d'autres renseignements publiés au sujet des ports de plaisance.

La SÉFM recueille généralement les types suivants de données relativement aux ports de plaisance :

- données générales
- données financières
- description de la propriété
- données sur les ventes
- surface louable brute (SLB)
- recettes tirées de la location des cales de mouillage et de l'entreposage (régulière et saisonnière)
- recettes tirées des services aux embarcations, aux réparations et aux fournitures, au carburant, à la nourriture
- autres revenus
- coûts d'exploitation (administration, services publics, entretien de la propriété, etc.)

Le terrain du port de plaisance est classé en fonction des utilisations suivantes :

- haut plateau/hauts terres
- plans d'eau/terrain submergé utilisable
- plans d'eau/terrain submergé inutilisable

- terrain vacant/excédentaire
- terre protégée
- site résidentiel

Les améliorations au site du port de plaisance peuvent comprendre les éléments suivants :

- digues ou quais
- jetés
- cales de mouillage
- entreposage de bateaux (intérieur ou extérieur)
- installations de ravitaillement en carburant
- approvisionnement en eau (municipal ou autre)
- système d'évacuation des eaux d'égout
- pompage
- autres installations récréatives

Un port de plaisance peut inclure les structures suivantes :

- bureau du port de plaisance
- installations d'entretien des bateaux
- installation de fourniture de bateaux
- magasins d'alimentation ou restaurant
- points de vente au détail
- toilettes
- installations de buanderie
- casiers
- remises

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

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

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 Vue d'ensemble de la méthode du coût

La théorie sous-tendant la méthode du coût suit le principe de substitution : la valeur d'une propriété équivaut au montant qu'il faudrait payer pour la remplacer par un substitut de même utilité.

Deux principales tâches sont liées à l'estimation de la valeur marchande au moyen de la méthode du coût : l'évaluation du terrain et l'évaluation des améliorations.

Évaluation du terrain

La valeur du terrain est généralement établie par l'entremise de l'analyse transactions de vente comparables.

Évaluation des améliorations

L'évaluation des améliorations comprend les étapes suivantes :

1. Recueillir les données physiques et descriptives relatives au site du port de plaisance. Inspecter les bâtiments et les autres améliorations, quantifier les superficies, noter l'état et analyser l'utilité.
2. Quantifier les zones utilisées pour les bâtiments à partir de plans et de schémas, ou au besoin, pendant l'inspection immobilière.
3. En utilisant le système de coût automatisé (SCA) de la SÉFM, estimer le coût à neuf des améliorations taxables à la date d'évaluation.
4. Déduire du coût à neuf un montant reflétant toutes les formes de dépréciation, qui peuvent inclure la détérioration physique (amortissement constant), la désuétude fonctionnelle (réparable ou irréparable) et la désuétude externe (désuétude économique ou désuétude liée à l'emplacement).

La valeur résultante constituera une estimation de la contribution des améliorations à la valeur marchande de la propriété en question, amortie pour toutes causes.

Valeur finale

La somme obtenue en ajoutant la valeur du terrain à la valeur des améliorations constitue la valeur marchande estimée de l'immobilier à l'emplacement en question.

3.2 Évaluation du terrain

L'évaluation de la plupart des ports de plaisance nécessitera l'examen des types suivants de terrains :

- riverain
- haut plateau/hautes terres
- terrains submergés ou plans d'eau
- terrains dont l'utilisation peut être assujettie à des restrictions

Les méthodes suivantes sont utilisées pour évaluer les terrains riverains :

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

Si possible, la méthode de comparaison directe des prix de vente (fondée sur les ventes réelles de terrains pour les ports de plaisance) sera utilisée pour déterminer la valeur des terrains. S'il n'y a pas de ventes de terrains pour des ports de plaisance dans les alentours, l'évaluateur devra faire référence à d'autres ventes de terrain et apporter les ajustements appropriés afin de tenir compte de toute différence entre les propriétés vendues et les propriétés en question.

Si le terrain riverain est loué, la méthode du revenu peut être utilisée si suffisamment de données du marché sont disponibles pour une analyse.

Un exemple de l'incorporation de la valeur du terrain dans l'évaluation d'un port de plaisance en fonction de la méthode du coût est présenté en annexe A.

3.3 Améliorations au site du port de plaisance

Différentes améliorations au site sont essentielles au fonctionnement d'un port de plaisance. Ces améliorations peuvent comprendre :

- digues ou quais
- jetés
- cales de mouillage
- entreposage de bateaux (extérieur)

- installations de ravitaillement en carburant
- approvisionnement en eau (municipal ou autre)
- système d'évacuation des eaux d'égout
- pompage
- installations d'eau
- autres installations récréatives

Un exemple de l'incorporation de la valeur des améliorations au site dans une évaluation fondée sur la méthode du coût est présenté dans la figure 3.3.

Figure 3.3 Améliorations au site du port de plaisance

Utilisation	Année de construction	RCN	Bon	Amortissement	CRNMD
Jetée de type 1 – côté sud 1	1990	141 729 \$	50 %	70 865 \$	70 865 \$
Jetée de type 1 – côté sud 2	1990	35 432 \$	50 %	17 716 \$	17 716 \$
Jetée de type 1 – côté sud 3	1990	35 432 \$	50 %	17 716 \$	17 716 \$
Jetée de type 1 – côté sud 4	1990	35 432 \$	50 %	17 716 \$	17 716 \$
Jetée de type 1 – côté nord 1	1990	35 432 \$	50 %	17 716 \$	17 716 \$
Jetée de type 1 – côté nord 2	1990	35 432 \$	50 %	17 716 \$	17 716 \$
Jetée de type 2 – quai A	1990	294 771 \$	50 %	147 386 \$	147 386 \$
Jetée de type 2 – quai B	1990	372 792 \$	50 %	186 396 \$	186 396 \$
Jetée de type 2 – quai C	1990	464 505 \$	50 %	232 253 \$	232 253 \$
Jetée de type 2 – quai D	1990	228 733 \$	50 %	114 367 \$	114 367 \$
Quai de pompage	1990	31 898 \$	50 %	15 949 \$	15 949 \$
Promenade 1	1990	18 885 \$	50 %	9 443 \$	9 443 \$
Promenade 2	1990	89 347 \$	50 %	44 674 \$	44 674 \$
Phare	1970	46 902 \$	50 %	23 451 \$	23 451 \$
Totaux:		1 866 706 \$		933 361 \$	933 361 \$

3.4 Détermination du coût à neuf

Trois méthodes peuvent être utilisées pour établir le coût à neuf :

- le coût de construction historique – utile pour les ports de plaisance relativement neufs (5 à 10 ans)
- le coût de reproduction – utilisé le plus souvent pour analyser les améliorations inhabituelles ou à usage particulier des bâtiments
- le coût de remplacement – appliquées lors de l'analyse d'améliorations typiques des bâtiments et d'améliorations du port de plaisance

Selon l'utilité fonctionnelle du port de plaisance, l'évaluateur de la SÉFM sélectionnera l'option la plus pertinente pour la propriété en question.

Comme l'illustre la figure 3.5, voici les améliorations typiques aux bâtiments dans un port de plaisance :

- bureau du port de plaisance
- installations d'entretien des bateaux
- installation de fourniture de bateaux
- alimentation ou restaurant
- points de vente au détail
- toilettes
- installations de buanderie
- casiers
- remises

La figure 3.5 illustre également le calcul du coût de remplacement à neuf (CRN) pour les différentes améliorations au site d'un port de plaisance.

3.5. Déduction de la dépréciation et de la désuétude

La dépréciation peut inclure la détérioration physique attribuable à l'âge, l'état ou l'utilisation de la propriété. La dépréciation peut également inclure la désuétude.

La désuétude reflète la dépréciation anormale observée dans certaines propriétés en raison de problèmes fonctionnels ou de problèmes économiques de source extérieure.

La désuétude fonctionnelle peut découler de nombreux facteurs, y compris une conception mauvaise ou périmée, une superficie inadéquate, des coûts d'exploitation excédentaires, etc. La désuétude n'est pas liée à l'âge de la propriété, mais plutôt à sa capacité à effectuer correctement les fins pour lesquelles elle était conçue.

Lors de la détermination de l'existence de désuétude dans une propriété, posez la question suivante : « L'installation existante pourrait-elle être remplacée par un substitut plus moderne et plus efficace et, dans l'affirmative, que comprendrait cette installation moderne? »

Pour reconnaître la désuétude, il est important de connaître les tendances et les conceptions actuelles des bâtiments pour les ports de plaisance. La désuétude fonctionnelle peut généralement être reconnue en raison d'une conception et d'une disposition inadéquates, d'une construction mauvaise ou inférieure, et de l'existence de coûts d'exploitation excédentaires.

La désuétude externe découle d'un changement aux circonstances hors du contrôle du propriétaire du port de plaisance. Cela pourrait être un facteur à grande échelle comme une récession économique, ou un facteur plus localisé comme la construction d'un nouveau port de plaisance à proximité, qui s'approprierait une partie de la clientèle du port de plaisance à évaluer.

Plusieurs méthodes peuvent être utilisées pour quantifier la dépréciation. Toutefois, bien qu'il soit important de quantifier tous les aspects de la dépréciation, il est tout aussi important de ne pas comptabiliser deux fois le même aspect de la dépréciation en utilisant les différentes méthodes.

Une fois que le montant et le degré de dépréciation, le cas échéant, ont été déterminés et quantifiés, le résultat final doit refléter le coût de remplacement à neuf des améliorations aux bâtiments moins la dépréciation (CRNMD) liée aux améliorations.

Figure 3.5 : Valeur des améliorations aux bâtiments du port de plaisance

Utilisation du bâtiment	Hauteur (pi)	Superficie (pi ²)	Année de construction	Coût/pi ²	RCN	% Bon	CRNMD
Hall d'assemblée/Salon	12	4791	1920	99,82 \$	478 238 \$	20 %	95 647 \$
STG-1 Remise	8	1151	1975	20,88 \$	24 033 \$	35%	8 411 \$
STG-2 Remise	8	800	1975	26,95 \$	21 560 \$	35%	7 546 \$
STG-3 Remise	8	800	1975	26,95 \$	21 560 \$	35%	7 546 \$
STG-4 Remise à bateaux	12	1051	1975	26,72 \$	28 083 \$	35%	9 829 \$
STG-4 Remise à bateaux	12	1000	1920	22,69 \$	22 690 \$	20 %	4 538 \$
STG-6 Cabine de grue	12	1080	1975	24,48 \$	26 438 \$	35%	9 253 \$
Totaux		10 673			622 602 \$		142 770 \$

3.6 Conclusion concernant la valeur marchande

L'ajout de la valeur du terrain à la valeur des améliorations aux bâtiments et au site permet d'obtenir la valeur marchande de la propriété en se fondant sur la méthode du coût.

3.7 Évaluation de la valeur actuelle

La dernière étape du processus consiste à calculer l'évaluation de la valeur actuelle de la propriété. Une fois que la valeur a été déterminée en utilisant la méthode du coût, l'évaluateur examinera si une autre valeur liée aux biens immobiliers n'a pas été prise en considération par l'analyse ou si un autre ajustement est requis. Un exemple d'un tel facteur est le terrain excédentaire.

Terrain excédentaire

Le terrain excédentaire est un terrain qui n'est pas requis pour les 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 le port de plaisance.

Avant de tirer une conclusion relativement au terrain excédentaire, une inspection du site est requise afin de s'assurer qu'un aménagement supplémentaire serait possible. La détermination du terrain excédentaire nécessite un examen du règlement de zonage actuel, ainsi que de la couverture et de la configuration actuelles de la propriété. Le taux devant être appliqué à l'évaluation d'un terrain excédentaire est généralement dérivé en utilisant des études des transactions de vente de terrains vacants.

Un exemple simplifié de l'évaluation d'un port de plaisance en utilisant les valeurs dérivées pour les améliorations aux bâtiments et au site déjà calculés dans le présent guide est présenté en annexe 1.

3.8 Conclusion

Le présent guide explique la manière dont les évaluateurs de la SÉFM abordent l'évaluation des ports de plaisance aux fins de l'impôt foncier.

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.

Annexe 1: Exemple d'évaluation – Port de plaisance

Numéro de rôle	Adresse	Nom							
TAUX UTILISÉ POUR LE TERRAIN			% d'ajustement	Taux/Acre	Valeur				
Valeur du terrain commercial par acre									1 524 600 \$
DIMENSIONS DU LOT ET UTILISATION									
Unité de mesure									Acre
Parc									0,00
Port de plaisance									10,
Plan d'eau utilisé pour le port de plaisance									11,
Plan d'eau non utilisable									0,00
CALCULS DE LA VALEUR DU TERRAIN									
Valeur du terrain de parc			1 524 600	×	50 %	×	Acre	50	762 30 / = 0 \$
Valeur du terrain du port de plaisance			1 524 600	×	50 %			762 30 / =	7 638
La valeur du terrain commercial est réduite de 50 % pour arriver à la									
CALCUL DE LA VALEUR DES PLANS D'EAU									
			1 524 600 \$	×	50 %	×	Acre	50	381 15 / = 4 287
La valeur provinciale du terrain récréatif est réduite de 50 % pour arriver									
CALCUL DE LA VALEUR DES PLANS D'EAU NON UTILISABLES									
			1 524 600 \$	×	50 %	×	Acre	50	x 20 = 0 \$
La valeur des « plans d'eau non utilisables » correspond à 20 % de la									
VALEUR TOTALE DU TERRAIN									
									11 926 184 \$
AMÉLIORATIONS AU SITE									
Travail extérieur									933 3
CRNMD des structures									498 0
ÉVALUATION TOTALE									
ÉVA									13 357
Comme évalué									13 357