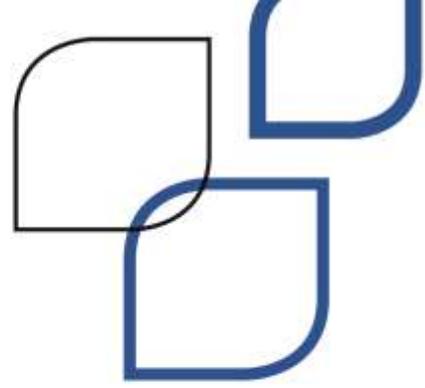




MUNICIPAL
PROPERTY
ASSESSMENT
CORPORATION



RAPPORT D'ÉVALUATION DU MARCHÉ

ÉVALUATION DES AUTRES USINES DE
TRANSFORMATION D'ALIMENTS EN ONTARIO

ANNÉE DE RÉFÉRENCE 2016

En vigueur le 31 janvier 2016



MUNICIPAL PROPERTY ASSESSMENT CORPORATION

31 janvier 2016

La Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM) a publié des rapports d'évaluation du marché pour les secteurs suivants :

- Fabrication aérospatiale
- Exploitation minière
- Fabrication de produits chimiques
- Transformation des aliments
- Raffineries de pétrole
- Fabrication de produits pharmaceutiques

Ces rapports d'évaluation du marché partagent l'analytique du marché au niveau du secteur; ils sont conçus pour rendre plus claire et transparente la manière dont les types de propriétés dans les secteurs susmentionnés seront évalués en vue de la mise à jour de l'évaluation foncière à l'échelle provinciale 2016. La SÉFM se réserve le droit de modifier les rapports d'évaluation du marché, le cas échéant. Les mises à jour seront publiées sur www.mpac.ca.

Antoni Wisniowski
Président-directeur général

Rose McLean, M.I.M.A.
Chef de l'exploitation

Remerciements

Dans le cadre de la préparation des rapports d'évaluation du marché, la SÉFM a consulté les contribuables fonciers, les municipalités et les représentants concernés. La SÉFM a retenu les services de l'Institut international de la fiscalité immobilière en tant que facilitateur indépendant pour procéder à des séances de consultation touchant les industries suivantes :

- Fabrication aérospatiale
- Exploitation minière
- Fabrication de produits chimiques
- Transformation des aliments
- Raffineries de pétrole
- Fabrication de produits pharmaceutiques

La SÉFM remercie les parties suivantes qui ont pris part au processus de consultation dans le cadre de forums spécifiques à chaque secteur (de novembre 2015 à janvier 2016).

- Canton de Terrace Bay
- Cité de Thunder Bay
- Ville d'Esplanola
- Canton de James
- Ville de Fort Frances
- Cité de Mississauga
- Ville de Marathon
- Cité de Sarnia
- Cité de North Bay
- Canton de St. Clair
- Cité de Cambridge
- Cité de Sault Ste. Marie
- Ville de Toronto
- Ville de Whitchurch-Stouffville
- Cité de Guelph
- Ville de Milton
- Ville d'Oakville
- Cité de St. Catharines
- Région de Durham
- Ville d'Ingersoll
- Comté d'Oxford
- Cité de Brampton

- Cité de Brampton
- Cité de Guelph
- Canton de Matachewan
- Grand Sudbury
- Tembec
- Resolute Forest Products
- Aditya Birla
- Domtar
- Ontario Mining Association
- Goldcorp Canada Ltd.
- Unimin Canada Ltd.
- Sudbury Integrated Nickel Operation (a Glencore Company)
- Primero Mining Corp.
- Imperial
- Suncor
- Shell Canada
- Altus Group
- Nova Chemicals
- Gerdau Corporation
- ASW Steel Inc.
- Max Aicher North America
- Taylor Steel
- Ivaco Rolling Mills LP
- ArcelorMittal Dofasco Inc.
- Hamilton Specialty Bar
- DJ Glavanizing
- Fisher Canada Stainless Steel
- Sandvik Materials Technology
- Valco Manufacturing Inc.
- Welded Tube of Canada Corp.
- Associated Tube Industries
- U.S. Steel Canada Inc.
- Tenaris Algoma Tubes In
- Sanofi Pasteur
- GlaxoSmithKline
- Purdue Pharma
- Toyota Motor Manufacturing Canada Inc.

- Ford du Canada
- Honda Canada Inc.
- General Motors du Canada Limitée.
- Fiat Chrysler Automotives Canada Inc.
- Fiat Chrysler Automotives U.S. LLC
- Magna International Inc.
- Canadian Mist
- Constellation Brands
- Arnprior Aerospace
- AEC Property Tax Solutions
- Walker West Longo LLP
- DuCharme, McMillen & Associates, Inc.
- Nixon Fleet & Poole LLP
- Municipal Finance Officers' Association of Ontario
- Municipal Tax Equity Consultants Inc.
- James Petrin Property Assessment Services
- Ryan ULC
- MinsterLaw
- PS JOHNSON Valuation Consultants Ltd.
- Altus Group Ltd.
- Carrel + Partners LLP
- PS Johnson Legal Services
- Institut international de la fiscalité immobilière
- Equitable Value Inc.
- Nixon Fleet and Poole
- Aird & Berlis LLP
- Cushman and Wakefield
- Yeoman & Company
- Prestige Property Tax Specialists
- Conway Davis Gryski
- Kingmont Consulting

Nous remercions également les propriétaires qui ont soumis des renseignements dans le cadre de la demande officielle de renseignements de la SÉFM.

Table des matières

REMERCIEMENTS	2
TABLE DES MATIÈRES	5
INTRODUCTION	7
RAPPORT D'EXAMEN DE L'ÉVALUATION DES BIENS COMMERCIAUX À USAGE PARTICULIER ET DIVULGATION ANTICIPÉE	9
TROIS NIVEAUX DE DIVULGATION ANTICIPÉE	9
LA MEILLEURE MANIÈRE D'UTILISER LE PRÉSENT RAPPORT	10
DESCRIPTION DES PROPRIÉTÉS EN QUESTION	11
SECTEURS MANUFACTURIERS.....	11
INVENTAIRE DES PROPRIÉTÉS EN QUESTION	13
TOUTES LES AUTRES GRANDES USINES DE TRANSFORMATION D'ALIMENTS EN ONTARIO	13
RESPONSABILITÉ DE LA SÉFM.....	15
RÔLE DE L'ÉVALUATEUR.....	15
THÉORIE DE L'ÉVALUATION	17
UTILISATION OPTIMALE	17
COMMENT CALCULER LA VALEUR ACTUELLE	18
COMMENT CALCULER LA VALEUR ACTUELLE DES PROPRIÉTÉS EN QUESTION	18
MÉTHODE D'ÉVALUATION DES PROPRIÉTÉS EN QUESTION.....	22
COMMENT LA SÉFM CALCULERA LA VALEUR ACTUELLE DES PROPRIÉTÉS EN QUESTION	22
PARAMÈTRES PRÉLIMINAIRES DE LA VALEUR ACTUELLE POUR 2016	37
COÛT DE REPRODUCTION À NEUF	37
COÛT DE REMPLACEMENT NEUF	37
DÉSUÉTUDE FONCTIONNELLE – COÛTS D'EXPLOITATION EXCESSIFS	37

DÉTÉRIORATION PHYSIQUE.....	37
DÉSUÉTUDE FONCTIONNELLE – COÛTS D’EXPLOITATION EXCESSIFS	38
DÉSUÉTUDE EXTERNE.....	38
COMPARAISON ENTRE LES PARAMÈTRES DE LA VALEUR ACTUELLE POUR 2012 ET CEUX POUR 2016.....	39
MESURES QUE PEUT PRENDRE UN PROPRIÉTAIRE POUR AIDER L’ÉVALUATEUR.....	40
INSPECTIONS IMMOBILIÈRES	40
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES.....	40
DISCUSSIONS ITÉRATIVES	41
ÉTAPES SUIVANTES	41
CLIENT ET UTILISATEURS.....	42
ANNEXE A – ANALYSE DE LA DÉSUÉTUDE ÉCONOMIQUE : SECTEUR DE LA FABRICATION DE PRODUITS ALIMENTAIRES ET DE BOISSONS EN ONTARIO	
ANNEXE B – TABLEAU DE LA DURÉE DE VIE UTILE	
ANNEXE C – ANALYTIQUE DU COÛT : DÉRIVATION DES COÛTS DE REMPLACEMENT À NEUF PRÉLIMINAIRES PAR PIED CARRÉ (RAPPORT COMPLET)	

Introduction

La Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM) – www.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 plus 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.

L'évaluation exacte de grandes propriétés industrielles à usage particulier, telles que les usines de transformation des aliments aux fins de l'impôt foncier, est difficile en raison de la taille et de la nature spécialisée des propriétés en question et du fait que seul un très petit nombre d'entre elles, voire aucune, sont achetées, vendues ou louées régulièrement sur le marché.

Pour cette raison, 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.

Ce rapport d'évaluation du marché 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.

Il faut noter que « grande » dans le contexte des propriétés industrielles signifie une propriété couverte par la définition de « classe de grandes propriétés industrielles » contenue dans le paragraphe 14(1) du règlement de l'Ontario 282/98. En général, cela fait référence à une propriété industrielle dont la « superficie extérieure mesurée » est supérieure à 125 000 pieds carrés.

La définition suivante de « propriétés à usage particulier » sera peut-être utile lors de la consultation du présent rapport d'évaluation du marché :

- « Une propriété à marché limité ayant une conception physique unique, des matériaux de construction spéciaux ou un aménagement qui limite son utilité à l'usage pour laquelle elle été construite. »¹
- « Une propriété qui n'est que rarement, voire jamais, vendue sur le marché sauf dans le cadre de la vente de l'entreprise ou de l'entité dont elle fait partie, en raison de son caractère unique découlant de sa nature et sa conception spécialisées, sa configuration, sa taille, son emplacement ou autre. »²

Les propriétés à usage particulier ont généralement les caractéristiques suivantes :

- Elles comportent des améliorations, une conception, un aménagement, une taille, des matériaux de construction ou des installations techniques uniques qui facilitent un usage ou un nombre limité d'usages.
- Elles contiennent généralement des machines et des accessoires fixes de machines conçus pour faciliter une seule fin.
- L'adaptation à d'autres usages est généralement difficile, nécessitant des modifications importantes et trouvant rarement des usages économiquement rentables pour toutes les améliorations.
- Les possibilités sur le marché sont limitées, sauf en tant qu'entreprise en exploitation.
- Elles possèdent typiquement des installations techniques spécialisées.
- Elles ont tendance à servir de grandes zones de marché de portée plus régionale, nationale ou internationale.
- La grande portée géographique de ces propriétés nécessite généralement des recherches de données régionales, nationales ou internationales pour appuyer une analyse de la valeur marchande.
- La compréhension du « marché » des propriétés à usage particulier nécessite également une compréhension de l'industrie au sein de laquelle elles œuvrent, c'est-à-dire la nature, la condition et la situation financière des acheteurs et vendeurs potentiels.

¹ *Dictionary of Real Estate Appraisal, Fifth Edition* (Appraisal Institute, 2010).

² « Glossaire », International Valuation Standards Council, dernière modification le 1^{er} janvier 2016, <http://www.ivsc.org/standards/glossary>.

Rapport d'examen de l'évaluation des biens commerciaux à usage particulier et divulgation anticipée

Les efforts de divulgation de la SÉFM soutiennent l'un des objectifs clés de son plan stratégique 2013-2016, à savoir fournir des valeurs imposables justes et équitables pour 2016. Elle s'harmonise également avec les recommandations présentées dans le [Rapport d'examen de l'évaluation des biens commerciaux à usage particulier 2013](#) du ministère des Finances.

Le Rapport d'examen de l'évaluation des biens commerciaux à usage particulier met l'accent sur l'évaluation de types de propriétés commerciales spécialisées et uniques qui ne sont pas achetées et vendues fréquemment, et qui nécessitent souvent des méthodologies d'évaluation complexes. Dans le cadre du processus d'examen, les commentaires des municipalités, de la SÉFM, de la Commission de révision de l'évaluation foncière (CRÉF) et des représentants des entreprises contribuables ont été recueillis. Les recommandations présentées dans le rapport encouragent les changements nécessaires pour améliorer l'évaluation des grandes propriétés à usage particulier et, en général, du système d'évaluation foncière en Ontario. Vous pouvez accéder au rapport complet [ici](#).

Le présent rapport d'évaluation du marché a pour but de poursuivre les discussions itératives avec les contribuables, les municipalités et les experts clés afin de commencer à mettre en œuvre les recommandations du gouvernement de l'Ontario dans les catégories de Divulgation anticipée et de Méthodologies d'évaluation.

Trois niveaux de divulgation anticipée

On compte trois niveaux de divulgation anticipée :

Niveau	Titre	Description
1	Guides sur la méthodologie	Guides complets décrivant la méthodologie d'évaluation
2	Rapports d'évaluation du marché	Guides complets qui expliquent l'application de la méthodologie à l'évaluation des propriétés pour la mise à jour de l'évaluation foncière 2016.
3	Renseignements sur l'évaluation spécifiques à la propriété	Renseignements détaillés disponibles uniquement par un accès sécurisé ou à la demande écrite des contribuables, des représentants ou des municipalités.

Aucune valeur actuelle distincte n'est fournie dans les deux premiers niveaux de divulgation anticipée.

Les renseignements sur l'évaluation spécifique à la propriété pour chacune des usines de transformation des aliments seront fournis au niveau 3 de la divulgation anticipée, lorsque les contribuables fonciers, les municipalités et leurs représentants respectifs pourront comprendre et examiner la manière dont les valeurs actuelles pour chaque usine de transformation des aliments ont été calculées.

La meilleure manière d'utiliser le présent rapport

Le présent rapport incorpore le niveau 2 de divulgation anticipée et il est préférable de le consulter en association avec le Guide sur la méthodologie des usines de transformation des aliments.

Le Guide sur la méthodologie fournit une vue d'ensemble exhaustive des procédures d'évaluation que devrait suivre la SÉFM pour arriver à des estimations de la valeur actuelle des usines de transformation des aliments.

Le présent rapport d'évaluation du marché partagera les paramètres de données et les calculs auxquels la SÉFM a l'intention de se fier pour déterminer les valeurs évaluées de toutes les usines de transformation des aliments en Ontario, et en discutera.

Les paramètres de données et les calculs contenus dans les présentes devraient être considérés comme étant préliminaires et pouvant faire l'objet d'une révision dans l'éventualité où des renseignements supplémentaires seraient divulgués par l'une des parties.

Des renseignements supplémentaires ont été fournis en tant qu'annexes.

L'annexe A fait référence au rapport sur la désuétude économique/externe et l'annexe B inclut le tableau de la durée économique.

Veuillez noter qu'un rapport contenant les paramètres d'évaluation du marché associés aux valeurs des terrains sera publié le plus tôt possible.

Description des propriétés en question

Secteurs manufacturiers

Le Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN) identifie la fabrication de produits alimentaires comme un secteur extrêmement large et diversifié, défini comme suit : « Ce sous-secteur comprend les établissements dont l'activité principale est la production d'aliments destinés à la consommation humaine ou animale. »³

Aux fins du présent rapport, ce sous-secteur des usines de transformation des aliments comprend toutes les propriétés qui n'ont fait l'objet de discussion dans aucun des neuf rapports précédents d'évaluation du marché de la SÉFM associés à des secteurs spécifiques de fabrication de produits alimentaires.

Les propriétés en question se situent dans trois catégories larges, qui sont décrites conformément aux codes du SCIAN suivants :

- 3114 – Mise en conserve de fruits et de légumes et fabrication de spécialités alimentaires
- 3118 – Boulangeries et fabrication de tortillas
- 3119 – Fabrication d'autres aliments⁴

Dans chacune de ces trois catégories larges, les propriétés en question énumérées ci-dessous se situent dans un ou plusieurs des sous-secteurs suivants.

3114

- Fabrication d'aliments congelés⁵

3118

- Fabrication de pain et de produits de boulangerie
- Fabrication de biscuits, de craquelins et de pâtes alimentaires⁶

³ Statistique Canada, Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN) 2012, 311.

⁴ Ibid

⁵ Ibid

⁶ Ibid

3119

- Fabrication d'aliments à grignoter
- Fabrication de café et de thé
- Fabrication d'assaisonnements et de vinaigrettes
- Fabrication de tous les autres aliments⁷

Les paramètres de données et les calculs renfermés dans le présent rapport s'appliquent à chacune des propriétés identifiées dans la liste ci-dessus.

Le présent rapport mettra l'accent sur les usines de fabrication d'autres produits alimentaires où la superficie brute de plancher est supérieure à 125 000 pieds carrés. Cette taille de référence correspond à la description des propriétés incluses dans la catégorie des grandes propriétés industrielles, définie dans le Règlement de l'Ontario 282/98.

⁷ Ibid

Inventaire des propriétés en question

Toutes les autres grandes usines de transformation d'aliments en Ontario

Cette catégorie des usines de transformation des aliments comprend toutes les usines qui n'ont fait l'objet d'aucune discussion dans les autres rapports d'évaluation du marché associés à des secteurs spécifiques de la fabrication de produits alimentaires.

Le secteur de la fabrication de produits alimentaires en Ontario est diversifié et contient de multiples catégories de produits transformés. Aux fins du présent rapport et des catégories présentées ci-dessous, 11 usines de transformation d'aliments ont été identifiées. Toutes les usines ont une superficie supérieure à 125 000 pieds carrés, sauf la propriété de Fiera Foods située au 60 Marmora Street, qui a été incluse dans la liste parce qu'elle est attenante à la propriété au 50 Marmora Street.

Le tableau suivant contient la liste des usines de transformation d'aliments qui n'ont pas été mentionnées dans les autres rapports, triées de la plus grande surface de plancher à la plus petite.

Numéro de rôle	Adresse	Municipalité	Occupant	Superficie du terrain (acres)	Superficie brute de plancher (pieds carrés)
290603001915980	115 Sinclair Blvd.	Brantford	Maidstone Bakeries Co. (Aryzta)	31,67	405 452
300612000502300	1001 Bishop St. N.	Cambridge	Frito Lay Canada	40,72	377 799
301204000206500	2481 Kingsway Dr.	Kitchener	Dare Foods Limited	7,77	275 778
393603032030610	600 Clarke Rd.	London	McCormick Canada Co.	11,75	223 531
080100002006200	3356 County Rd 27	Lyn	Burnbrae Farms	55,32	192 362
393608003005300	Discovery Dr.	London	Dr. Oetker	51,54	189 284
210507005615600	2531 Stanfield Rd.	Mississauga	Mother Parker's Tea/Coffee Inc	7,43	167 828
190801206002700	50 Marmora St.	Toronto	Fiera Foods Company	3,07	162 419

020801000234600	1432 Aberdeen St.	Hawkesbury	Leclerc Foods	6,64	146 246
190102301000400	663 Warden Ave.	Scarborough	Tradition Fine Foods	8,75	142 382
190801206002600	60 Marmora St.	Toronto	Fiera Foods Company	5,60	110 490

Responsabilité de la SÉFM

Rôle de l'évaluateur

La SÉFM a une responsabilité légale d'estimer la valeur actuelle de l'intérêt en fief simple sur le terrain au 1^{er} janvier 2016. Les valeurs imposables seront utilisées pour affecter les impôts fonciers pour les années d'imposition 2017 à 2020.

Plus simplement, la SÉFM doit estimer le montant obtenu pour une propriété si celle-ci était vendue le ou autour du 1^{er} janvier 2016.

La définition de la valeur actuelle est couramment acceptée comme représentant le concept d'une valeur d'échange.

Par conséquent, il est important de déterminer la manière dont les propriétés en question seraient échangées. Il existe trois scénarios concernant les propriétés en question qui seraient pris en considération par les participants à l'échange :

- l'utilisation continue des améliorations;
- une utilisation différente des améliorations;
- la destruction des améliorations, suivie du réaménagement du terrain.

Cette réalité constitue la justification de la détermination de l'utilisation optimale du terrain, tout en évaluant les propriétés en question.

Les propriétés en question sont les grandes usines de transformation d'aliments qui n'ont pas été mentionnées dans les autres rapports d'évaluation du marché. Les processus utilisés lors de la fabrication ou la transformation des aliments sont extrêmement spécialisés et le bien immobilier est fortement intégré à l'équipement de fabrication spécialisé. En fait, en raison de la conception de la propriété en question, de sa taille même et de la configuration nécessaire à cet usage particulier, il n'est pas possible d'adapter la plus grande partie de l'usine à un autre usage.

Comme indiqué ci-dessus, la conception de chaque propriété en question rend peu pratiques les autres utilisations. Cela laisse deux scénarios potentiels en vertu desquels une propriété en question serait négociée : une utilisation continue ou la démolition de la totalité ou d'une partie des améliorations afin de permettre le réaménagement.

L'analyse présentée dans ce rapport est fondée sur l'*hypothèse* selon laquelle l'utilisation actuelle est optimale : par conséquent, la valeur d'échange de la propriété en question nécessite un acheteur et un vendeur sérieux, qui portent chacun un jugement de valeur fondé sur l'utilité dérivée par les propriétés en question pour la fabrication ou la transformation de types spécifiques de produits alimentaires.

Une grande partie du présent rapport vise à stimuler un dialogue entre les évaluateurs et les propriétaires d'usines de transformation d'aliments afin que les jugements de valeur susmentionnés portés par les acheteurs et les vendeurs soient bien compris et reflétés correctement par les évaluateurs qui calculent les valeurs actuelles des propriétés.

Théorie de l'évaluation

Utilisation optimale

Vue d'ensemble

L'utilisation optimale d'une propriété peut être définie comme suit : « l'utilisation légale et raisonnablement probable d'un terrain nu sur une propriété améliorée qui est physiquement possible, convenablement soutenue et financièrement viable et qui génère la valeur la plus élevée ».⁸

Ce concept économique mesure l'interaction entre quatre critères : légalité, possibilité physique, viabilité financière, et rentabilité maximale. L'estimation de l'utilisation optimale d'une propriété est l'élément le plus critique d'une évaluation, car elle établit le contexte d'évaluation pour la sélection de propriétés comparables et de l'analyse effectuées dans le rapport.

Utilisations physiques possibles

Cela fait référence aux utilisations légales de la propriété en question qui sont physiquement possibles et qui peuvent être réalisées sur le site, compte tenu des dimensions, de la forme, de la topographie, des sols et des conditions environnementales.

Utilisations légales permises

Cela concerne les utilisations possibles de la propriété en question qui sont légalement permises par les contrôles de l'autorisation du sol, les baux existants, les servitudes, les restrictions sur le titre ou la réglementation en matière de lotissement, les engagements, les restrictions ou toute autre limitation publique ou privée

Utilisations financièrement viables

Cela fait référence aux utilisations de la propriété en question qui sont physiquement possibles et légalement permises, qui généreront un rendement financier ou économique net positif pour le propriétaire du site.

⁸ *The Appraisal of Real Estate Third Canadian Edition*, Appraisal Institute of Canada, UBC Commerce, Real Estate Division, 2010, 12.1.

Utilisation à productivité maximale

Cela concerne l'utilisation qui satisfait aux trois critères susmentionnés et qui génère la valeur la plus élevée.

Sommaire

Les utilisations optimales des propriétés en question sont *présumées correspondre* aux utilisations actuelles de chaque propriété. Chacune des propriétés était exploitée à la date du rapport; on peut donc *présumer* que chacun des quatre critères était satisfait.

En raison de leur conception, il n'y a probablement qu'une seule utilisation financièrement viable des propriétés en question.

Comment calculer la valeur actuelle

Traditionnellement, les évaluateurs ont recours à trois méthodes d'estimation de la valeur : la méthode du coût, la méthode de comparaison des ventes et la méthode du revenu. Il n'existe pas toujours suffisamment de données pour permettre l'élaboration de toutes les méthodes de calcul de la valeur, et différents niveaux de fiabilité peuvent être atteints en fonction de la qualité et de la quantité des données recueillies pour chaque méthode. Le processus de corrélation de la valeur cherche à déterminer l'estimation la plus représentative de la valeur de la propriété en question, en fonction des points forts et des points faibles de chaque méthode. Pour obtenir une description complète de chacune des trois méthodes, veuillez consulter *The Appraisal of Real Estate*.

Comment calculer la valeur actuelle des propriétés en question

Comme nous l'avons déjà indiqué dans le présent rapport, il n'existe pas toujours suffisamment de données pour permettre l'élaboration de toutes les méthodes d'évaluation. Pour la plupart des types de propriétés, il existe un marché actif de ventes et de baux qui sont utiles pour l'évaluateur qui estime la valeur actuelle; toutefois, cela n'est pas le cas pour les propriétés en question.

Le manque de ventes empêche d'utiliser la méthode de comparaison directe des prix de vente, et le manque de baux empêche d'utiliser la méthode du revenu; par conséquent, il ne reste à l'évaluateur que la méthode du coût pour calculer la valeur actuelle.

Une explication plus détaillée de la raison pour laquelle on doit s'appuyer exclusivement sur la méthode du coût suit.

Pourquoi la méthode de comparaison directe des prix de vente n'a pas été développée

Dans le cadre de la méthode de comparaison directe des prix de vente, des propriétés semblables à la propriété en question qui ont été vendues récemment pour lesquelles les prix d'inscription ou des offres sont connus sont comparées à la propriété en question. Les propriétés comparables « devraient avoir une utilisation optimale identique ou semblable à celle de la propriété en question améliorée ». ⁹

Il est important de noter que lorsque de grandes usines de fabrication à usage particulier sont vendues, elles sont souvent transformées ou rasées, entraînant un changement d'usage.

Une vente avec changement d'utilisation représente la vente d'une propriété lorsque l'utilisation pour laquelle elle a été conçue et à laquelle elle était destinée n'était plus rentable. Par conséquent, la production avait cessé et l'usine est inactive. Une grande usine coûte cher à entretenir une fois que la production a cessé, et elle devient un passif plutôt qu'un actif rentable; cela motive beaucoup le vendeur à s'en départir. La volonté de vendre une telle propriété est généralement accompagnée d'une faible demande; la grande surface de plancher est souvent considérablement supérieure à ce dont a besoin l'utilisateur suivant et les coûts d'exploitation et d'immobilisations associés à une telle usine sont souvent prohibitifs pour l'acheteur.

Les motivations contradictoires de la plupart des participants au marché lors d'une vente avec changement d'utilisation se traduisent par un marché volatil. Par conséquent, si l'utilisation de l'usine sert après sa vente, elle ne peut plus être utilisée à des fins de comparaison avec la propriété en question.

La recherche n'a révélé aucune vente vérifiée d'usines semblables qui permettent de tirer des conclusions fondées sur la comparaison directe.

Pourquoi la méthode du revenu n'a pas été développée

La méthode du revenu est fondée en grande partie sur le principe d'évaluation représenté par l'anticipation, qui présume un lien explicite entre la valeur d'une propriété et le revenu qu'elle génère. Le processus de la méthode du revenu actualise la valeur actuelle des avantages liés au revenu futur que générera la propriété pendant le reste de sa durée économique ou pendant une durée de possession prévue.

⁹ *The Appraisal of Real Estate*, 7.11.

Les propriétés semblables aux propriétés en question se négocient rarement, voire jamais, en tant qu'actif qui génère un revenu de location. Il est peu probable qu'un investisseur accepte le risque associé à la recherche et la conservation d'un locataire souhaitant occuper une usine conçue pour un usage unique; les grandes usines de fabrication à usage particulier sont toujours occupées par leur propriétaire.

La recherche n'a découvert aucun renseignement sur les loyers concernant des propriétés semblables aux propriétés en question.

Pourquoi la méthode du coût a été développée

Les propriétés commerciales à usage particulier, telles que les usines de transformation d'aliments, comptent parmi les types de propriétés pour lesquelles il est le plus difficile de calculer des valeurs actuelles. Cette réalité constitue le catalyseur de la recommandation 12 contenue dans le Rapport d'examen de l'évaluation des biens commerciaux à usage particulier du ministère des Finances :

« La province doit demander à la SÉFM (a) d'entreprendre des discussions itératives avec les contribuables, les municipalités, et des experts clés pour développer et communiquer les paramètres et les lignes directrices concernant les méthodologies d'évaluation; et (b) se conformer et appliquer de manière uniforme les méthodologies d'évaluation convenues. Ce processus sera d'abord appliqué aux biens commerciaux à usage particulier étudiés dans cet examen. »¹⁰

Pendant le quatrième trimestre de 2014, la SÉFM a retenu les services d'un tiers indépendant, l'International Property Tax Institute (IPTI), afin de tenir les discussions itératives recommandées avec les contribuables, les municipalités et les experts clés afin de définir les lignes directrices pour les méthodologies d'évaluation.

Après les discussions, la SÉFM a rédigé un guide sur la méthodologie d'évaluation intitulé *Évaluation des usines de transformation d'aliments en Ontario*.

Selon le Guide, « la méthode d'évaluation devant être utilisée pour les grandes usines de fabrication à usage particulier, telles que les usines de transformation d'aliments, est la méthode du coût ».

La conclusion de la SÉFM correspond aux lignes directrices contenues dans *The Appraisal of Real Estate*, un texte faisant foi utilisé dans le secteur de l'évaluation.

¹⁰ http://www.fin.gov.on.ca/fr/consultations/par/spbp.html#_Toc374983299.

Bien que la méthode d'évaluation puisse être convenue, il existe des étapes clés au sein de la méthode du coût auxquelles l'évaluateur doit porter particulièrement attention.

Le guide *Évaluation des usines de transformation d'aliments en Ontario* a été conçu pour aider l'évaluateur à traverser le processus et à produire une estimation exacte de la valeur actuelle des usines de transformation d'aliments en recourant à la méthodologie reconnue et approuvée de la méthode du coût.

Le présent rapport vise à présenter les données utilisées et les conclusions tirées par l'évaluateur lorsqu'il a traversé le processus afin de produire des estimations exactes de la valeur actuelle des usines de transformation d'aliments en Ontario qui ne sont pas déjà examinées dans un autre rapport d'évaluation du marché.

Méthode d'évaluation des propriétés en question

Comment la SÉFM calculera la valeur actuelle des propriétés en question

Le guide *Évaluation des usines de transformation d'aliments en Ontario* recommande un processus d'évaluation comptant huit étapes :

1. Évaluation de la fonctionnalité de la propriété (c.-à-d. ce qu'elle peut faire).
2. Évaluation de l'utilité de la propriété (c.-à-d. les avantages qui devraient pouvoir en être tirés).
3. Comparaison de la fonctionnalité et de l'utilité de la propriété en question avec celles d'une propriété moderne et efficace.
4. Établissement de la valeur de la propriété en question en utilisant un manuel de coûts (Système de coût automatisé de la SÉFM – SCA) pour déterminer le coût de reproduction à neuf.
5. Application d'une méthode de ventilation de la dépréciation, afin que chaque élément de la dépréciation soit identifié et appliqué, de la façon suivante :
 - a. au besoin, réviser le coût de reproduction à neuf afin de refléter le coût de remplacement des améliorations.
 - b. Appliquer la dépréciation physique attribuable à l'âge à partir des tableaux de dépréciation typique disponibles dans le manuel des coûts.
 - c. Apporter les ajustements requis à la dépréciation liée à l'âge en raison de l'état et de la condition réels de la propriété.
 - d. Appliquer la désuétude fonctionnelle, au besoin.
 - e. Appliquer la désuétude externe, au besoin.
6. Déterminer la valeur actuelle des bâtiments et de toute autre amélioration apportée au site.
7. Vérifier la valeur actuelle estimée des améliorations en utilisant l'une des méthodes suivantes :
 - a. comparer la dépréciation totale avec d'autres méthodes, telles que le procédé âge-vie ou la soustraction; ou

- b. Vérifier la valeur actuelle en faisant référence aux transactions de vente de propriétés semblables.

8. Estimer la valeur actuelle du terrain et l'ajouter à la valeur des améliorations.

Étapes 1 à 3 du processus d'évaluation

Les trois premières étapes sont effectuées en même temps et nécessitent l'aide du propriétaire de la propriété en question :

1. Évaluation de la fonctionnalité de la propriété (ce qu'elle peut faire).
2. Évaluation de l'utilité de la propriété (les avantages qui devraient pouvoir en être tirés).
3. Comparaison de la fonctionnalité et de l'utilité de la propriété en question avec celles d'une propriété moderne et efficace.

Après avoir conclu que la propriété en question est « à usage particulier » et que l'utilisation actuelle est « optimale », la première étape du processus est très simple : les fonctions des propriétés sont la fabrication et la transformation de certains des produits alimentaires décrits ailleurs dans le présent rapport.

Pour effectuer les étapes 2 et 3, l'évaluateur a besoin de l'aide du propriétaire de la propriété en question. L'évaluation de la fonctionnalité et de l'utilité d'une usine de transformation d'aliments nécessite une compréhension profonde des procédés qui sont effectués dans l'usine; à quelques exceptions près, cela n'est pas dans le champ d'exercice des évaluateurs.

L'évaluateur doit demander l'aide du propriétaire pour effectuer ces deux étapes du processus d'évaluation. L'évaluateur devrait poser une question préliminaire et faire suivre la réponse d'une série de questions commençant par « Pourquoi ». L'évaluateur peut poser toutes les questions ultérieures dont il a besoin pour comprendre.

L'évaluateur devrait encourager le propriétaire, lorsqu'il réfléchit à ses réponses, à comparer l'usine existante à une usine idéale ou contemporaine qui pourrait exécuter les mêmes fonctions.

Question	Réponse
Dans quelle mesure la propriété en question s'acquitte-t-elle de son utilisation prévue?	Pas aussi bien que prévu Comme prévu.

	Mieux que prévu.
Pourquoi...?	Parce que...
Pourquoi...?	Parce que...

Cette discussion préliminaire avec le propriétaire permettra à l'évaluateur de bien comprendre la manière dont la propriété en question facilite la fabrication du ou des produits alimentaires concernés. De plus, elle contribuera à définir bon nombre des ajustements mathématiques apportés plus tard dans le processus d'évaluation.

Pendant les consultations itératives et les inspections associées, le propriétaire de la propriété en question est encouragé à fournir le plus d'information possible.

Étape 4 du processus d'évaluation

Cette étape est généralement le résultat de la collecte et la saisie des données :

4. Établissement de la valeur de la propriété en question en utilisant un manuel de coûts (Système de coût automatisé de la SÉFM – SCA) pour déterminer le coût de reproduction à neuf.

Les données requises pour estimer le coût de reproduction à neuf sont recueillies par l'évaluateur pendant l'inspection du site et sont souvent validées lors de la consultation des plans des bâtiments.

Voici les principales données recueillies :

- superficie brute de plancher des bâtiments;
- hauteur des bâtiments;
- types de matériaux de construction;
- qualité des matériaux de construction.

Les données sont saisies manuellement dans le SCA exclusif à la SÉFM. Il s'agit d'un système de coûts fondé sur les composants, où les composants majeurs de la construction sont évalués en place, ce qui inclut la totalité des coûts associés à la construction et l'installation d'un composant particulier. Ces composants comprennent les fondations, la structure plancher, la charpente et la portée, des murs de pied extérieurs et des produits d'addition, des finis de

toiture, des cloisons, des finitions intérieures, des éléments encastrables, l'électricité, la plomberie, le chauffage, la ventilation et la climatisation, et la protection contre l'incendie.

Les coûts des composants, y compris la main-d'œuvre, les matériaux et l'équipement, ont été normalisés. Les coûts des matériaux sont pris en considération sur la base des coûts actuels du marché (année de référence). Les coûts de la main-d'œuvre sont fondés sur les coûts typiques de la main-d'œuvre syndiquée, y compris les avantages sociaux.

La pratique susmentionnée correspond à la manière dont un évaluateur de la SÉFM calculerait le coût de reproduction à neuf de n'importe quel type de bâtiment. En raison de la nature spécialisée d'une usine de transformation d'aliments et de procès récents portés devant la Commission de révision de l'évaluation foncière concernant l'estimation du coût de reproduction à neuf d'une usine de fabrication à usage particulier, la SÉFM a choisi de demander à un tiers de fournir des renseignements supplémentaires pour vérifier les coûts estimés par les évaluateurs au moyen du SCA.

Les données supplémentaires ont été fournies par Hanscomb Limited, fondée en 1957, l'une des plus importantes entreprises de consultation sur les coûts au Canada.

Pendant les consultations, la SÉFM travaillera avec les propriétaires et les municipalités afin de valider la plage fournie par Hanscomb Limited.

Étape 5a du processus d'évaluation

Dans cette étape du processus d'évaluation, l'évaluateur doit faire preuve d'un bon jugement et de compétences d'analyse solides :

5. Application d'une méthode de ventilation de la dépréciation, afin que chaque élément de la dépréciation soit identifié et appliqué, de la façon suivante :
 - a. au besoin, réviser le coût de reproduction à neuf afin de refléter le coût de remplacement des améliorations.

Il y a une différence clé entre le coût de reproduction à neuf et le coût de remplacement à neuf.

Le coût de reproduction à neuf est le coût requis pour construire une reproduction exacte à la date d'évaluation en vigueur, tandis que le coût de remplacement à neuf est le coût requis pour construire une usine moderne qui procure la même utilité que les améliorations originales.

Il s'agit d'une étape clé de la méthode du coût, parce que l'évaluateur doit déterminer si l'usine existante aurait été « remplacée » par une usine semblable à la date effective de l'évaluation, ou si l'usine de remplacement (souvent appelée « modèle »), aurait été nettement différente.

La détermination du coût de reproduction à neuf est généralement un projet fondé sur les faits, tandis que l'exercice consistant à calculer un coût de reproduction à neuf peut faire appel au jugement professionnel : bien que l'usine existante soit une entité tangible, l'usine de remplacement pourrait être fondée sur un concept hypothétique.

Les différences, le cas échéant, entre le coût de la construction de l'usine existante et le coût de la construction de son remplacement doivent être reflétées dans la méthode du coût.

Il est important de noter que l'usine existante reflète les conditions du marché qui étaient en vigueur à la date de sa construction. Voici un aperçu des étapes nécessaires à la conception et à la construction d'une grande usine de transformation d'aliments :

1. Estimer la demande effective du marché pour le produit alimentaire qui sera fabriqué.
2. Prévoir la part de marché qui sera atteinte par l'entreprise.
3. Concevoir un procédé de fabrication qui permettra à l'entreprise d'atteindre sa part de marché.
4. Concevoir et construire une usine qui accueillera le procédé de fabrication.

Plus la période qui sépare la date de la construction à la date d'évaluation en vigueur est longue, plus grande est la probabilité que certaines des conditions susmentionnées aient changé. Tout changement dans les conditions peut donner lieu à une usine de remplacement différente de l'usine existante.

Bien qu'il soit très possible que chaque propriétaire d'usine, avec le recul, remplace son usine par quelque chose de différent, les différences les plus importantes existeraient pour les usines plus vieilles : la question étant, « de combien d'années plus vieilles? ».

Il n'est pas étonnant de constater qu'il n'existe pas de réponse catégorique à cette question; toutefois, récemment, deux importants changements ont touché les entreprises de fabrication situées en Amérique du Nord, à savoir :

- l'Accord de libre-échange nord-américain (ALÉNA);
- la mondialisation croissante.

L'ALÉNA est entré en vigueur en 1994 et la mondialisation remonte à la fin des années 1980 et au début des années 1990.

En plus des influences géopolitiques de l'ALÉNA et de la mondialisation, d'autres facteurs doivent être pris en considération par l'évaluateur :

- les changements relatifs aux goûts des consommateurs;
- les changements relatifs aux procédés de fabrication;
- les changements relatifs à la conception des bâtiments.

Il n'y a pas de réponse absolue à la question « de combien plus vieille? »; toutefois, compte tenu des événements géopolitiques importants et du potentiel de changements supplémentaires survenu depuis la construction d'une usine, la SÉFM accordera plus d'attention aux usines âgées de 25 ans ou plus.

Un évaluateur ne possède pas les compétences nécessaires pour donner son avis concernant la manière dont une grande usine de transformation d'aliments serait construite le 1^{er} janvier 2016 pour refléter les conditions du marché actuel. Pour cette raison, la SÉFM orientera les discussions itératives sur les usines construites en 1991 (c.-à-d. ayant 25 ans en 2016) ou avant.

Le processus de consultation comprendra les étapes suivantes :

1. Identifier toutes les usines construites en 1991 ou avant.
2. Informer le propriétaire de l'usine des facteurs critiques associés au calcul du coût de reproduction à neuf (p. ex., superficie brute de plancher, hauteur moyenne du bâtiment et types de matériaux de construction).
3. Demander au propriétaire de l'usine si l'usine de « remplacement » serait différente de l'usine existante.
4. Si la réponse est négative, la SÉFM conclura que l'usine existante aurait été remplacée par une usine semblable, indiquant qu'il n'y a pas de dépenses en immobilisation excédentaires.
5. Si la réponse est positive, la SÉFM rencontrera le propriétaire de l'usine pour déterminer en quoi l'usine de remplacement serait différente et pourquoi elle le serait;

Après la consultation, des efforts seront faits pour valider les assertions du propriétaire et le coût requis pour la construction du remplacement au 1^{er} janvier 2016, comme estimé par l'évaluateur.

Il s'agit d'une étape clé du processus d'évaluation, dans laquelle l'évaluateur a besoin de l'aide du fabricant de produits alimentaires. Pendant la discussion itérative et les inspections associées, le propriétaire de la propriété en question est encouragé à fournir le plus d'information possible.

En l'absence des points de vue des propriétaires, la SÉFM analysera les tendances en matière de conception des usines de transformation d'aliments afin de déterminer les différences, le cas échéant, entre une usine contemporaine et une construite avant 1992. Si aucune tendance n'est observée, la SÉFM présumera que l'usine existante serait remplacée par quelque chose de très semblable, et elle conclura qu'il n'y a pas de dépenses en immobilisation excédentaires.

Étapes 5b et 5c du processus d'évaluation

Ces étapes du processus d'évaluation permettent de tenir compte de l'usure normale et anormale :

- b. Appliquer la dépréciation physique attribuable à l'âge à partir des tableaux de dépréciation typique disponibles dans le manuel des coûts.
- c. Apporter les ajustements requis à la dépréciation liée à l'âge en raison de l'état et de la condition réels de la propriété.

Dans le SCA, il existe des tableaux sur la durée de vie qui calculent la perte de valeur découlant de l'usure normale que subissent les bâtiments et les structures pendant leur durée de vie utile estimée. Il est important de noter qu'il existe une différence entre la durée utile et la durée économique d'une amélioration. La durée économique d'une structure est la période sur laquelle les améliorations contribuent à la valeur de la propriété, et la durée de vie utile est la période sur laquelle l'amélioration devrait fonctionner conformément à sa conception.

La durée de vie utile est utilisée pour estimer la détérioration physique.

Les tableaux de la durée de vie dans le SCA n'attribuent pas de taux différents de détérioration physique aux éléments de longue durée et aux éléments de courte durée. Les différentes durées de vie utile sont plutôt combinées et une estimation globale de la durée de vie utile est appliquée à la totalité du bâtiment ou de la structure.

En plus de la détermination de la durée de vie utile, l'estimation de la détérioration physique faite par la SÉFM est affectée par l'âge effectif des améliorations. Il est important de noter qu'il existe une différence entre l'âge réel et l'âge effectif. L'âge réel fait référence au temps écoulé depuis la fin de la construction du bâtiment. L'âge effectif fait référence à l'état du bâtiment et est fondé sur le jugement de l'évaluateur et son interprétation du marché.

L'âge effectif d'une structure est affecté par l'entretien dont celle-ci a bénéficié. Si une structure a été bien entretenue, son âge effectif pourrait être inférieur à son âge réel; à l'opposé, si elle a été mal entretenue, son âge effectif pourrait être supérieur à son âge réel. Si une structure a bénéficié d'un entretien type, son âge effectif et son âge réel pourraient être identiques.

Voici un exemple de la méthodologie à suivre pour la détérioration physique :

Ligne	Paramètre	Formule	Détails
1	Coût à neuf		1 350 000 \$
2	Année de construction		1993
3	Niveau d'entretien		Type
4	Année en vigueur de l'évaluation		2016
5	Âge réel	Ligne 4 – Ligne 2	23 ans
6	Âge effectif		23 ans
7	Durée de vie utile estimée		50 ans
8	Durée de vie utile restante	Ligne 7 – Ligne 6	27 ans
9	Tableau des durées de vie de la SÉFM ¹¹		OU 50
10	Pourcentage de bonne affectation		54 %

¹¹ Les tableaux de durée de vie utile sont joints à la présente en tant qu'annexe B.

11	Détérioration physique estimée (%)	100 % – Ligne 10	46 %
12	Détérioration physique estimée (\$)	Ligne 1 × Ligne 11	621 000 \$

Étape 5d du processus d'évaluation

Il s'agit de l'étape du processus d'évaluation qui tient compte de toute désuétude fonctionnelle qui n'est pas déjà prise en considération, en comparant le coût de reproduction à neuf au coût de remplacement à neuf :

- d. Appliquer la désuétude fonctionnelle, au besoin.

Il est difficile d'estimer la perte de valeur découlant des inefficacités ou des faiblesses qui nuisent à l'utilité ou qui font en sorte que le propriétaire engage des coûts d'exploitation excédentaires. Au lieu d'un ajustement définitif, des ajustements qualitatifs sont apportés pour une telle dépréciation : l'exemple le plus commun concerne la construction en plusieurs étapes qui fait en sorte que le propriétaire engage des coûts d'exploitation excédentaires.

En théorie, il n'est pas difficile de calculer un ajustement quantitatif permettant de tenir compte de la perte de valeur découlant de coûts d'exploitation excédentaires. L'évaluateur additionne les coûts d'exploitation excédentaires annuels et sélectionne le taux d'actualisation et la durée appropriés afin de calculer la valeur actualisée de la perte de valeur causée par la déficience.

Bien qu'il soit facile en théorie, un ajustement quantitatif est difficile à comptabiliser en pratique. Il n'est pas difficile de sélectionner un taux d'actualisation et une durée; toutefois, pour déterminer les coûts excédentaires, l'évaluateur doit connaître les coûts normaux. Les coûts d'exploitation normaux ne relèvent pas du champ de compétences d'un évaluateur et devraient être fournis par le propriétaire du bâtiment. Toutefois, la plupart des propriétaires sont soit peu enclins à fournir cette information, soit trouvent difficile de déterminer et de présenter les coûts d'exploitation normaux. Par conséquent, cette méthode n'est pas facile à mettre en œuvre dans le cadre d'une évaluation de masse.

L'ajustement qualitatif effectué pour estimer la perte de valeur découlant des inefficacités ou des faiblesses qui nuisent à l'utilité ou qui font en sorte que le propriétaire engage des coûts d'exploitation excédentaires se situe entre 5 et 15 % du coût de remplacement à neuf. Le tableau suivant illustre les affectations faites :

Âge réel de l'usine	Affectation pour les coûts d'exploitation excédentaires	Âge réel de l'usine	Affectation pour les coûts d'exploitation excédentaires
1	0 %	16	8 %
2	1 %	17	8 %
3	1 %	18	9 %
4	2 %	19	9 %
5	2 %	20	10 %
6	3 %	21	10 %
7	3 %	22	11 %
8	4 %	23	11 %
9	4 %	24	12 %
10	5 %	25	12 %
11	5 %	26	13 %
12	6 %	27	13 %
13	6 %	28	14 %
14	7 %	29	14 %
15	7 %	30	15 %

L'échelle mobile est justifiée par le fait que les déficiences prennent plus d'importance avec le temps.

En dépit du commentaire fait ci-dessus, pendant les consultations, la SÉFM prendra contact avec tout propriétaire qui accepte de fournir les renseignements significatifs requis pour une analyse quantitative.

Étape 5e du processus d'évaluation

Cette étape du processus d'évaluation permet de tenir compte des facteurs externes qui influencent la valeur actuelle :

- e. Appliquer la désuétude externe, au besoin.

Deux sous-catégories sont considérées comme faisant partie de la désuétude externe :

la désuétude économique;

la désuétude liée à l'emplacement.

« La désuétude économique est définie comme une forme de dépréciation, ou une perte irréparable de valeur, causée par des conditions défavorables extérieures à la propriété, telles que l'économie locale, les facteurs économiques liés au secteur d'activité, la disponibilité de financement, l'empiètement par des entreprises douteuses, la perte de sources de matériaux ou de main-d'œuvre, le manque de moyens de transport efficaces, le déplacement des centres d'affaires, l'adoption de nouvelles lois et des changements dans les ordonnances. La désuétude économique peut également être causée par la réduction de la demande pour le produit, la capacité excessive du secteur, le déplacement de l'approvisionnement en matières brutes, l'augmentation du coût des matières brutes, de la main-d'œuvre, des services publics ou du transport, tandis que le prix de vente reste le même ou augmente beaucoup moins rapidement, la concurrence étrangère, les dispositions législatives et les facteurs environnementaux. »¹²

Il est difficile de citer une définition robuste de la désuétude liée à l'emplacement; tout efois, comme le sous-entend son nom, il s'agit d'une perte de valeur résultant d'un emplacement qui a une influence négative sur l'utilité ou la rentabilité d'une propriété.

Le présent rapport mettra l'accent sur l'estimation de la désuétude économique. Tout cas de désuétude liée à l'emplacement sera découvert et traité lors des consultations itératives.

Bien que la méthodologie d'évaluation recommandée soit la méthode du coût, l'évaluateur doit tout de même tenir compte du marché.

¹² Micheal J. Remsha et Kevin S. Reilly, « Economic Obsolescence: Real Life Stories », American Appraisal(2009): <https://www.duffandphelps.com>

Deux marchés doivent être analysés lorsque des biens immobiliers industriels sont étudiés :

- « Le marché immobilier, sur lequel se négocient les propriétés industrielles et les locaux situés dans ces propriétés sont loués et occupés. »¹³
- « Le marché pour les biens produits dans les établissements industriels. »¹⁴

Comme indiqué ci-dessus, les propriétés en question ne sont pas souvent négociées sur le marché ouvert; en fait, la recherche n'a révélé aucune donnée sur le marché immobilier concernant les propriétés en question devant être analysées.

En l'absence de données sur le marché immobilier, la SÉFM a analysé le marché pour les biens produits dans les propriétés en question, lors de l'estimation de leurs valeurs actuelles. Cette analyse comprenait un examen des ratios financiers associés aux sociétés publiques qui effectuent la transformation ou la fabrication de produits alimentaires.

Les ratios financiers actuels ont été comparés à ceux obtenus dans l'histoire récente afin d'évaluer le bien-être économique des entreprises, le corollaire étant l'état du marché pour les produits fabriqués dans les propriétés en question.

Les ratios financiers suivants ont été utilisés comme indicateurs de l'état du marché des produits alimentaires :

- marge brute
- rendement du capital investi
- rotation des stocks
- rotation de l'actif immobilisé

En plus d'analyser les ratios financiers, les facteurs macroéconomiques qui affectent la viabilité économique des secteurs de transformation des aliments ont été pris en considération.

Selon nos conclusions préliminaires, l'affectation pour la désuétude économique est la suivante :¹⁵

Désuétude **économique**

¹³ *Appraising Industrial Properties* (Appraisal Institute, 2005), 51.

¹⁴ *Appraising Industrial Properties*, 52.

¹⁵ La totalité de l'analyse est jointe à la présente en tant que pièce A.

0 %

Étape 6 du processus d'évaluation

Cette étape du processus d'évaluation est le résultat de la soustraction de la dépréciation totale du coût de reproduction à neuf afin d'arriver à la valeur actuelle des bâtiments et des autres améliorations du site :

6. Déterminer la valeur actuelle des bâtiments et de toute autre amélioration apportée au site.

Ces étapes du processus d'évaluation peuvent être converties en équation mathématique comme suit :

Ligne	Étape	Description	Commentaire
1	1		
2	2	Collecte de données	Pas de mathématiques
3	3		
4	4	Coût de reproduction à neuf	(Superficie brute de plancher de l'usine existante) × (coût à neuf par pied carré)
5	5A	Coût de remplacement à neuf	(Superficie brute de plancher de l'usine de remplacement) × (coût à neuf par pied carré)
6		Désuétude fonctionnelle – coûts d'exploitation excessifs	Ligne 4 – Ligne 5
7	5B et 5C	Détérioration physique	Ligne 5 × (100 % – % bon dans le tableau de durée de vie utile) ¹⁶
8	5D	Désuétude fonctionnelle – coûts d'exploitation excessifs	Ligne 5 × (ajustement qualitatif)

¹⁶ Le tableau de durée de vie utile est fourni en tant que pièce B.

9		Total partiel	Ligne 5 – (Ligne 7 + Ligne 8)
10	5E	Désuétude externe	Ligne 9 × (facteur de désuétude externe)
11	6	Valeur dépréciée des améliorations	Ligne 9 – Ligne 10

Le même processus d'évaluation s'applique aux bâtiments et aux autres améliorations au site. Ces dernières incluent des éléments tels que le pavage, des appareils de pesage, des réservoirs de stockage et des voies d'évitement pour chemin de fer.

Étapes 7a et 7b du processus d'évaluation

Ces étapes du processus d'évaluation permettent de valider l'estimation de la dépréciation :

7. Vérifier la valeur actuelle estimée des améliorations en utilisant l'une des méthodes suivantes :
 - a. comparer la dépréciation totale avec d'autres méthodes, telles que le procédé âge-vie ou la soustraction; ou
 - b. vérifier la valeur actuelle en faisant référence aux transactions de vente de propriétés semblables.

Dans cette étape du processus d'évaluation, l'évaluateur devrait pouvoir faire référence à des usines de transformation d'aliments qui ont atteint la fin de leur durée économique ou qui ont fait l'objet de transactions de vente.

S'il y a un nombre suffisant de fermetures d'usines de transformation d'aliments, un évaluateur peut obtenir une estimation de la durée économique et mesurer la dépréciation au moyen du procédé âge-vie.

Le procédé âge-vie dépend des estimations de l'âge effectif et de la durée économique totale faites par l'évaluateur pour les améliorations de la propriété en question. La dépréciation est calculée comme le rapport entre l'âge effectif et la durée économique totale, puis appliquée au coût à neuf des améliorations.

Par exemple, s'il y avait un nombre suffisant de fermetures d'usines dont les âges à la fermeture se situaient entre 38 et 42 ans, l'évaluateur conclurait que la durée économique est de 40 ans.

Cela indiquerait un taux de dépréciation linéaire de 2,5 % ($100 \% / 40 = 2,5 \%$) par an. Pour valider la dépréciation totale calculée par l'entremise du procédé de répartition, l'évaluateur comparerait les résultats obtenus avec chaque méthode. Il y a peut-être suffisamment de fermetures d'usines de transformation d'aliments pour effectuer la validation suggérée à l'étape 7a.

La méthode de soustraction dépend de la disponibilité de ventes dont la dépréciation peut être obtenue. Les propriétés vendues doivent avoir un âge et une utilité semblables à celles de la propriété en question, et les ventes doivent préférablement être récentes et provenir de la zone de marché de la propriété en question. L'utilisation de cette méthode suppose qu'une estimation exacte de la valeur du terrain et du coût à neuf des améliorations est possible. Il n'y a pas suffisamment de ventes d'usines de transformation d'aliments pour effectuer la validation suggérée à l'étape 7a.

Comme mentionné ci-dessus et ailleurs dans le rapport, des propriétés semblables à la propriété en question ne se négocient pas souvent sur le marché immobilier. Il n'y a pas suffisamment de ventes d'usines de transformation d'aliments pour effectuer la validation suggérée à l'étape 7b.

Étape 8 du processus d'évaluation

Cette étape du processus d'évaluation concerne la détermination de la valeur du terrain comme s'il était vacant :

8. Estimer la valeur actuelle du terrain et l'ajouter à la valeur des améliorations.

Les valeurs du terrain sont calculées par l'entremise de la méthode de comparaison directe des prix de vente. En bref, des ventes récentes dans les conditions normales du marché de terrains zonés principalement pour des utilisations industrielles sont utilisées pour déterminer le prix de vente des terrains vacants sur le marché ouvert à la date effective.

Les rapports d'analyse des terrains seront mis à la disposition des intervenants au cours du premier trimestre de 2016.

Paramètres préliminaires de la valeur actuelle pour 2016

Coût de reproduction à neuf

En préparation pour chaque mise à jour de l'évaluation à l'échelle provinciale, la SÉFM se lance dans un examen de ses estimations des coûts. Dans le cadre de cet examen, la SÉFM a retenu les services de Hanscomb Limited qui lui fournira des exemples d'estimations de coûts pour 2016 pour les différents secteurs de propriétés à usage particulier, sous la forme d'une plage de coûts de reproduction à neuf par pied carré. L'examen de la SÉFM est en cours et celle-ci considère que les commentaires des intervenants sont essentiels à ce processus. Cela indique des facteurs relatifs au coût tels que les coûts indirects, les économies d'échelle et le coût des fondations sur lesquelles reposent la machinerie et l'équipement.

Coût de remplacement neuf

La position préliminaire présentée dans le présent rapport est que toute usine de transformation d'aliments construite avant 1992 (c.-à-d. ayant au moins 25 ans) devrait être examinée de plus près pour déterminer si l'usine existante serait remplacée par une usine très différente.

Comme susmentionné, il n'existe aucun âge catégorique pouvant être utilisé comme point de référence ferme; par conséquent, l'évaluateur examinera également les usines plus modernes, si les propriétaires mettent à disposition suffisamment de renseignements pour l'examen.

Cela nécessitera beaucoup d'information et d'aide de la part des propriétaires des propriétés en question.

Les renseignements les plus utiles qu'un propriétaire puisse partager avec un évaluateur sont des exemples d'usines existantes ailleurs en Amérique du Nord (et peut-être ailleurs) qui offrent la même utilité que la propriété en question. Pour que l'évaluateur puisse effectuer sa recherche, il devra connaître (au minimum) les dimensions et le genre de construction de l'usine contemporaine, ainsi que sa capacité de production.

Désuétude fonctionnelle – coûts d'exploitation excessifs

Cette étape du processus d'évaluation vise à établir les différences, le cas échéant, entre le coût de la construction de l'usine existante et le coût de la construction d'une usine de remplacement qui offre la même utilité.

Détérioration physique

Les affectations initiales pour la détérioration physique seraient fondées sur l'*hypothèse* que toutes les propriétés en question sont entretenues normalement. Si cela n'est pas le cas, il serait utile que le propriétaire de la propriété en question informe l'évaluateur de tout cas d'entretien anormal.

La durée de vie utile des bâtiments est considérée comme étant 50 ans; en général, cela produit un taux de dépréciation annuel d'environ 2 %. Les occurrences d'usines de transformation d'aliments construites pendant les années 1950 et 1960 qui sont toujours ouvertes semblent valider cette conviction; toutefois, la SÉFM accepte de discuter davantage de cette question si les propriétaires estiment que cette durée de vie est trop longue.

Désuétude fonctionnelle – coûts d'exploitation excessifs

Les ajustements préliminaires faits pour tenir compte des coûts d'exploitation excédentaires sont de nature qualitative et sont identifiés dans le tableau suivant :

Âge réel de l'usine	Affectation pour les coûts d'exploitation excédentaires
0 à 9 ans	0 à 5 %
10 à 19 ans	5 à 10 %
20 à 29 ans	10 à 15 %
30 ans ou plus	15 %

Comme indiqué, les ajustements sont qualitatifs; la SÉFM accepte d'envisager des ajustements quantitatifs si le propriétaire accepte de fournir des données significatives pour contribuer au processus.

Désuétude externe

L'affectation préliminaire pour la comptabilisation de la désuétude externe est de 0 %. Cette conclusion est le résultat de la comparaison entre les indices financiers actuels et ceux réalisés dans l'histoire récente, avec une interprétation de ce que les tendances représentent.

La SÉFM accepte d'examiner des indices supplémentaires pour obtenir une compréhension plus complète de l'état de santé du secteur de la fabrication de produits alimentaires.

Comparaison entre les paramètres de la valeur actuelle pour 2012 et ceux pour 2016

Le tableau suivant illustre le changement des paramètres entre les deux dates d'évaluation et le coût de remplacement à neuf par pied carré, ainsi que les affectations présumées pour le secteur. Il s'agit de moyennes et les taux peuvent varier en fonction de l'utilisation réelle de la propriété.

Paramètre	2012	2016	Commentaires
Coût à neuf par pied carré	75 \$ à 85 \$	110 \$ à 135 \$	Veillez consulter l'annexe C pour obtenir des renseignements supplémentaires.
Dépenses en immobilisation excédentaires	Modique à important	Modique à important	Ce paramètre sera spécifique au site.
Détérioration physique	Une augmentation d'environ 8 % sur la période de 4 ans est attribuable au temps écoulé et à l'usure associée des bâtiments.		
Coûts d'exploitation excédentaires	Maximum de 5 %	Maximum de 15 %, selon l'âge de l'usine	Historiquement, la SÉFM a plafonné cet ajustement à 5 %. Comme les propriétaires ont indiqué que cette valeur était trop basse, la SÉFM a révisé sa position.
Désuétude externe	0 %	0 %	Ce paramètre n'a pas changé.
Valeurs des terrains	–	–	Les taux pour les terrains industriels seront divulgués à des fins de consultation avec les intervenants et l'industrie pendant la divulgation de niveau 3.

Mesures que peut prendre un propriétaire pour aider l'évaluateur

Inspections immobilières

La SÉFM effectuera des inspections des propriétés en question au besoin ou sur demande.

Avant l'inspection, la SÉFM fournira une estimation du temps requis et du nombre de participants qui seront présents. Il serait très utile que le propriétaire informe les évaluateurs de tout équipement de sécurité spécial requis pour effectuer l'inspection.

Renseignements complémentaires

Pour qu'une inspection soit productive, le propriétaire devrait être prêt à réserver du temps pour discuter de l'usine avec l'évaluateur avant que celui-ci entre dans la zone de fabrication; celle-ci est souvent trop bruyante pour que l'on y tienne des conversations utiles, et il y a souvent des distractions liées aux chariots élévateurs à fourche et à l'équipement de fabrication qui peuvent nuire à l'échange d'information.

La discussion initiale devrait mettre l'accent sur le processus de fabrication et son intégration avec l'usine. Ce discours peut faire la lumière sur les questions suivantes :

- Le procédé a-t-il changé – dans l'affirmative, dans quelle mesure les bâtiments existants sont-ils bien intégrés au procédé?
- Y a-t-il des goulots d'étranglement – dans l'affirmative, où et pourquoi?
- Des zones ont-elles besoin de réparation – dans l'affirmative, où et pourquoi?
- Des rénovations ont-elles été effectuées récemment – dans l'affirmative, où et pourquoi?
- Si vous aviez su alors (au moment de la construction) ce que vous savez maintenant, que construiriez-vous et pourquoi?

Grâce à une discussion préalable dans un milieu plus propice au dialogue, l'évaluateur sera mieux en mesure de tenir compte des questions susmentionnées.

Voici des renseignements utiles supplémentaires suivants qui pourraient être transmis à un évaluateur avant ou après une inspection :

- Identification de toute usine contemporaine ailleurs en Amérique du Nord et échange d'un maximum de renseignements à leur sujet.

- Coûts de construction récents pour de nouvelles usines ou des additions, afin de les comparer aux tarifs d'établissement des coûts fournis dans le présent rapport.
- Fermetures récentes d'usines de transformation d'aliments en Amérique du Nord, avec les dates d'ouverture et de fermeture.
- Points de référence et indices financiers qui aideraient l'évaluateur à estimer le rendement de la propriété en question et de l'ensemble du secteur de la transformation d'aliments.
- Évaluations récentes des propriétés en question (quel qu'en soit le but).

Discussions itératives

Après l'inspection et la réception de renseignements supplémentaires, l'évaluateur sera en bien meilleure position pour estimer la valeur actuelle de la propriété en question. Toutefois, celui-ci pourrait devoir demander des précisions au propriétaire pendant son analyse des nouveaux renseignements; par conséquent, une communication continue (électronique, par téléphone ou en personne) entre les parties pourrait s'avérer nécessaire.

Votre patience et votre amabilité seront essentielles pour permettre à l'évaluateur de s'acquitter de la tâche difficile d'estimer la valeur actuelle d'une propriété commerciale complexe.

Étapes suivantes

La SÉFM amorcera les consultations sur les valeurs préliminaires pour 2016.

NORMES UNIFORMES DE PRATIQUE PROFESSIONNELLE EN MATIÈRE D'ÉVALUATION AU CANADA (NUPPEC)

Client et utilisateurs

Le client et les utilisateurs du rapport sont le personnel d'évaluation de la Société d'évaluation foncière des municipalités, les propriétaires et les occupants des propriétés décrits dans les présentes, ainsi que l'ordre municipal et l'ordre provincial du gouvernement.

Utilisation du présent rapport

Le présent rapport est conçu pour décrire l'analyse et expliquer les étapes prises pour rédiger les évaluations de la valeur actuelle pour 2016 pour les propriétés décrites dans les présentes. Le rapport n'aborde pas les valeurs actuelles de propriétés spécifiques; il fournit plutôt une vue d'ensemble du processus d'évaluation des usines de transformation d'aliments en Ontario.

Raison d'être du présent rapport

Le présent rapport vise à partager les paramètres de données et les calculs auxquels la SÉFM s'est fiée pour déterminer les valeurs évaluées de toutes les **usines de transformation d'aliments en Ontario**, et en discutera.

Intérêt sur les biens réels évalués

L'intérêt juridique évalué dans le présent rapport est la valeur actuelle du domaine en fief simple non grevé. Le fief simple est défini comme étant « *la propriété absolue, libre de tout autre intérêt ou domaine, assujetti uniquement aux limitations imposées par les quatre pouvoirs du gouvernement : l'imposition, l'expropriation, les pouvoirs policiers et la déshérence* ». ¹⁷ Le propriétaire d'un intérêt en fief simple a le droit de vendre, d'occuper, de louer ou d'hypothéquer la propriété.

Définition de la valeur

L'évaluation des terrains en Ontario est fondée sur sa valeur actuelle. La valeur actuelle « 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 ». ¹⁸

¹⁷ *The Appraisal of Real Estate*, 6.1.

¹⁸ Loi sur l'évaluation foncière de l'Ontario

Date effective de l'évaluation

La date effective de l'évaluation est le 1^{er} janvier 2016.

Date du rapport

La date du rapport est le 31 janvier 2016.

Hypothèses ordinaires

Les valeurs énoncées dans le présent rapport sont fondées sur les hypothèses ordinaires suivantes :

- fiabilité des sources de données;
- conformité avec la réglementation gouvernementale;
- titre commercialisable;
- aucune défectuosité dans les améliorations;
- capacité portante du sol;
- aucun empiètement;
- aucune contamination du site;
- contrôle préalable par les utilisateurs.

Conditions limites ordinaires

Les valeurs énoncées dans le présent rapport sont fondées sur les conditions limites ordinaires suivantes :

- dénégalion de responsabilité pour les utilisateurs non prévus et toute utilisation non prévue;
- il est possible que les conclusions ne soient valides que relativement aux procédures découlant des appels;
- déni de responsabilité pour les facteurs juridiques;
- aucun audit environnemental n'a été effectué;

- le rapport ne doit pas être utilisé partiellement;
- la possession du rapport ne permet pas de le publier;
- aucune estimation des coûts n'est valide à des fins d'assurance;
- la conclusion quant à la valeur est présentée en dollars canadiens;
- déni de responsabilité pour toute modification non autorisée d'un rapport;
- la validité nécessite une signature originale.

Hypothèses extraordinaires

L'utilisation actuelle des propriétés respecte les règlements applicables en matière de zonage, et est considérée comme étant une utilisation légale non conforme. Sous réserve de rares exceptions, l'évaluation de masse des propriétés en question est fondée sur l'hypothèse extraordinaire selon laquelle les utilisations actuelles des propriétés sont optimales.

Conditions limites extraordinaires

Aucune condition limite extraordinaire n'a été invoquée dans le présent rapport.

Conditions hypothétiques

Aucune condition hypothétique n'a été invoquée dans le présent rapport.

Exception juridictionnelle

Aucune exception juridictionnelle n'a été invoquée dans le présent rapport.

Certification

Je certifie qu'à ma connaissance :

- les énoncés de fait contenus dans le présent rapport sont vrais et exacts;
- les analyses, les opinions et les conclusions présentées ne sont limitées que par les hypothèses et les conditions limites déclarées et représentent les analyses, les opinions et les conclusions professionnelles personnelles, impartiales et objectives de la SÉFM;
- je n'ai aucun intérêt actuel ni éventuel sur les propriétés faisant l'objet du présent rapport, et aucun intérêt relativement aux parties concernées;

- je n'ai aucun parti pris relativement aux propriétés faisant l'objet du présent rapport ou aux parties concernées par le présent mandat;
- ma participation à ce mandat n'était pas conditionnelle à l'élaboration ou à la présentation de résultats prédéterminés;
- ma participation et ma rémunération relatives au présent rapport ne sont pas conditionnelles à ce qu'il soit favorable pour le client, au montant des opinions relatives à la valeur, à la réalisation d'un résultat stipulé, ou à l'occurrence d'un événement ultérieur ayant un lien direct avec l'usage prévu de la présente évaluation;
- l'analyse, les opinions et les conclusions ont été élaborées, et le présent rapport a été préparé, conformément aux Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada;
- je n'ai pas personnellement inspecté toutes les propriétés en question faisant l'objet du présent rapport.

Malcolm Stadig, MRICS, CAE, ASA, MIMA

Directeur, Services conseils