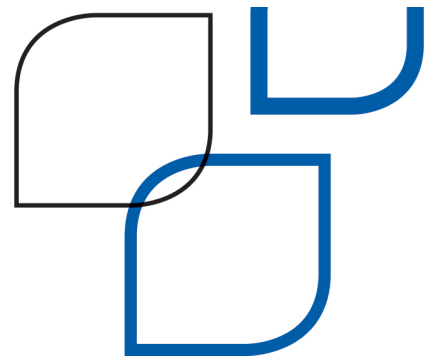




MUNICIPAL  
PROPERTY  
ASSESSMENT  
CORPORATION



# **POLITIQUE SUR L'INFORMATION ET LE PARTAGE DES DONNÉES**

Propriétés industrielles, commerciales et à  
logements multiples

Mai 2017



MUNICIPAL PROPERTY ASSESSMENT CORPORATION

9 mai 2017

Conformément à la directive publiée par le ministre des Finances le 18 avril 2015 en vertu du paragraphe 10(1) de la [Loi sur la Société d'évaluation foncière des municipalités](#), la Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) a publié la Politique sur l'information et le partage des données qui s'applique à toutes les propriétés industrielles, commerciales et à logements multiples.

Cette politique a pour but de rendre plus clair et transparent le type d'information et de données que les personnes évaluées, leurs représentants, les municipalités et d'autres parties doivent fournir à la SEFM à toute fin liée à l'évaluation de terrains.

La [politique de la SEFM sur les lignes directrices en matière de publication de données d'évaluation](#) pour les propriétés résidentielles est accessible sur le site Web de la SEFM.

A handwritten signature in black ink that reads 'Carmelo Lipsi'. The signature is written in a cursive, flowing style.

Carmelo Lipsi, B.A., M.I.M.A  
Vice-président et chef de l'exploitation

## Contrôle de documents

La version électronique du présent document est reconnue comme la seule version valide.

Numéro de version	Date de la version	Résumé des changements
Original	Juin 2015	
01	Mai 2017	Mises à jour apportées pour refléter la politique révisée sur les lignes directrices en matière de divulgation de données d'évaluation (LDDDE)

## Remerciements

Dans le cadre de la préparation de la Politique sur l'information et le partage des données, la SEFM a consulté les contribuables, les municipalités et les représentants concernés. La SEFM 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 :

- Usines de pâtes et papiers;
- Scieries;
- Usines de fabrication de produits en bois à valeur ajoutée;
- Usines de fabrication de l'acier;
- Usines de montage d'automobiles;
- Usines de fabrication de pièces de véhicules automobiles;
- Exploitation minière;
- Raffineries de pétrole;
- Fabrication de produits chimiques;
- Fabrication de produits pharmaceutiques;
- Fabrication de produits alimentaires;
- Aérospatiale.

La SEFM remercie les parties suivantes qui ont pris part au processus de consultation (de septembre 2014 à mars 2015). [Les questions relatives au processus de consultation peuvent être envoyées à consultation@mpac.ca.](mailto:consultation@mpac.ca)

Cité de Hamilton  
Cité de Sault Ste. Marie  
Comté de Haldimand  
Cité d'Ottawa  
Corporation de la Cité de North Bay  
Cité de Brampton  
Cité de St. Catharines  
Corporation de la Cité de St. Thomas  
Cité de Guelph  
Cité d'Oshawa  
Cité de Vaughan  
Township de Southwest Oxford  
Cité de Cambridge  
Ville d'Ingersoll  
Ville de Milton  
Ville d'Oakville  
Cité du Grand Sudbury  
Cité de Thunder Bay  
Ville d'Esplanada  
Township de Dubreuilville  
Cité de Thorold

Essar Steel Algoma Inc.  
ArcelorMittal  
Magna International Inc.  
General Motors du Canada Limitée  
Honda Canada Inc.  
Association canadienne des constructeurs de véhicules  
Ford du Canada  
Fiat Chrysler Automobiles  
Resolute Forest Products  
Domtar  
Tembec  
AV Terrace Bay Inc.  
Mohawk Garnet Inc.  
Goldcorp Inc.  
Primero Mining Corp.  
Vale Canada Limited  
Glencore  
Lakeshore Gold Corp.  
Suncor  
Imperial

DuCharme, McMillen & Associates, Inc.  
Nixon Fleet & Poole LLP  
Altus Group Limited  
Equitable Value Inc.  
AEC Property Tax Solutions  
Prestige Property Tax Specialists  
Municipal Tax Equity (MTE) Consultants Inc.  
Cushman & Wakefield Property Tax Services  
Ryan  
Boreal Appraisal Services  
Municipal Tax Advisory Group  
Walker West Longo  
James Petrin Property Assessment Services

Cité de Mississauga  
Township de James/Elk Lake  
Cité de Sarnia  
Ville de Toronto  
Ville de Witchurch-Stouffville  
Ville de Whitby

NOVA Chemicals Corp.  
Shell Canada  
Purdue Pharma Canada

## Objet

La Politique sur l'information et le partage des données a pour but d'identifier et de clarifier l'information que la Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) a besoin d'obtenir de la part des propriétaires et des municipalités afin de déterminer la valeur imposable actuelle de propriétés industrielles, commerciales et à logements multiples. De plus, la politique expliquera la manière dont les évaluateurs analysent les données recueillies, tirent des conclusions en matière d'évaluation à partir de cette analyse, et testent ces conclusions par rapport aux données du marché appropriées.

La politique fournira également des renseignements concernant la manière dont la SEFM protège les renseignements exclusifs.

La remise en temps opportun de renseignements sur les propriétés est nécessaire à l'analyse et à la production d'EVA exactes.

## Introduction

La SEFM est chargée de l'administration d'un système d'évaluation uniforme basé sur l'évaluation de la valeur actuelle (EVA), conformément aux lois du gouvernement de l'Ontario.

Le système d'évaluation et d'imposition foncière de l'Ontario compte quatre grandes composantes, dont chacune a un rôle important à jouer.

1. Le **gouvernement provincial** adopte les lois, établit les politiques en matière d'impôt foncier et établit les taux des taxes scolaires.
2. **La SEFM** établit les évaluations de la valeur actuelle et la classification de toutes les propriétés en Ontario.
3. **Les municipalités** déterminent leurs besoins en matière de revenus, établissent les taux d'imposition municipaux et perçoivent les impôts fonciers.
4. La **Commission de révision de l'évaluation foncière**, un tribunal indépendant qui fait partie des Tribunaux de l'environnement et de l'aménagement du territoire Ontario qui relèvent du ministère du Procureur général de l'Ontario, entend les appels relativement aux évaluations et à l'impôt foncier.

La principale loi qui régit l'évaluation des propriétés en Ontario aux fins de l'impôt foncier est la *Loi de 1990 sur l'évaluation foncière* (et ses modifications).

La Loi contient d'importantes définitions, y compris les propriétés qui sont imposables et la façon dont elles devraient être évaluées.

La Loi indique que les propriétés doivent être évaluées à leur « valeur actuelle », ce qui signifie, à l'égard des terrains,

*« ... 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. »*

Dans ce contexte, l'ÉVA correspond à la « valeur marchande ».

D'autres lois pertinentes seront mentionnées au besoin dans le présent guide.

## **Autorité législative à recueillir des données sur les propriétés**

Le paragraphe 19(1) de la *Loi sur l'évaluation foncière* oblige la SEFM à évaluer les terrains en fonction de leur valeur actuelle.

L'article 10 de la *Loi sur l'évaluation foncière* accorde à la SEFM le droit d'accès à l'ensemble des terres et des bâtiments dans le but d'en faire l'évaluation appropriée, pourvu que :

- l'inspecteur des propriétés de la SEFM s'identifie correctement;
- l'inspection a lieu à une heure raisonnable;
- l'inspection ou la demande de renseignements soit destinée à déterminer l'évaluation de la propriété.

Selon les articles 10 et 11 de la *Loi sur l'évaluation foncière* (dont des extraits figurent ci-dessous), les propriétaires fonciers sont tenus de fournir à la SEFM tous les renseignements demandés liés à l'évaluation de cette propriété, soit au moment de l'inspection, soit à la suite de la réception d'une lettre. Ces renseignements doivent être fournis dans un délai raisonnable.

Des données exactes sont nécessaires pour produire des évaluations exactes de la valeur actuelle. Les données sur les propriétés dont dispose la SEFM sont régulièrement mises à jour en puisant dans diverses sources, notamment :

- les documents de titres fonciers enregistrés dans les bureaux d'enregistrement répartis dans la province;

- les images numériques;
- les permis de construire émis par les municipalités;
- les entretiens et la correspondance avec les propriétaires fonciers;
- les inspections immobilières sur place;
- les questionnaires.

## Droit d'accès

*10. (1) Les personnes autorisées par la société d'évaluation foncière, sur production des pièces d'identité appropriées, ont, à toute heure raisonnable et sur demande raisonnable à cet effet, libre accès à l'ensemble d'un bien-fonds et à toutes les parties de chacun des bâtiments, constructions, machines et accessoires fixes construits ou installés sur, dans ou sous le bien-fonds, ou au-dessus ou qui y sont fixés, afin de procéder à l'évaluation foncière appropriée de ce bien-fonds. L.R.O. 1990, chap. A.31, par. 10 (1); 1997, chap. 5, par. 6 (1); 2006, chap. 33, annexe A, art. 10.*

## Renseignements

*(2) La personne adulte qui est présente sur le bien-fonds lorsqu'une personne visée au paragraphe (1) visite ce bien-fonds dans l'exercice de ses fonctions donne à celle-ci, sur demande, tous les renseignements dont elle a connaissance et qui vont aider la personne à effectuer une évaluation foncière appropriée du bien-fonds et de chacun des bâtiments, constructions, machines et accessoires fixes construits ou installés sur, dans ou sous le bien-fonds ou au-dessus, ou qui y sont fixés, ainsi qu'à obtenir les renseignements dont la personne a besoin au sujet des personnes dont elle doit inscrire les noms au rôle d'évaluation ou au sujet desquelles elle est tenue d'obtenir des renseignements aux fins du recensement exigé par l'article 15. L.R.O. 1990, chap. A.31, par. 10 (2); 1997, chap. 5, par. 6 (2).*

## Demande de renseignements

*11. (1) À toute fin liée à l'évaluation d'un bien-fonds, la société d'évaluation foncière peut, au moyen d'une lettre envoyée par courrier, signifiée à la personne ou livrée par messenger, exiger qu'une personne qui fait ou peut faire l'objet d'une évaluation à l'égard du bien-fonds fournisse des renseignements ou produise des documents concernant cette évaluation dans le délai raisonnable qu'indique la lettre. 1997, chap. 5, art. 7; 2006, chap. 33, annexe A, par. 11 (1).*



## Communication de renseignements

*(2) Dans le délai qui y est indiqué, la personne qui reçoit une lettre aux termes du paragraphe (1) fournit à la société d'évaluation foncière tous les renseignements demandés dont elle a connaissance et lui produit tous les documents demandés dont elle a la possession ou le contrôle. 1997, chap. 5, art. 7; 2006, chap. 33, annexe A, par. 11 (2).*

## Conformité avec les demandes de collecte de données de la SEFM

Conformément au paragraphe 40(18) de la *Loi sur l'évaluation foncière*, dans les cas où les propriétaires ne répondent pas complètement à la demande de la SEFM, la Commission de révision de l'évaluation foncière a l'autorité nécessaire pour ordonner que le fardeau de la preuve quant à l'exactitude de la valeur actuelle du bien-fonds incombe à l'appelant, et non à la SEFM, dans l'éventualité où un appel est interjeté relativement à l'évaluation.

### Idem : manque de collaboration

*Par. 40 (18) Malgré le paragraphe (17), le fardeau de la preuve quant à l'exactitude de la valeur actuelle du bien-fonds incombe à l'appelant s'il omet ou refuse :*

*a) soit de donner à la société d'évaluation foncière une possibilité raisonnable d'inspecter le bien en question comme le prévoit l'article 10;*

*b) soit de se conformer à une demande de renseignements et de documents formulée en vertu de l'article 11. 2008, chapitre 7, annexe A, art. 11.*

De plus, la SEFM peut faire appliquer les dispositions d'application de l'article 13 de la *Loi sur l'évaluation foncière* lorsque les demandes de renseignements ne sont pas satisfaites.

## Infraction : non-communication de renseignements

*13. (1) La personne qui est requise de fournir des renseignements aux termes de l'article 10 ou 11, et qui ne communique pas ou ne fournit pas ces renseignements, la personne qui omet de fournir des renseignements, comme l'exige l'article 16.1 ou 16.2, et la personne morale qui ne communique pas la déclaration ou l'avis mentionnés à l'article 25 ou 30, sont coupables d'une infraction et passibles, sur déclaration de culpabilité, d'une amende d'au plus 1 000 \$, pour une première infraction et d'une amende supplémentaire de 100 \$ par jour pendant toute la durée où l'infraction se poursuit. L.R.O. 1990, chap. A.31, par. 13 (1); 1997, chap. 5, art. 8; 2006, chap. 34, annexe D, par. 94 (5).*

## Fausse déclaration

(2) *La personne qui fait sciemment une affirmation fausse dans une telle déclaration ou en fournissant des renseignements est coupable d'une infraction et passible, sur déclaration de culpabilité, d'une amende d'au plus 2 000 \$. L.R.O. 1990, chap. A.31, par. 13 (2).*

## Idem

(3) *La personne qui a fait une affirmation fausse ou trompeuse dans une demande ou une pièce justificative nécessaire pour décider de l'admissibilité à l'exemption d'impôt prévue à la disposition 22 du paragraphe 3 (1) ou qui a participé, consenti ou acquiescé à un tel acte est coupable d'une infraction et passible, sur déclaration de culpabilité, d'une amende d'un montant égal à celui de l'impôt qui aurait été exigible si les faits véritables avaient été déclarés plus un montant d'au plus 2 000 \$. L.R.O. 1990, chap. A.31, par. 13 (3).*

## Entrave à la société d'évaluation foncière

(4) *La personne qui gêne ou entrave volontairement une personne visée au paragraphe 10 (1) dans l'accomplissement de ses fonctions ou l'exercice de ses droits, pouvoirs et privilèges aux termes de la présente loi est coupable d'une infraction et passible, sur déclaration de culpabilité, d'une amende d'au plus 2 000 \$. L.R.O. 1990, chap. A.31, par. 13 (4).*

## Engagement de la SEFM envers la protection de la vie privée

La SEFM s'engage envers la protection de la vie privée en gérant la collecte, l'utilisation, la divulgation, la rétention et l'élimination de renseignements personnels et non personnels en conformité avec les exigences de la *Loi sur l'accès à l'information municipale et la protection de la vie privée* (LAIMPVP), de la *Loi sur l'évaluation*, du Commissaire à l'information et à la protection de la vie privée de l'Ontario (CIPVP) et de toute autre législation, réglementation et décision pertinente émanant d'une cour ou d'une instance judiciaire.

Le terme « renseignements personnels » tel que défini par la *Loi sur l'accès à l'information municipale et la protection de la vie privée*, signifie des informations concernant une personne identifiable, et comprend, mais entre autres, le nom, l'adresse, le numéro de téléphone, la religion, l'âge, le sexe, l'état matrimonial ou familial de ladite personne ou les transactions financières effectuées par celle-ci.

La SEFM peut, de temps à autre, divulguer des informations globales sous forme de données démographiques ou d'autres extraits élaborés à partir de l'analyse de renseignements personnels. Cependant, ces résultats n'identifient pas les individus ni ne permettent à d'autres de le faire par voie de déduction. De telles demandes de renseignement, ou toute question qui nécessite des précisions ou une interprétation de la loi, font l'objet d'une enquête par le directeur de l'accès à l'information et de la gestion des dossiers de la SEFM, qui veille à ce que celle-ci respecte les lois applicables.

Sauf lorsque la loi l'exige ou le permet, la SEFM ne communique ni les renseignements ayant trait aux revenus et aux dépenses, ni les renseignements personnels, ni toute autre donnée qui pourrait permettre d'identifier une personne.

Si, après qu'un appel ait été interjeté, la SEFM 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 divulgation des renseignements demandés. La communication de tels renseignements est à la discrétion de la CRÉF.

#### Exception

*Par. 53 (2) Le présent article n'a pas pour effet d'empêcher la divulgation de ces renseignements :*

*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. 1996, chap. 4, art. 43; 1997, chap. 43, annexe G, par. 18 (34).*

## Accès à l'information

Tous les propriétaires ont le droit de connaître les renseignements consignés par la SEFM dans ses dossiers concernant leur propriété, d'y avoir accès, de recevoir l'information et l'aide dont ils ont besoin pour comprendre leur évaluation. Les propriétaires peuvent avoir accès à des renseignements concernant leur propriété et d'autres propriétés auprès de la SEFM, et ce, sans frais.

Ces renseignements comprennent :

- les caractéristiques physiques d'une propriété;
- son emplacement;
- sa classification;
- sa valeur imposable et les autres renseignements liés à l'évaluation.

Les propriétaires peuvent examiner la valeur de leur propriété et celle de propriétés comparables pour les aider à déterminer si la valeur de leur propriété est conforme aux valeurs du marché courant et si celle-ci est équitable. Cette information est utile dans le cas où un propriétaire dépose une demande de réexamen et peut également servir de fondement pour interjeter appel auprès de la Commission de révision de l'évaluation foncière.

### **Demande de renseignements concernant une propriété à la SEFM**

Le propriétaire foncier ou une personne qui a reçu un avis d'évaluation foncière ou qui est en droit d'en recevoir un peut déposer une demande de renseignements concernant sa propriété.

Les personnes autorisées par le Barreau du Haut-Canada à pratiquer le droit (avocats) ou à fournir des services juridiques (techniciens juridiques) peuvent demander d'obtenir des renseignements précis au nom d'un propriétaire foncier. Il n'est pas obligatoire de présenter un formulaire d'autorisation du représentant dûment signé par le propriétaire.

Une personne soustraite à l'obligation d'obtenir l'autorisation d'exercer par le Barreau du Haut-Canada peut demander d'obtenir des renseignements précis au nom d'un propriétaire foncier. Les personnes soustraites à l'obligation d'obtenir l'autorisation d'exercer comprennent :

- une personne exerçant au nom d'un membre de la famille, d'amis ou de voisins;
- une personne exerçant pour un organisme à but non lucratif;
- une personne qui est employée par un seul employeur et qui fournit des services juridiques à cet employeur seul et à nulle autre personne que l'employeur;
- un adjoint de circonscription.

Les personnes soustraites à l'obligation d'obtenir l'autorisation d'exercer et qui représentent un propriétaire foncier doivent soumettre un formulaire d'autorisation du représentant dûment signé par le propriétaire pour toutes les années d'imposition.

De plus, les membres de L'association des professionnels(elles) en ressources humaines de l'Ontario ont une exemption limitée à l'agrément du Barreau s'ils ne fournissent des services juridiques qu'occasionnellement et de façon accessoire à l'exercice de leur profession ou de leur occupation. Les membres de cet organisme doivent fournir un numéro de membre ou une identification appropriée.

Toutes les demandes de renseignements concernant une propriété par une personne qui n'a pas obtenu l'autorisation d'exercer par le Barreau, mais qui souhaite représenter un propriétaire foncier nécessitent que cette personne :

- remplisse intégralement (toutes les années d'imposition) le formulaire standard d'autorisation du représentant de la SEFM ou
- fournisse à la SEFM une déclaration écrite dûment signée par le propriétaire, le signataire autorisé de la société, l'exécuteur d'une succession, une personne dotée d'une procuration, etc., pour chaque année d'imposition. S'il s'agit d'une demande établie au nom d'une société, on doit utiliser son papier à correspondance officielle.

Toutes les demandes de renseignements doivent comprendre :

- le numéro de rôle d'évaluation de la propriété;
- l'adresse de la propriété;
- le nom du ou des propriétaires;
- l'adresse postale;
- le numéro de téléphone, le numéro de télécopieur (le cas échéant), et l'adresse courriel (le cas échéant).

Si la demande provient du représentant d'un propriétaire, le nom du représentant, de la société (s'il y a lieu), l'adresse postale, le numéro de téléphone, le numéro de télécopieur et l'adresse de courriel doivent être indiqués dans la lettre de demande.

**Remarque destinée aux représentants :** le fait que la SEFM fournisse des renseignements aux représentants autorisés ne doit pas être interprété comme la reconnaissance d'un droit quelconque de représenter une personne, quelle qu'elle soit, en lui fournissant des services juridiques tels que définis par la *Loi sur la Société du Barreau (paragraphe 1(6))*. La SEFM n'entreprendra des pourparlers en rapport avec une demande de réexamen ou la contestation

d'une évaluation qu'avec les personnes qui ont obtenu l'autorisation d'exercer du Barreau ou celles qui sont expressément exemptées par le Barreau tel que mentionné ci-dessus.

Pour de plus amples renseignements concernant l'autorisation d'exercer et les exemptions à cet effet, veuillez consulter le site du Barreau du Haut-Canada à l'adresse [www.lsuc.on.ca](http://www.lsuc.on.ca).

Pour obtenir une copie électronique du formulaire d'autorisation du représentant, cliquez [ici](#).

## Rapports et renseignements disponibles

### AboutMyProperty™

AboutMyProperty™ de la SEFM est un service en ligne sécurisé qui fournit aux propriétaires des renseignements sur l'évaluation de leur propriété et de propriétés similaires situées dans leur région. Grâce à cette application libre-service en ligne, les propriétaires peuvent avoir accès aux renseignements de base tels que l'année de la construction, la superficie totale en pieds carrés, le site, la description officielle et l'évaluation de la valeur présente concernant un maximum de 100 propriétés. Ils peuvent également demander un rapport détaillé comportant des renseignements relatifs à l'évaluation, au site, aux ventes récentes et à la structure de leur propriété et d'un maximum de 24 autres propriétés de leur choix. Ces renseignements sont disponibles gratuitement par l'entremise de [aboutmyproperty.ca](http://aboutmyproperty.ca).

En ce qui a trait aux renseignements demandés par l'entremise de AboutMyProperty™, les rapports suivants sont fournis sans frais aux propriétaires pour toutes les années d'imposition :

- un (1) rapport sur le profil d'une propriété pour votre propriété,
- jusqu'à 100 aperçus détaillés de propriétés disponibles;
- un rapport des favoris pour un maximum de vingt-quatre (24) propriétés sélectionnées par le propriétaire.

Les renseignements suivants sont également offerts :

- Un Guide sur la méthodologie – un guide complet qui explique la méthodologie utilisée pour évaluer la propriété.
- Un Rapport d'évaluation du marché – un rapport complet qui explique comment la méthodologie de l'évaluation des biens immobiliers a été appliquée au niveau sectoriel pour évaluer la propriété en vue de la mise à jour de l'évaluation foncière 2016.

Si le dossier ne s'affiche pas dans AboutMyProperty™, les propriétaires peuvent suivre les directives ci-dessous pour présenter une demande écrite à la SEFM.

Les contribuables qui n'ont pas accès à Internet haute vitesse à la maison et qui désirent accéder à AboutMyProperty™ peuvent se rendre à un bureau local de la SEFM, à un centre ServiceOntario et dans les bibliothèques publiques participantes.

## Demandes écrites de renseignements

L'information suivante est disponible gratuitement aux contribuables fonciers pour chaque année d'imposition :

- un (1) rapport sur le profil d'une propriété pour leur propriété,
- un rapport des favoris sur un maximum de vingt-quatre (24) propriétés choisies par le contribuable foncier.

Un Guide sur la méthodologie et un Rapport d'évaluation du marché sont également offerts gratuitement sur demande. Pour obtenir des renseignements supplémentaires sur ces rapports, [cliquez ici](#).

## Renseignements destinés aux locataires

Sur demande, un locataire a le droit de recevoir des renseignements conservés par la SEFM ayant trait à la propriété ou à la partie de la propriété qu'il loue et de recevoir tout autre renseignement sur la propriété.

Les locataires des propriétés qui ont été évaluées selon la méthode du revenu peuvent avoir accès :

- aux renseignements ayant trait à l'espace qu'ils occupent;
- à la surface totale locative de l'immeuble (les zones communes et les couloirs ne sont pas inclus);
- à la valeur imposable totale de la propriété;
- aux allocations pour frais et pour inoccupations;
- au taux de capitalisation ou au multiplicateur du revenu brut utilisé pour évaluer la propriété;

- au juste loyer du marché. Dans le cas où les justes loyers du marché et les loyers réels coïncident, cette information ne peut être divulguée sans l'autorisation en bonne et due forme du propriétaire.

Comme mentionné au paragraphe 53.(4.1) de la *Loi sur l'évaluation foncière*, les locataires n'ont **pas** droit à des renseignements sur les revenus et les dépenses relatifs à la propriété.

Les propriétés évaluées selon la méthode du revenu comprennent les centres commerciaux, les immeubles de bureaux et les centres commerciaux ou industriels et les appartements.

### Organismes gouvernementaux

La SEFM fournit une gamme étendue de produits et de services (y compris ceux requis ou permis par les dispositions législatives ou la réglementation), les gouvernements municipaux, provinciaux et fédéraux ainsi que leurs organismes. Selon le produit ou le service, il se peut que la SEFM impose des frais.

### Municipalités et tiers

Les municipalités sont des parties prévues par la loi dans le cadre de toutes les contestations d'appels. De plus, d'autres personnes peuvent interjeter appel ou être ajoutées en tant que parties dans le cadre des appels auprès de la Commission de révision de l'évaluation foncière (CRÉF). Ces autres personnes sont appelées des « tiers ». Le personnel de la SEFM qui donne suite aux demandes de renseignements de la part des municipalités et des tiers doit se conformer aux exigences de la *Loi sur l'évaluation foncière*, de la *Loi sur l'accès à l'information municipale et la protection de la vie privée* et de la *Loi sur la Société d'évaluation foncière des municipalités*.

Les municipalités qui demandent des informations au sujet d'une propriété située sur leur territoire ont les mêmes droits que tout autre propriétaire en vertu de cette politique. Elles peuvent obtenir :

- un (1) rapport sur le profil d'une propriété et jusqu'à 24 propriétés comparables, et ce, sans frais.

Les municipalités et les tiers qui demandent des renseignements sur des propriétés qui ne leur appartiennent pas ont le droit de recevoir le même nombre de rapports qui figurent ci-dessus, sans frais, seulement lorsque ces renseignements sont requis pour la préparation d'un appel interjeté en bonne et due forme auprès de la CRÉF par la municipalité ou un tiers. Des copies de l'ensemble des renseignements fournis aux municipalités et aux tiers en vertu de ce processus sont également envoyées au propriétaire respectif.



Sur demande, les municipalités et les tiers qui décident de participer aux procédures préliminaires, aux négociations relatives à l'arrangement et aux audiences en rapport avec une contestation d'évaluation reçoivent tous les renseignements figurant ci-dessus, sans frais et sans délai. Toute donnée relative aux dépenses et aux revenus réels constitue une exception à ce qui précède.

Lorsqu'une demande n'est pas liée à une contestation d'évaluation, ou lorsqu'elle fait appel à des droits autres que ceux susmentionnés qui sont gratuits, des frais sont imposés pour les produits. Reportez-vous au catalogue et aux prix des produits de la SEFM à [propertyline.ca](http://propertyline.ca) pour obtenir les tarifs en vigueur. Si la propriété est évaluée à l'aide de la méthode du revenu, et que des renseignements ayant trait aux revenus et aux dépenses réels font l'objet d'une demande, les parties doivent obtenir le consentement du propriétaire ou une ordonnance de la CRÉF.

Si vous avez besoin de renseignements supplémentaires quant à la manière d'accéder à des informations sur les propriétés auprès de la SEFM, [veuillez prendre contact avec nous](#).

## Évaluation générale d'une propriété

Les évaluations de propriétés sont effectuées à différentes fins. Les lois qui régissent l'évaluation des propriétés aux fins de l'impôt foncier en Ontario sont indiquées ci-dessus. Elles exigent une évaluation de la « valeur actuelle » de toutes les propriétés à une date d'évaluation spécifique.

Le processus d'évaluation suit une série d'étapes systématiques conçues pour s'assurer que toutes les données pertinentes sont obtenues et analysées avant d'être utilisées pour la prestation d'une estimation de la valeur marchande de la propriété en question à la date pertinente.

En général, le processus d'évaluation comprend les étapes clés suivantes :

- compréhension claire de la raison pour laquelle l'évaluation est fournie.
- recherche sur le cadre juridique relatif à l'évaluation.
- détermination de la date de l'évaluation.
- analyse du marché pertinent (international, régional ou local, selon le type de propriété à évaluer).
- examen de l'utilisation optimale de la propriété en question.
- obtention de données avant l'inspection à l'égard de la propriété à évaluer.

- inspection sur place de la propriété à évaluer.
- prise de mesures appropriées et consignation des autres renseignements pertinents pendant la présence sur le site.
- inspection de toute propriété comparable pouvant être utile pour établir la valeur de la propriété en question.
- détermination de la ou des méthodes d'évaluation à utiliser.
- exécution de l'évaluation.
- vérification de l'évaluation.
- finalisation et rapport de l'évaluation.

Il y a trois approches communes pour établir la valeur actuelle d'une propriété.

<b>Méthode</b>	<b>Comment la valeur actuelle est établie</b>	<b>Exemples de types de propriétés</b>
<b>Méthode du revenu</b>	<p>La méthode du revenu est normalement utilisée lorsque la valeur de la propriété dépend du revenu qu'elle peut générer. Le revenu qui est, ou peut être, généré par la location ou tout autre revenu concernant la propriété qui est évaluée est converti en capital (valeur actuelle) à l'aide d'un taux de capitalisation issu de l'analyse des ventes actuelles sur le marché. La SEFM utilise la méthode de la « capitalisation directe » pour l'évaluation de nombreuses propriétés.</p>	<p>Hôtel, immeuble à bureaux, centre commercial, terrain de golf.</p>
<b>Méthode du coût</b>	<p>La méthode du coût est basée sur le « principe de substitution », ce qui signifie que si la comparaison des ventes directes ou la méthode du revenu ne sont pas appropriées, un acquéreur éventuel d'une propriété tiendrait compte du coût d'une propriété similaire à celle qui est évaluée afin de déterminer la valeur actuelle de la propriété.</p> <p>La méthode est basée sur l'estimation des coûts de remplacement du bâtiment existant, en ajustant ce prix pour refléter toute dépréciation du bâtiment actuel et en ajoutant la valeur du terrain. Les experts de la SEFM ont accès à des données sur les coûts de construction qui sont complètes et à jour pour permettre cette technique d'évaluation.</p>	<p>Fabrication de produits chimiques, usines d'assemblage des produits de l'automobile, fabrication de pièces de véhicules automobiles, exploitation minière, aérospatiale, fabrication de produits alimentaires, fabrication de l'acier, fabrication de produits en bois à valeur ajoutée, fabrication de produits pharmaceutiques, fabrication de papier, fabrication de pâtes, fabrication de bois d'oeuvre.</p>

Il y a trois approches communes pour établir la valeur actuelle d'une propriété.

<b>Méthode</b>	<b>Comment la valeur actuelle est établie</b>	<b>Exemples de types de propriétés</b>
<b>Méthode de comparaison directe des prix de vente</b>	<p>Cette méthode d'évaluation utilise les prix de ventes des propriétés vendues de nature similaire pour créer des ajustements de prix répondant aux lois du marché dans le but d'évaluer une propriété en question.</p> <p>Les experts de la SEFM analysent des centaines de prix de vente dans un secteur donné du marché afin de créer des ajustements de prix pour toute différence physiques et d'emplacement entre les propriétés pour estimer la valeur actuelle de toutes les propriétés similaires. Généralement, l'ajustement des prix de vente est nécessaire pour reconnaître les différences de prix dus à l'aire du bâtiment, à son âge, à la taille du lot, à la qualité de la construction et à l'emplacement. Il faut souvent d'autres ajustements pour reconnaître les différences de prix pour d'autres raisons en lien avec le bâtiment et le site.</p>	Résidence unifamiliale Unité condominiale Terrains nus

La SEFM peut demander aux propriétaires des renseignements spécifiques à la propriété avant les dates limites prescrites par la loi pour la mise à jour de l'évaluation, ainsi qu'à l'approche de l'achèvement d'une rénovation ou de la construction d'un nouveau bâtiment ou lors de leur réalisation.

La collecte des données requises pour obtenir des valeurs exactes peut varier légèrement en fonction de la méthode d'évaluation, les renseignements étant généralement recueillis par l'entremise des sources suivantes :

### **Méthode du revenu pour l'évaluation**

1. Dossiers d'évaluation existants
2. Accès complet à la propriété afin d'effectuer une inspection physique détaillée de l'intérieur et de l'extérieur de la propriété, dans le but d'obtenir les caractéristiques du bâtiment et du site ou d'en vérifier l'exactitude, et de déterminer si des changements ont été apportés depuis la dernière visite de la SEFM;
3. Fichier des loyers;
4. Renseignements ayant trait aux revenus et aux dépenses;
5. Données sur les ventes;
6. Publications relatives à l'industrie;
7. Site Web de l'entreprise.

### **Ressources du programme de déclaration des revenus et des dépenses de propriété**

La méthode du revenu détermine le revenu de location annuel du marché, moins les taux d'inoccupation du marché et les allocations pour dépenses. Un taux de capitalisation est ensuite appliqué à ce revenu annuel afin d'en arriver à la valeur actuelle de la propriété concernée.

Dans le cadre de son évaluation, la SEFM recourt à une méthode du revenu particulière dénommée méthode de capitalisation directe. Cette méthode capitalise (convertit), au moyen

d'un taux de capitalisation, le niveau escompté des recettes annuelles nettes actuelles à la juste valeur du marché en estimation de la valeur marchande.

Le loyer à la juste valeur du marché correspond au loyer auquel un local donné serait loué s'il était vacant et disponible sur le marché à une date spécifique. L'estimation des loyers de marché peut être réalisée en effectuant la comparaison directe des loyers actuels négociés pour des locaux semblables ou pour le taux de location en vigueur sur le marché pour des locaux semblables loués en fonction de modalités similaires, en date de l'évaluation.

Le taux de capitalisation est tiré de l'analyse des transactions du marché, tant pour les locations que pour les ventes.

Après avoir recueilli les données de ventes, la SEFM regroupe les données aux fins d'analyse afin d'établir les différents taux de capitalisation ainsi que d'autres facteurs du marché. Ces données servent à l'évaluation de propriétés comparables au sein d'une région donnée.

La SEFM trie les données dans divers groupes appropriés de manière à permettre la comparaison entre différentes propriétés, aux fins de classement et d'évaluation.

## Évaluation

La méthode du revenu relative à l'évaluation comporte les éléments suivants :

- La détermination du revenu brut potentiel (RBP), en fonction des loyers au taux du marché et d'autres revenus, à la date effective de l'évaluation.
- L'ajustement du RBP pour tenir compte du taux d'inoccupation, afin d'en arriver au revenu brut effectif (RBE).
- L'ajustement du RBE pour tenir compte des dépenses non recouvrables, afin d'en arriver au revenu net d'exploitation (NOI).
- Application du taux de capitalisation au RNE afin d'arriver à la valeur actuelle de la propriété productrice de revenus.
- Addition de tout excédent de terrain ou de toute autre partie de la propriété non comprise dans la part productive de revenus.

## Revenu brut potentiel

La SEFM recourt aux renseignements qu'elle a recueillis concernant les loyers réels nets versés dans le marché pour déterminer le revenu brut potentiel de l'espace locatif brut. Bien que le

loyer réel net payé soit important, la valeur de la propriété reflète son revenu marchand plutôt que son revenu réel.

La propriété étant également susceptible de générer des revenus de vente au détail, de stationnement et d'entreposage, le revenu potentiel provenant de ces sources doit être déterminé.

### **Revenu brut effectif**

Il est nécessaire d'ajuster le revenu brut potentiel pour tenir compte des inoccupations; au cours de la durée d'investissement qu'elles représentent, les propriétés subissent souvent une perte de revenu pour cause d'inoccupation, par exemple entre le déménagement d'un locataire et l'emménagement de son successeur.

La SEFM établit le taux d'inoccupation normal selon l'analyse de l'information fournie par les propriétaires.

Cette allocation d'inoccupation sert à ajuster le revenu brut potentiel, duquel déterminer un revenu brut effectif.

### **Revenu net d'exploitation**

L'étape suivante du processus d'évaluation consiste à convertir le revenu brut effectif en revenu net d'exploitation (RNE).

La SEFM recourt aux renseignements qu'elle a recueillis auprès des propriétaires pour déterminer les déductions normales ou typiques qui doivent être octroyées pour les frais de gestion et d'exploitation (par exemple, les frais juridiques) et qui ne peuvent pas être récupérés auprès des locataires par le propriétaire.

À la suite de l'établissement du RNE, la SEFM passe au dernier stade d'évaluation en appliquant le taux de capitalisation correspondant à ce revenu.

### **Taux de capitalisation**

L'analyse par la SEFM des ventes à la valeur marchande permet de déterminer le taux de capitalisation employé aux fins de transaction.

Le taux de capitalisation varie en fonction d'un certain nombre de facteurs, notamment le type et l'emplacement de la propriété ainsi que son revenu net.

Le taux de capitalisation global de chaque vente est déterminé au moyen de la formule suivante :

$$\text{Taux de capitalisation} = \frac{\text{Revenu net d'exploitation}}{\text{Prix d'achat de la propriété}}$$

Les taux de capitalisation sont ajustés temporellement en ajustant le prix de vente, afin de tenir compte de toute différence entre la date de vente et celle de l'évaluation.

Le taux de capitalisation convenant à la propriété dépend de sa classification ou de son groupe, ainsi que de son emplacement.

## Méthode du coût pour l'évaluation

Les étapes suivantes sont effectuées lors de l'utilisation de la méthode du coût de l'évaluation.

1. Une inspection physique de la propriété visant à obtenir son état et sa condition physiques actuels. L'inspection doit confirmer et établir tous les détails relatifs aux améliorations, à leur construction, à leur état et à leur utilisation. Les détails doivent être confirmés et des notes prises concernant la qualité et le type de matériaux de construction utilisés pour les éléments suivants :
  - aménagement paysager
  - préparation du site
  - fondations
  - charpente
  - murs
  - étage
  - structure du plafond
  - toiture
  - plomberie



- éclairage et électricité
- chauffage, ventilation et climatisation (CVC)
- portes
- ascenseurs
- escaliers
- réseaux d'incendie et extincteurs automatiques à eau
- finis
- pavage
- mains courantes
- améliorations à la cour
- autres éléments évaluables
- disponibilité des services municipaux

2. Site Web de l'entreprise.

3. Plans et dessins d'architecture du bâtiment.

4. Entrevue avec le propriétaire ou le gestionnaire immobilier (le cas échéant) afin de déterminer si la désuétude externe, la désuétude fonctionnelle causée par des dépenses en immobilisations excessives, et la désuétude fonctionnelle causée par des coûts d'exploitation excessifs s'appliquent. Voici quelques exemples de renseignements qui seront demandés pendant l'entrevue :

- Nombre actuel d'employés, c.-à-d. a-t-il augmenté ou diminué?
- Capacité de conception réelle par rapport à la production actuelle (sur- ou sous-utilisation)
- Plans d'expansion future, le cas échéant?
- Pour qui êtes-vous un fournisseur, où votre produit est-il acheminé?

- Principaux concurrents
- Mode d'expédition du produit
- Source des matières premières et mode de transport, p. ex., air, eau, chemin de fer ou route
- Capacité de production de la propriété en question
- Utilisation de la capacité au cours des 12 derniers mois
- Revenu total pour les 12 derniers mois
- Toute déficience structurale apparue au cours des 12 derniers mois
- Perspectives pour les 12 prochains mois (c.-à-d. identiques, meilleures ou pires), avec une brève explication.

#### 5. Ventilation des coûts de construction.

##### **Coût de remplacement**

En général, la SEFM a recours à la méthode du coût pour évaluer les grandes propriétés industrielles à usage particulier.

Contrairement aux autres types de propriétés, les grandes propriétés industrielles à usage particulier sont rarement vendues ou louées. Elles sont généralement érigées par leur propriétaire afin de répondre à leurs besoins particuliers.

Par conséquent, les renseignements disponibles sont souvent insuffisants pour permettre d'employer la méthode de comparaison directe des prix de vente ou la méthode du revenu.

Voilà pourquoi la méthode du coût est adoptée dans l'évaluation des grandes propriétés industrielles à usage particulier.

Il s'agit de déterminer le coût de remplacement amorti des améliorations. Un bâtiment de remplacement reflète ce qui serait érigé, en cas de reconstruction du bâtiment et d'autres structures.

Les remplacements sont donc conçus de façon à remplacer les fonctions et la capacité existantes de la propriété. Le remplacement est le reflet d'avancées relatives aux technologies

ainsi qu'au chapitre de la conception, de l'aménagement et de la construction des améliorations. Le coût de remplacement englobe donc un bon nombre des éléments sous-tendant la désuétude fonctionnelle inhérente à toute propriété.

### Détermination du coût de remplacement

Le coût à neuf d'une propriété est normalement déterminé par la mesure et la quantification des améliorations existantes, suivies de la détermination du coût de reproduction de la qualité, de la quantité et de l'aménagement de ces structures, en fonction des renseignements issus d'un manuel de coûts standard de bonne réputation.

La SEFM a accès à un éventail de manuels de coûts largement reconnus, assortis de données relatives aux coûts de construction, recueillies dans le cadre de ses activités.

### Système de coût automatisé

La SEFM a mis au point un système dénommé Système de coût automatisé (SCA), employé lorsqu'une propriété est évaluée selon la méthode du coût.

Le SCA permet de s'assurer qu'une méthode uniforme est employée par la SEFM dans l'évaluation des propriétés au moyen de la méthode du coût.

Le SCA contient des données reflétant le coût de la main-d'œuvre, de l'équipement et des matériaux de chaque élément structurel d'une amélioration donnée. Il tient également compte de l'amortissement découlant de l'âge réel des bâtiments et structures.

### Options en matière de coûts

Trois options se présentent à la SEFM dans la détermination du coût de remplacement :

1. **La reproduction** des améliorations existantes, y compris l'aménagement, la quantité et les matériaux caractérisant la propriété existante.
2. **La reproduction** des améliorations existantes, y compris l'aménagement et la quantité, mais en remplaçant les matériaux et techniques de construction originaux par des équivalents plus modernes.
3. **Le remplacement** des améliorations existantes par des installations caractérisées par une conception, une quantité et un aménagement modernes.

### Dépréciation

La dépréciation inhérente à une propriété donnée correspond à la différence entre le coût d'un nouveau bâtiment et le montant de valeur marchande qui serait payé pour ladite propriété.

La dépréciation peut se révéler très complexe, et les ajustements du coût de remplacement visant à refléter exactement la dépréciation requièrent des connaissances approfondies, des aptitudes d'analyse et une bonne dose de jugement.

La SEFM compte dans ses rangs des experts possédant plusieurs années d'expérience à rendre de tels jugements. Le SCA de la SEFM incorpore des ajustements permettant de tenir compte de la dépréciation liée à l'âge effectif.

### **Application de la méthode du coût**

Deux principales tâches sont liées à l'estimation de la valeur marchande au moyen de la méthode du coût :

- l'évaluation du terrain;
- l'évaluation des améliorations (à savoir, les bâtiments et les structures).

### **Évaluation du terrain**

Le terrain est évalué comme s'il était vacant. Sa valeur marchande est établie par l'entremise de l'analyse des données issues des ventes sur le marché.

La SEFM recueille des renseignements concernant la vente du terrain pour toutes les propriétés industrielles ou à usage particulier et analyse ces données afin qu'elles puissent être utilisées pour déterminer la valeur.

### **Évaluation des améliorations**

La SEFM inspecte la propriété afin d'y recueillir des données physiques et descriptives concernant le terrain et les bâtiments (âge, taille, usage, etc.).

La SEFM se livre ensuite à un calcul des coûts (au moyen de son SCA) pour déterminer le coût de remplacement des bâtiments et des structures imposables.

À partir de ce coût de remplacement « comme neuf », la SEFM déduit ensuite une allocation reflétant l'âge et l'état, se fondant à la fois sur l'âge chronologique et sur celui lié à l'état de la structure ou du bâtiment, au moment de l'évaluation de l'année de référence.

La SEFM ajuste ensuite le coût de remplacement amorti afin de refléter les diverses formes de désuétude, à la fois fonctionnelle et externe.

## Désuétude

Il peut se révéler nécessaire d'apporter des ajustements à l'évaluation afin de refléter la dépréciation découlant de l'âge ou de l'état du bâtiment.

Toutefois, d'autres ajustements peuvent se révéler requis, compte tenu des éléments suivants :

- Désuétude fonctionnelle – ce type de désuétude peut être dû à une réduction de l'utilité de la propriété; par ex., l'aménagement existant du bâtiment pourrait ne pas être aussi efficace qu'un bâtiment de rechange moderne.
- Désuétude externe – cela peut découler de facteurs qui ne sont pas directement liés à la propriété, par exemple l'évolution du marché.

La SEFM recourt à une méthode baptisée allocation de la dépréciation extraite du marché pour déterminer l'ajustement pouvant être requis pour tenir compte de la désuétude externe.

Les experts de la SEFM analysent toutes les ventes de propriétés industrielles et déterminent les éléments suivants, au moment de la vente : valeur du terrain, coût à neuf, détérioration physique et désuétude fonctionnelle.

Les résultats de cette analyse sont comparés au prix de vente (coefficient de l'évaluation foncière au prix de vente) dans le but de déceler toute désuétude externe, le cas échéant. Au moyen de cette méthode, dans le cadre de la détermination des valeurs imposables, les experts de la SEFM sont en mesure de s'appuyer sur les indices du marché afin de déterminer l'ajustement requis, le cas échéant pour tenir compte de la désuétude externe.

Après avoir fait tous les ajustements appropriés du coût de remplacement pour tenir compte de la dépréciation et de la désuétude, la valeur résultante constituera une estimation de la contribution des améliorations à la valeur marchande de la propriété concernée, amortie pour toutes causes.

Vous trouverez ci-dessous un résumé des mesures prises par la SEFM :

1. Identification des propriétés vendues.
2. Pour chacune des propriétés vendues, la SEFM détermine :
  - la valeur du terrain au moment de la vente;

- le prix à neuf au moment de la vente;
- la détérioration physique au moment de la vente;
- la désuétude fonctionnelle au moment de la vente.

3. Calcul du coût à neuf, moins la détérioration physique et la désuétude fonctionnelle, plus la valeur du terrain de chacune des propriétés vendues.

Une étude de coefficient est réalisée afin de comparer les valeurs imposables préliminaires aux prix de vente, dans le but de vérifier l'existence d'une désuétude externe.

Si le coefficient de l'évaluation foncière au prix de vente (CÉFPV) est supérieur à 1,00, cela indique l'existence de désuétude externe.

Un facteur est appliqué aux valeurs imposables préliminaires afin de rapprocher le CÉFPV de 1, faisant en sorte que la méthode de coût indique des valeurs reflétant les actions des joueurs évoluant au sein du marché.

Voici un exemple très simple de propriétés améliorées de manière semblable :

N° de ligne	Formule	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
1 Prix de vente		1 000 000 \$	900 000 \$	1 400 000 \$	830 000 \$
2 Coût à neuf		1 600 000 \$	1 350 000 \$	2 000 000 \$	1 750 000 \$
3 Détérioration physique		350 000 \$	275 000 \$	425 000 \$	650 000 \$
4 Désuétude fonctionnelle		100 000 \$	0 \$	225 000 \$	150 000 \$
5 Valeur du terrain		300 000 \$	150 000 \$	400 000 \$	175 000 \$
6 Valeur préliminaire	Ligne 2 – Ligne 3 – Ligne 4 + Ligne 5	1 450 000 \$	1 225 000 \$	1 750 000 \$	1 125 000 \$
7 CÉFPV	Ligne 6 / Ligne 1	1,45	1,36	1,25	1,35

L'emploi d'un facteur est requis pour ramener les valeurs préliminaires à des valeurs bien plus fidèles à la valeur actuelle. En présumant que le coût à neuf, la détérioration physique, la désuétude fonctionnelle et la valeur du terrain sont tous corrects, le facteur est entièrement attribuable à la désuétude externe.

L'application du facteur à l'exemple entraîne les résultats suivants :

N° de ligne	Formule	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
1 Prix de vente		1 000 000 \$	900 000 \$	1 400 000 \$	830 000 \$
2 Valeur du terrain		300 000 \$	150 000 \$	400 000 \$	175 000 \$
3 Variance résiduelle d'amélioration marchande	Ligne 1 – Ligne 2	700 000 \$	750 000 \$	1 000 000 \$	655 000 \$
4 Valeur amortie des améliorations*	Se reporter à la note de bas de page 1	1 150 000 \$	1 075 000 \$	1 350 000 \$	950 000 \$
5 Indiquait l'existence de désuétude externe	Ligne 4 / Ligne 3	1,64	1,43	1,35	1,45
6 Médiane indiquée		1,44	1,44	1,44	1,44

La valeur amortie des améliorations constitue l'estimation du coût à neuf, de laquelle on a soustrait les attributions de détérioration physique et de désuétude fonctionnelle. Veuillez vous reporter au tableau précédent.

La médiane indiquée de 1,44 est convertie en facteur permettant de calculer l'attribution de désuétude externe. Le facteur consiste au résultat de la formule suivante :

$$[1-(1,00/1,44)]=0,305$$

Le facteur de 0,305 s'applique uniquement à la valeur amortie des améliorations; la valeur du terrain n'est pas ajustée.

### Valeur finale

La somme de la **valeur du terrain** plus la **valeur des améliorations** dépréciée devient la valeur imposable.



## Méthode de comparaison directe des prix de vente à l'évaluation

1. Une inspection physique de la propriété visant à obtenir son état et sa condition physiques actuels.
2. Permis de construction.
3. Plans et dessins d'architecture du bâtiment.
4. Données sur les ventes.

La SEFM a recours à la méthode de comparaison directe des prix de vente pour évaluer la plupart des propriétés en Ontario. Bien que cette méthode soit appliquée principalement aux propriétés résidentielles, les petites propriétés commerciales et industrielles sont également évaluées au moyen de la méthode de comparaison des prix de vente lorsque la fréquence des transactions de vente sur le marché ouvert est plus élevée. Cette méthode d'évaluation est fondée sur la théorie selon laquelle la valeur actuelle d'une propriété est étroitement liée au prix de vente de propriétés semblables.

La méthode de comparaison des prix de vente pour l'évaluation estime la valeur actuelle d'une propriété considérée en ajustant les prix de vente des propriétés comparables pour des différences entre celles-ci et la propriété en question.

La SEFM est en mesure de déterminer la valeur exacte de grands ensembles de propriétés en fonction de données communes et de techniques d'évaluation de masse. En plus d'étudier les ventes récentes, la SEFM examine les caractéristiques importantes de chaque propriété. Toutefois, cinq facteurs principaux représentent généralement 85 % de la valeur :

1. l'emplacement;
2. les dimensions du lot;
3. la surface habitable;
4. l'âge de la propriété, ajusté en fonction des rénovations ou des ajouts importants;
5. la qualité de la construction.

La SEFM reçoit tous les documents de titres fonciers enregistrés dans les 54 bureaux d'enregistrement répartis dans la province.

Ces documents contiennent des renseignements tels que le nom du propriétaire, son adresse postale, sa description légale, le montant et la date de la vente, lesquels sont incorporés à la base de données de la SEFM.

Les transactions de vente ne sont pas toutes considérées comme des « transactions sans lien de dépendance » ni comme des transactions représentatives du marché. Seules les ventes que l'on estime représenter des ventes valables sur le marché ouvert sont comprises dans l'analyse de la SEFM. Voici les éléments clés d'une vente valable :

- il s'agit d'une transaction sans lien de dépendance sur le marché immobilier libre.
- la propriété a fait l'objet d'une promotion sur le marché, pendant une période raisonnable.
- le prix de vente s'exprime en dollars.

Voici des exemples de ventes non valables :

- des transactions entre membres d'une même famille ou entre une société mère et sa filiale.
- les renonciations (par ex., un acte de vente enregistré afin de rectifier une erreur dans le titre de propriété).
- les ventes forcées (par ex., la faillite du vendeur).
- les ventes spéculatives (p. ex., achat en vue d'un usage futur de la propriété).
- les ventes effectuées par le gouvernement ou par tout autre organisme n'étant pas tenu de payer l'impôt foncier.
- les ventes sont fondées sur un financement non représentatif.
- les ventes ne constituent qu'une partie de l'intérêt dans la propriété.
- les conventions d'achat et de vente dans lesquelles le prix de vente fait l'objet d'une négociation et d'une convention à une date antérieure à la conclusion de la vente.

Afin de déterminer si une vente est valable, la SEFM réalise une enquête sur celle-ci et accomplit l'une ou l'ensemble des activités suivantes :

- une inspection de la propriété;

- l'envoi ou la livraison d'un questionnaire de ventes au nouveau propriétaire;
- la prise de contact avec le vendeur, l'acheteur ou l'agent immobilier;
- l'examen d'autres sources de renseignements relatifs au marché immobilier.

Lorsque la SEFM procède à l'inspection d'une propriété dans le cadre d'une enquête sur une vente, son personnel inspecte le terrain et tous les bâtiments qui s'y trouvent. L'inspection a pour objet de vérifier que l'ensemble des caractéristiques du terrain et des bâtiments enregistrées dans la base de données de la SEFM correspondent à l'état réel de la propriété au moment de la vente. Le personnel de la SEFM détermine également si des modifications ont été apportées, avant ou après la vente, afin que celles-ci se reflètent dans la valeur établie de la propriété.

En matière d'évaluation de masse, la méthode de comparaison des ventes est appliquée en mettant au point un modèle d'évaluation foncière qui établit des estimations de valeur, fondées sur des caractéristiques physiques et sur l'emplacement, telles que l'aire du bâtiment, l'âge de la propriété, la taille du lot et le voisinage immédiat.

Toutes les corrections apportées à la valeur découlent du marché local. Un processus d'évaluation de masse entraîne des estimations de valeur qui sont exactes lorsqu'on les compare aux ventes réelles effectuées sur le marché local, et elles sont uniformes lorsqu'on les compare à des propriétés similaires.

En vertu de l'article 19.2(1) de la *Loi sur l'évaluation foncière*, la SEFM est tenue de produire des estimations de la valeur à une date d'évaluation déterminée par la loi. Ceci implique que la SEFM doit corriger les prix de vente en fonction de la date d'évaluation prévue par la loi afin de refléter tout changement survenu sur le marché jusqu'à cette date.

### **Élaboration d'un modèle d'évaluation des propriétés**

Chaque propriété résidentielle en Ontario fait partie d'une zone de marché, d'un voisinage et d'un sous-voisinage à des fins d'évaluation.

Les zones de marché sont des zones géographiques assujetties à des influences économiques semblables. Les valeurs des propriétés dans une même zone de marché ont tendance à augmenter ou à diminuer simultanément, et elles sont en concurrence sur le marché. Elles occupent habituellement, mais pas nécessairement, une région géographique contiguë. Les ventes de chaque zone de marché sont analysées afin de mettre au point un modèle d'évaluation de la propriété permettant d'évaluer toutes les propriétés situées dans cette zone de marché.

## Spécification du modèle

La spécification du modèle constitue la première étape du travail d'évaluation dans le cadre du processus d'évaluation de masse. Elle détermine les données à inclure dans le modèle d'évaluation de la propriété et leur format. Le modèle doit comprendre toutes les caractéristiques de la propriété qui influencent la valeur sur le marché local.

Dans la plupart des cas, 85 pour cent de la valeur d'une propriété est attribuée à l'emplacement, à l'âge, à la qualité de la construction, à l'aire du bâtiment et à la taille du lot. Ce qui reste (15 pour cent de la valeur) est attribué aux caractéristiques susceptibles d'affecter la valeur positivement ou négativement, par exemple lorsqu'une propriété est située près d'un terrain de golf ou proche d'un axe majeur.

Un modèle d'évaluation de propriété est attribué à chaque zone de marché. Dans un système d'évaluation de masse assistée par ordinateur, le type de modèle le plus souvent utilisé pour évaluer les propriétés est le modèle additif d'analyse de régression multiple. Avec ce type de modèle, une valeur de base est établie, et le modèle d'évaluation de la propriété ajoutera ou soustraira de la valeur à celle-ci en se fondant sur les rajustements du modèle et sur les caractéristiques de la propriété consignées au dossier de votre propriété.

Voici un échantillon d'un modèle additif d'analyse de régression multiple :

$VA = \text{Valeur de base} + b1 * \text{Aire du bâtiment} - b2 * \hat{\text{Âge}} + b3 * \text{Taille du lot} + b4 * \text{VOIS2} + b5 * \text{VOIS3}.$

## Étalonnage du modèle

L'étalonnage du modèle consiste à mettre au point, à partir de l'analyse de comparaison des ventes, des rajustements pour les caractéristiques liées à la propriété qui seront utilisées dans le modèle d'évaluation de la propriété.

Voici un échantillon d'un modèle additif d'analyse de régression multiple étalonné qui a été établi à l'aide du modèle indiqué ci-dessus :

$VA = 125\,000 \$ + 48,00 \$ * \text{Aire de bâtiment} - 1\,600 \$ * \hat{\text{Âge}} + 1,00 \$ * \text{Dimension du lot} + 4\,800 \$ * \text{VOIS2} + 3\,000 \$ * \text{VOIS3}.$

Bien que la valeur générale influe de manière similaire dans chaque type de marché et dans chaque zone, son importance relative varie d'un marché à l'autre.

## Test du modèle de méthode de comparaison directe des prix de vente

Une fois que chaque modèle est mis au point, il est testé afin de s'assurer que les valeurs produites sont exactes, cohérentes et équitables. Ces tests sont effectués au moyen d'études de rapports des ventes standard pour le secteur.

Par exemple, les valeurs sont testées pour s'assurer que les bâtiments plus anciens et ceux plus récents sont évalués au même niveau (c'est-à-dire que le modèle ne sous-évalue pas les bâtiments plus récents et ne surévalue pas les bâtiments plus anciens). L'étude de rapport est effectuée pour tous les facteurs de contribution à la valeur importants (c'est-à-dire l'aire du bâtiment, la qualité de la construction, l'âge, la taille du lot et l'emplacement) avant l'application du modèle à toutes les propriétés situées dans la zone de marché. Si le modèle produit des estimations de valeur initiales inexactes pour une caractéristique de la propriété donnée ou pour un voisinage, le problème peut être corrigé en rajustant et en étalonnant de nouveau le modèle ou une correction peut être effectuée en se fondant sur les résultats de l'étude de rapport des ventes.

### **Rajustement précis des valeurs**

Les valeurs individuelles mises au point à l'aide de la méthode de comparaison des ventes font l'objet d'un examen afin de s'assurer qu'elles sont raisonnables et cohérentes avec les ventes récentes, soit celle de la propriété en question soit celles de propriétés similaires dans la même zone.

Dans les situations où l'estimation de la valeur actuelle ne semble ni raisonnable ni cohérente, les valeurs sont rajustées.

Cet examen vise à faire concorder les évaluations foncières initiales de manière à garantir l'équité et la justesse de l'évaluation de chaque propriété. Il existera des situations uniques dans lesquelles des ajustements devront être apportés aux propriétés individuelles pour obtenir leur valeur actuelle.

Dès la finalisation du processus d'examen individuel, les estimations de la valeur produites par la méthode de comparaison des ventes au moyen du processus d'évaluation de masse sont considérées comme étant convenables pour être utilisées pour les évaluations de la valeur actuelle.

### **Collecte de données auprès des municipalités**

Les municipalités recueillent des renseignements intégraux sur les propriétés auprès des propriétaires et créent des politiques qui peuvent influencer considérablement les évaluations

à la valeur actuelle (EVA). Les renseignements que les municipalités doivent partager avec la SEFM pour produire des EVA exactes sont les suivants :

- Tous les détails sur les nouveaux permis de construction, y compris les mises à jour du statut pendant la construction;
- Un ensemble approuvé de plans et de dessins d'architecture du bâtiment;
- Le zonage actuel, y compris des renseignements sur le plan secondaire, et toutes les mises à jour au fur et à mesure qu'elles sont disponibles.

Ces exigences en matière de données sont demandées par la SEFM dans les buts suivants :

- identifier de nouvelles constructions ou des rénovations qui pourraient contribuer à changer l'EVA.
- la gestion de la charge de travail et l'établissement des priorités relatives aux activités associées aux permis de construction;
- permettre des gains d'efficacité dans les processus, pour une remise plus rapide des évaluations;
- refléter avec exactitude les politiques actuelles en matière d'utilisation du terrain pour établir l'EVA et la classification du terrain, ainsi que pour établir l'existence et la valeur de terrain excédentaire.

### **Format de livraison des données municipales**

- Services Web.
- Format normalisé – électronique.
- Parcelles SIG.
- Accessibilité de documents imprimés, en l'absence de l'option susmentionnée. Il vaut toutefois la peine de noter que l'échange de documents imprimés nécessite davantage d'efforts en matière de traitement, ce qui entraîne des délais relatifs aux produits livrables.

### **Lien vers les produits et services de la SEFM Services Web**

Les services Web forment des systèmes logiciels codés en XML et conçus pour permettre le transfert direct de données électroniques sur l'Internet entre deux ordinateurs.

Les municipalités peuvent utiliser ces services pour soumettre et extraire efficacement des renseignements tels que des détails sur la propriété, les permis de construction, les inspections, et plus encore.

Des renseignements et des instructions supplémentaires concernant le lancement d'une des initiatives d'échange de données susmentionnées peuvent être obtenus auprès du service de relations avec les municipalités et les intervenants de la SEFM.

## Annexe A – Glossaire de termes

Ces définitions sont tirées de différentes sources, y compris Property Appraisal and Assessment Administration, Joseph Eckert, ed. IAAO et The Appraisal of Real Estate, Appraisal Institute, 12th Edition.

<b>Dépréciation accumulée</b>	Montant de la dépréciation provenant de toutes les sources qui affecte la valeur de la propriété en question.
<b>Âge réel</b>	Parfois appelé « âge historique » ou « âge chronologique ». Il s'agit du nombre d'années écoulé depuis la fin de la construction du bâtiment.
<b>Procédé âge-vie</b>	Une méthode d'estimation de la dépréciation accumulée fondée sur l'hypothèse que globalement, une simple formule mathématique peut être utilisée pour déduire la dépréciation accumulée à partir de l'âge d'une propriété et de sa durée économique.
<b>Techniques de la valeur</b>	Une ou plusieurs de trois techniques de l'évaluation, c'est-à-dire (a) coûts; (b) comparaison des ventes; (c) revenu. Les techniques employées permettront à l'évaluateur de déterminer la valeur de la propriété.
<b>Équité de l'évaluation</b>	La mesure dans laquelle les évaluations présentent une relation cohérente avec la valeur marchande.
<b>Valeur imposable</b>	La valeur imposable s'applique à l'imposition ad valorem et fait référence à la valeur d'une propriété conformément aux rôles d'imposition.
<b>Procédé de répartition</b>	Une méthode d'estimation du total de la dépréciation en spécifiant le montant de chaque forme de dépréciation, souvent pour chaque composant majeur d'un bâtiment (y compris physique, fonctionnel et externe).
<b>Âge chronologique</b>	Le nombre d'années écoulé depuis la construction de la



	structure originale. Les synonymes sont l' <i>âge réel</i> et l' <i>âge historique</i> . Contraster avec « âge effectif ».
<b>Comparables, ventes d'immeubles comparables</b>	Propriétés récemment vendues qui sont semblables à des égards importants à la propriété évaluée. Le prix de vente et les caractéristiques physiques, fonctionnelles et relatives à l'emplacement de chacune des propriétés sont comparés à ceux de la propriété évaluée afin d'obtenir une estimation de la valeur. Par extension, le terme <i>comparables</i> est parfois utilisé pour faire référence à des propriétés dont les loyers ou les revenus sont comparables à ceux de la propriété évaluée.
<b>Coût</b>	Le montant total des dépenses pour une amélioration (structure).
<b>Méthode du coût</b>	Valeur estimée comme étant le coût actuel requis pour reproduire ou remplacer les améliorations (y compris l'incitatif ou le profit approprié de l'entrepreneur) moins la perte de valeur attribuée à la dépréciation, plus la valeur du terrain ou du site.
<b>Évaluation de la valeur actuelle (ÉVA)</b>	Comme défini dans l'article 1 de la Loi sur l'évaluation foncière : 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.
<b>Entretien différé</b>	Réparations et améliorations semblables qui auraient normalement été effectuées sur une propriété, mais qui ne l'ont pas été, augmentant ainsi le montant de sa dépréciation.
<b>Dépréciation</b>	Perte de valeur d'un objet par rapport à son coût de remplacement, son coût de reproduction ou son coût d'origine, quelle qu'en soit la cause. La dépréciation est parfois subdivisée en trois types : la détérioration physique (usure); la désuétude fonctionnelle (conception sous-optimale à la lumière des technologies ou des goûts actuels); et la désuétude économique (emplacement indésirable ou demande considérablement

	réduite pour le produit).
<b>Durée économique</b>	La période pendant laquelle il est prévu qu'un bâtiment donné ou une autre amélioration à une propriété contribue (positivement) à la valeur totale de la propriété. Cette période est généralement plus courte que la période pendant laquelle l'amélioration pourrait rester sur la propriété, autrement dit sa vie physique.
<b>Désuétude économique/externe</b>	Perte de valeur des améliorations (relative au coût du remplacement des améliorations par d'autres ayant la même utilité) découlant de facteurs extérieurs à la propriété.
<b>Âge effectif</b>	Âge typique d'une structure équivalente à la structure en question en ce qui concerne son utilité et son état. Il est généralement plus utile de connaître l'âge effectif d'une vieille structure remise en état d'un bâtiment dont l'entretien différé est plus important que son âge chronologique.
<b>Équité</b>	(1) La mesure dans laquelle les évaluations présentent une relation constante avec la valeur marchande. Les mesures comprennent le coefficient de dispersion et le coefficient de variation. (2) La valeur nette d'une propriété, une fois les privilèges et autres charges soustraits. <i>Voir également</i> iniquité horizontale et iniquité verticale.
<b>Coûts fixes</b>	Coûts des ressources fixes utilisés par une entreprise, qui ne varient pas avec les niveaux de production et qui ne peuvent pas être changés à court terme.
<b>Désuétude fonctionnelle</b>	Une défaillance dans la structure, les matériaux ou la conception qui réduit la fonction, l'utilité et la valeur de l'amélioration.
<b>Utilité fonctionnelle</b>	La capacité de la propriété ou du bâtiment à être utile et à s'acquitter des fins pour lesquelles il est conçu, selon les goûts et les normes actuels du marché, l'efficacité de l'utilisation du

	bâtiment en ce qui concerne le style architectural, la conception et l'aménagement, les schémas de circulation et la dimension et le type des bâtiments.
<b>Utilisation optimale</b>	L'utilisation légale et raisonnablement probable d'un terrain nu sur une propriété améliorée qui est physiquement possible, convenablement soutenue et financièrement faisable et qui génère la valeur la plus élevée.
<b>Éléments de longue durée</b>	Composants du bâtiment dont la durée économique prévue restante est la même que la durée économique restante de toute la structure.
<b>Utilité marginale</b>	Changement de l'utilité totale pour un client découlant d'un changement unitaire au niveau de consommation d'un élément.
<b>Méthode de soustraction du marché</b>	Méthode d'estimation de la dépréciation qui compte sur la disponibilité de ventes d'immeubles comparables dont la dépréciation peut être obtenue.
<b>Valeur marchande</b>	Le prix de vente le plus probable d'une propriété en argent dans un marché ouvert et concurrentiel, en postulant que l'acheteur et le vendeur agissent de manière prudente et en connaissance de cause, en accordant un temps suffisant pour la vente, et en supposant que la transaction n'est pas affectée par des pressions indues. Voir Valeur imposable actuelle
<b>Désuétude</b>	Une cause de la dépréciation, une dégradation de la désirabilité et de l'utilité causée par des inventions, des changements de conception, des procédés de production améliorés ou des facteurs extérieurs qui rendent une propriété moins désirable et avec moins de valeur pour un usage continu. Elle peut être fonctionnelle ou économique.
<b>Durée économique restante</b>	Nombre d'années qui restent dans la durée économique d'un bâtiment ou une autre amélioration, à la date de l'évaluation. Cette période est influencée par les attitudes des participants aux

	marchés et par les réactions du marché aux propriétés concurrentielles disponibles sur le marché.
<b>Coût de remplacement</b>	Coût, y compris le matériel, la main-d'œuvre et les frais généraux, qui sera engagé pour construire une amélioration qui aurait la même utilité pour son propriétaire que l'amélioration en question, sans nécessairement reproduire de caractéristique particulière de la propriété.
<b>Coûts de reproduction</b>	Coût, y compris le matériel, la main-d'œuvre et les frais généraux, qui sera engagé pour construire une amélioration ayant exactement les mêmes caractéristiques que les améliorations en question.
<b>Éléments de courte durée</b>	Composants du bâtiment dont la durée économique prévue restante est inférieure à la durée économique restante de toute la structure.
<b>Propriété à usage particulier</b>	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 a été construite; également appelée « propriété à conception particulière ».