



SOCIÉTÉ  
D'ÉVALUATION  
FONCIÈRE DES  
MUNICIPALITÉS



# **GUIDE DE MÉTHODOLOGIE**

## **ÉVALUATION DES IMMEUBLES DE BUREAUX EN ONTARIO**

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

JUIN 2016



MUNICIPAL PROPERTY ASSESSMENT CORPORATION

15 avril 2016

La Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM) est chargée de l'évaluation et de la classification précises des propriétés en Ontario aux fins des taxes municipales et scolaires.

Dans le système d'évaluation de l'Ontario, la SÉFM évalue la valeur de votre propriété tous les quatre ans. Cette année, la SÉFM met à jour la valeur de chaque propriété dans la province afin de refléter la date d'évaluation du 1<sup>er</sup> janvier 2016 prescrite par la loi.

La SÉFM s'engage à fournir aux propriétaires et aux municipalités de l'Ontario, ainsi qu'à tous ses intervenants, le meilleur service possible grâce à la transparence, la prévisibilité et l'exactitude des valeurs. Dans le cadre de cet engagement, la SÉFM a défini trois niveaux de divulgation afin d'appuyer sa remise de la mise à jour de l'évaluation foncière de cette année. Le présent guide sur la méthodologie représente le premier niveau de divulgation de l'information.

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

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

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

Antoni Wisniowski  
Président-directeur général

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

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

## Table des matières

<b>1.0 PRÉAMBULE.....</b>	<b>4</b>
1.1 PROPRIÉTÉS COUVERTES PAR LE PRÉSENT GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE .....	4
1.2 LÉGISLATION .....	5
1.3 CLASSIFICATION .....	5
1.4 UTILISATION DU PRÉSENT GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE .....	6
1.5 CONSULTATION ET DIVULGATION .....	7
<b>2.0 LE PROCESSUS D'ÉVALUATION .....</b>	<b>8</b>
2.1 APERÇU .....	8
2.2 MÉTHODE .....	9
2.3 COLLECTE DE DONNÉES .....	9
2.4 ANALYSE DES DONNÉES .....	11
2.5 SYSTÈME DE CLASSEMENT DES IMMEUBLES DE BUREAUX .....	12
<b>3.0 L'ÉVALUATION .....</b>	<b>14</b>
3.1 DÉTERMINATION DU REVENU BRUT POTENTIEL (RBP) .....	14
3.2 DÉTERMINATION DU REVENU BRUT EFFECTIF (RBE) .....	15
3.3 ÉTABLISSEMENT DU REVENU NET D'EXPLOITATION (RNE) .....	17
3.4 CAPITALISATION DU RNE POUR LE TRANSFORMER EN VALEUR.....	19
3.5 ÉVALUATION DE LA VALEUR ACTUELLE.....	19
3.6 EXAMEN POSTÉVALUATION .....	20
3.7 CONCLUSION .....	20

## 1.0 Préambule

La Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM) – mpac.ca – est chargée de l'évaluation et de la classification précises des propriétés en Ontario aux fins des taxes municipales et scolaires.

En Ontario, les évaluations foncières sont mises à jour en fonction d'un cycle d'évaluation de quatre ans. En 2016, la SÉFM mettra à jour les évaluations des près de cinq millions de propriétés de l'Ontario afin de refléter la date d'évaluation du 1<sup>er</sup> 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.

La dernière mise à jour de l'évaluation à l'échelle provinciale était fondée sur l'évaluation en date du 1<sup>er</sup> janvier 2012. Les augmentations sont mises en œuvre progressivement sur une période de quatre ans. Les baisses de l'évaluation sont appliquées immédiatement.

Il est important de s'assurer que la méthodologie d'évaluation appliquée peut fournir une estimation réaliste de la valeur actuelle à la date d'évaluation pertinente, ce qui permet à son tour à tous les intervenants de comprendre le processus d'évaluation et de faire confiance à l'équité et l'uniformité de son résultat.

Le présent guide sur la méthodologie a été préparé pour les évaluateurs de la SÉFM, les propriétaires et leurs représentants, les municipalités et leurs représentants, les membres de la Commission de révision de l'évaluation foncière, les fonctionnaires provinciaux et le grand public.

Ce guide décrit le processus d'évaluation suivi par un évaluateur, y compris les étapes qui lui demandent de faire appel à son jugement. Il incombe à l'évaluateur de prendre des décisions éclairées pendant le processus d'évaluation afin d'arriver à des estimations de la valeur actuelle.

### 1.1 Propriétés couvertes par le présent guide sur la méthodologie

Le présent guide sur la méthodologie s'applique aux immeubles de bureaux en Ontario. Les codes de propriétés suivants de la SÉFM sont utilisés pour classer les différents types d'immeubles de bureaux en Ontario :

- 402 Grand bâtiment abritant des bureaux (en général, plusieurs locataires occupant plus de 7 500 pi. ca.)

- 403 Grand bâtiment à vocation médicale/dentaire (en général, plusieurs locataires occupant plus de 7 500 pi. ca.)

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

Un évaluateur peut également faire référence à des guides sur la méthodologie supplémentaires pour des propriétés qui ne correspondent pas exactement à la description de l'un des codes de propriétés figurant ci-dessus.

## 1.2 Législation

La principale loi qui régit l'évaluation des propriétés en Ontario aux fins de l'impôt foncier est la *Loi sur l'évaluation foncière*.<sup>1</sup>

La Loi contient des définitions importantes et stipule que toutes les propriétés en Ontario font l'objet d'une évaluation et d'imposition, sauf certaines exemptions. L'article 19(1) de la Loi exige que les terrains soient évalués à leur valeur actuelle, celle-ci étant définie de la façon suivante : « à l'égard d'un bien-fonds, s'entend de la somme que produirait, le cas échéant, la vente du fief simple non grevé entre un vendeur et un acheteur consentants et sans lien de dépendance ».

Le 18 décembre 2015, le ministre des Finances a déposé le Règlement de l'Ontario 430/15 qui a ajouté des règles supplémentaires qui affectent l'évaluation et la classification des propriétés sur lesquelles se situe un panneau publicitaire appartenant à un tiers. Pour respecter le règlement, le revenu attribuable à un panneau publicitaire appartenant à un tiers ne doit pas être inclus dans l'évaluation d'une propriété à des fins d'imposition.

## 1.3 Classification

Le rôle de la SÉFM est d'évaluer et de classer avec exactitude toutes les propriétés situées en Ontario, en conformité avec la *Loi sur l'évaluation foncière* et la réglementation établie par le gouvernement de l'Ontario. La catégorie d'une propriété déterminera le taux d'imposition qui sera appliqué par la municipalité ou l'autorité taxatrice. Toutes les propriétés sont classées en fonction de leur utilisation, et le Règlement de l'Ontario 282/98 pris en application de la *Loi sur l'évaluation foncière* définit la manière dont sont classées les différentes utilisations des propriétés.

En vertu de l'alinéa 5(1)1 du Règlement de l'Ontario 282/98 de la Loi de l'évaluation foncière, les immeubles de bureaux sont classés dans la catégorie des propriétés commerciales, qui inclut « les terrains et les terrains vacants qui ne font partie d'aucune autre catégorie de

---

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

propriétés ». La classification des immeubles de bureaux est couverte dans le paragraphe 11.(1) du Règlement de l'Ontario 282/98. La catégorie de propriétés constituée par les immeubles de bureaux ne s'applique que si un conseil municipal adopte un règlement selon lequel la catégorie facultative s'applique. Le paragraphe 11.(1) du Règlement de l'Ontario 282/98 exige que le conseil municipal adopte un règlement établissant les coefficients fiscaux pour la catégorie des immeubles de bureaux, conformément à l'article 308 de la *Loi de 2001 sur les municipalités*. Si une municipalité ne choisit pas de faire appliquer la catégorie des centres commerciaux, la propriété est incluse dans la catégorie des propriétés commerciales par défaut, conformément à l'alinéa 5(1)1 du Règlement de l'Ontario 282/98 .

La catégorie des immeubles de bureaux ne s'applique qu'à partir de la propriété qui dépasse le seuil des 25 000 pieds carrés. Par conséquent, la propriété admissible sera toujours répartie de façon suivante entre la catégorie commerciale et la catégorie des immeubles de bureaux : la catégorie commerciale est appliquée aux premiers 25 000 pieds carrés, et la catégorie des immeubles de bureaux est appliquée à la partie de la propriété qui dépasse 25 000 pieds carrés.

Dans le cas d'une nouvelle construction, en fonction du pourcentage d'augmentation de l'amélioration et de la date d'émission du permis de construction, un immeuble de bureaux peut faire partie de la catégorie de nouveaux centres commerciaux, en vertu du Règlement de l'Ontario 400/98.

Que la municipalité ait adopté ou non la catégorie facultative des immeubles de bureaux, la SÉFM appliquera tout de même cette catégorie facultative aux parties de la propriété qui respectent les exigences de la loi.

#### **1.4 Utilisation du présent guide sur la méthodologie**

Le présent guide sur la méthodologie est destiné aux fins suivantes :

- Veiller à ce que les valeurs évaluées de ces propriétés produites par la SÉFM soient équitables, exactes, prévisibles et transparentes.
- Fournir une orientation aux évaluateurs et des explications claires aux municipalités, aux contribuables et aux membres de la Commission de révision de l'évaluation foncière.
- Veiller à ce que la méthodologie utilisée par la SÉFM pour évaluer ces propriétés soit bien documentée et s'aligne avec les normes de l'industrie.
- Expliquer le processus de réflexion et de décision auquel devrait recourir un évaluateur pour appliquer la méthodologie d'évaluation.

- Veiller à l'utilisation d'une approche uniforme à l'évaluation de ces types de propriétés.
- Soutenir les évaluateurs de la SÉFM lorsqu'ils s'acquittent de leurs exigences de diligence raisonnable pour :
  - appliquer les lois et les règlements de l'Ontario;
  - respecter les normes de l'industrie relativement à l'évaluation du marché dans un environnement d'évaluation de masse.

Il faut noter que le présent guide sur la méthodologie ne doit pas remplacer le jugement exercé par l'évaluateur pour arriver à une évaluation fondée sur la valeur marchande (c.-à-d. valeur actuelle) d'une propriété en particulier. Toutefois, compte tenu du fait que le guide sur la méthodologie explique les normes de l'industrie en matière d'évaluation foncière, respecte les normes de l'industrie de l'évaluation et se conforme aux lois et aux règlements provinciaux, les évaluateurs de la SÉFM doivent suivre les procédures décrites dans le guide sur la méthodologie et pouvoir justifier de façon claire et satisfaisante tout écart par rapport à celui-ci.

### 1.5 Consultation et divulgation

La SÉFM s'engage à fournir aux municipalités, aux contribuables et à tous ses intervenants le meilleur service possible grâce à la transparence, la prévisibilité et l'exactitude. Pour appuyer cet engagement, la SÉFM a défini trois niveaux de divulgation dans le cadre de sa remise de la mise à jour de l'évaluation foncière à l'échelle provinciale 2016.

- **Niveau 1** – Guides sur la méthodologie qui expliquent la manière dont la SÉFM a abordé l'évaluation de types spécifiques de propriétés
- **Niveau 2** – Rapports d'évaluation du marché qui expliquent comment la méthodologie décrite au niveau 1 a été appliquée au niveau du secteur aux fins de chaque évaluation
- **Niveau 3** – Renseignements sur l'évaluation spécifique à la propriété, accessibles aux contribuables fonciers, à leurs représentants et aux municipalités

## 2.0 Le processus d'évaluation

Le processus d'évaluation commence toujours par la détermination de l'utilisation optimale de la propriété en question.

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

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

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

### 2.1 Aperçu

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

Dans le cadre de la **méthode du revenu**, ou plus exactement de la méthode de la capitalisation du revenu, la valeur est indiquée par le pouvoir de la propriété à générer un revenu, en fonction de la capitalisation du revenu. Cette méthode nécessite une analyse détaillée du revenu et des dépenses, tant pour la propriété à évaluer que pour d'autres propriétés semblables ayant été vendues, afin d'obtenir le revenu et les dépenses prévus, ainsi que le taux de capitalisation pertinent.

Dans le cadre de la **méthode du coût**, la valeur est estimée comme le coût actuel de la reproduction ou du remplacement des améliorations sur le terrain (y compris les bâtiments, les structures et autres composants imposables), moins toute perte de valeur découlant de la dépréciation. La valeur marchande du terrain est alors ajoutée.

La SÉFM recourt principalement à la méthode du revenu dans l'évaluation des immeubles de bureaux. La valeur d'une propriété productive de revenus comme un immeubles de bureaux se fonde sur la valeur actuelle des revenus futurs prévus.

La SÉFM utilise la méthode de capitalisation directe pour établir les évaluations de la valeur actuelle dans un contexte d'évaluation de masse.

Cette méthode estime le revenu de location annuel au prix du marché et d'autres revenus pouvant être générés par l'immeuble de bureaux, et soustrait les charges d'exploitation pour ensuite appliquer un taux de capitalisation au revenu net pour en arriver à une estimation de la valeur actuelle de la propriété concernée.

La méthode de capitalisation directe comprend les étapes suivantes :

1. Détermination du revenu brut potentiel (RBP) en utilisant les loyers du marché.
2. Ajustement pour une allocation pour dépenses d'inoccupation typiques, selon le type et la qualité de l'inoccupation, afin de déterminer le revenu brut effectif (RBE).
3. Déduction des dépenses typiques non recouvrables, afin d'arriver au revenu net d'exploitation (NOI).
4. Établissement du taux de capitalisation à partir des données issues des ventes.
5. Capitalisation du RNE afin d'en faire une estimation de la valeur actuelle.

## 2.2 Méthode

Le processus utilisé par la SÉFM compte quatre phases principales :

- la collecte de données;
- l'analyse des données recueillies;
- l'évaluation;
- l'examen de la valeur de la propriété.

## 2.3 Collecte de données

Les données requises pour l'évaluation d'immeubles de bureaux proviennent d'un certain nombre de sources :

- La SÉFM effectue des inspections périodiques des immeubles de bureaux.

- Les propriétaires doivent fournir à la SÉFM certains détails, dont les recettes et les dépenses réels, par l'entremise des formulaires de déclaration des revenus et des dépenses de propriété.
- La SÉFM recueille également des renseignements relatifs aux ventes et aux transferts.

La SÉFM recueille généralement les types suivants de données relativement aux immeubles de bureaux :

- données générales (liste de locataires, occupation, types de baux, etc.)
- données financières (loyer, inoccupation, dépenses, ventes au détail, etc.)
- description de la propriété (plans du site, plans d'étage, etc.)
- données issues des ventes (le cas échéant)
- surface louable brute (SLB)
- en plus des données susmentionnées, la SÉFM examinera les rapports provenant de différentes sources dignes de foi, comme CoStar et Altus Insite.

### **Confidentialité**

Comme c'est décrit ci-dessus, il est important d'être conscient du fait que pour que la SÉFM puisse produire une évaluation exacte de la propriété en question, il faut obtenir des renseignements de différentes sources.

Cela comprendra des renseignements provenant des dossiers de la SÉFM, du propriétaire ou de l'exploitant de la propriété, de la municipalité dans laquelle celle-ci est située, de la visite de l'évaluateur à la propriété, et d'autres sources.

Il est dans l'intérêt de tous les intervenants d'évaluation foncière de veiller à ce que la valeur actuelle fournie par la SÉFM soit exacte; pour cela, il est essentiel que toutes les parties coopèrent pour fournir l'information nécessaire.

Il faut noter que certains renseignements susmentionnés peuvent être sensibles sur le plan commercial. La SÉFM reconnaît la nécessité de veiller à ce que tout renseignement qui lui est fourni soit protégé convenablement et ne soit utilisé qu'aux fins pour lesquelles il est fourni. Les évaluateurs doivent apprécier la nature de cet effort et veiller à ce que les données soient traitées en conséquence.

Si, après qu'un appel a été interjeté, la SÉFM reçoit une demande de divulgation de renseignements ayant trait aux revenus et aux dépenses réels, ou d'autres renseignements commerciaux exclusifs sensibles, la pratique habituelle consiste à demander à la personne qui souhaite obtenir cette information de présenter une motion à la Commission de révision de l'évaluation foncière (CRÉF), avec un avis aux tiers, demandant à celle-ci d'ordonner la production des renseignements demandés. La communication de tels renseignements est à la discrétion de la CRÉF et est couramment accompagnée d'une exigence de confidentialité.

Le paragraphe 53(2) de la Loi sur l'évaluation foncière indique que les renseignements divulgués peuvent être remis, dans des circonstances limitées, « a) soit à la société d'évaluation foncière ou à tout employé autorisé de celle-ci; b) soit par quiconque témoigne lors d'un appel au sujet d'une évaluation ou lors d'une instance devant un tribunal concernant une question d'évaluation ».

## 2.4 Analyse des données

Pour que la SÉFM puisse tirer le maximum des données recueillies, celles-ci doivent être organisées de manière à ce que des comparaisons significatives puissent être effectuées et des conclusions tirées grâce à l'analyse statistique.

Le processus d'analyse comprend plusieurs étapes. La première tâche consiste à vérifier les données (c.-à-d. en vérifier l'exactitude) avant de les utiliser pour établir les loyers courants et les facteurs qui serviront à l'évaluation des propriétés. La deuxième étape consiste à saisir les données dans la base de données de la SÉFM. Ensuite, la SÉFM classe les données afin qu'elles puissent être triées en zones de marché appropriées, qui reflètent les conditions où des comparaisons peuvent être établies entre les données et où des conclusions peuvent être tirées. Enfin, la SÉFM élabore certains paramètres d'évaluation par l'entremise d'une analyse statistique ou d'une analyse de régression multiple, lesquels peuvent être utilisés pour l'évaluation d'immeubles de bureaux. Après avoir recueilli les données sur les loyers courants auprès des propriétaires, voici les étapes suivantes :

1. Classer et confirmer les types de locataires par zone de marché, code de propriété et code d'occupation.
2. Analyser les données afin de tirer des conclusions relatives aux allocations.
3. Établir les loyers par type de locataire pour chaque classe d'immeubles de bureaux grâce à l'analyse de régression multiple.
4. Établir les taux typiques d'inoccupation sur le marché pour chaque classe de propriétés.

5. Établir les allocations pour charges d'exploitation non recouvrées typiques.
6. Établir les taux de capitalisation.

## 2.5 Système de classement des immeubles de bureaux

Les immeubles de bureaux sont classés selon les caractéristiques physiques et la taille. Bien qu'il n'existe aucune définition officielle dans le secteur pour les immeubles de bureaux, les catégories suivantes sont typiquement reconnues dans le secteur immobilier.

### **Première catégorie**

Les propriétés de bureaux de première catégorie ont généralement une superficie supérieure à 400 000 pieds carrés et ont généralement 21 étages ou plus. Les immeubles de bureaux plus âgés peuvent faire partie de cette catégorie s'ils ont fait l'objet d'importantes rénovations et sont munis de commodités améliorées. Ces bureaux sont généralement situés dans les secteurs les plus attrayants d'une zone urbaine. Ces propriétés présentent une très grande qualité de construction, de matériaux et de finitions et sont dotées de commodités de pointe.

### **Catégorie A**

Ces propriétés sont généralement situées au sein de grands centres urbains et sont dotées d'un accès facile et pratique aux transports publics. Il s'agit d'immeubles prestigieux, gérés par des professionnels, avec le plus de commodités, dans les meilleurs emplacements. Ce sont généralement les immeubles les plus attrayants, construits avec les matériaux et les méthodes de construction de la plus haute qualité.

### **Catégorie B**

Ces immeubles sont légèrement inférieurs à ceux de la catégorie A. Généralement, il s'agit d'immeubles un peu plus vieux, avec de bons gestionnaires et des locataires de qualité. Les immeubles de catégorie B sont généralement bien maintenus et sont très fonctionnels. Les immeubles de bureaux de catégorie B ont généralement un mur-rideau acceptable, des systèmes mécaniques, électriques et de sécurité acceptables, et un fini intérieur de qualité moyenne. Les immeubles de catégorie B se font concurrence pour une vaste gamme d'utilisateurs dans leur zone de marché.

### **Catégorie C**

Ces immeubles de bureaux sont généralement plus anciens et peuvent être situés sur des rues moins désirables de la ville. Bon nombre de ces immeubles ont généralement des taux

d'occupation supérieurs à la moyenne pour leur marché et sont définis par une architecture plus ancienne et moins désirable, une infrastructure limitée et une technologie désuète. Pour ces raisons, les immeubles de catégorie C offrent des loyers peu élevés et peuvent être difficiles à louer. Les murs-rideaux et les systèmes mécaniques, électriques et de sécurité sont généralement désuets, et la qualité de la finition est souvent inférieure à la moyenne. Ces immeubles attirent des locataires qui signent des baux à court terme pour des espaces fonctionnels à des loyers inférieurs à la moyenne.

### **Catégorie D**

En général, ces immeubles de bureaux ont besoin de rénovations majeures. Leurs systèmes électriques et mécaniques sont très désuets. Les immeubles de catégorie D sont dépourvus des commodités qui leur permettraient d'attirer les locataires à long terme et souffrent d'obsolescence économique.

## 3.0 L'évaluation

### 3.1 Détermination du revenu brut potentiel (RBP)

Pour déterminer le revenu brut potentiel (RBP) d'un immeuble de bureaux, la SÉFM passe en revue les loyers sur le marché libre provenant du barème de location actuel pour la propriété, fourni par le propriétaire. En établissant le RBP, on suppose que les gestionnaires sont typiques et compétents et que les baux ont été conclus par un locateur et un locataire consentants, qui étaient à la fois bien informés et libres de toute contrainte. Ces données sont analysées par l'entremise d'une analyse statistique en utilisant une analyse de régression multiple pour arriver à une estimation du loyer courant.

Il est important de noter que lorsque l'évaluateur développe les loyers courants à partir des renseignements sur les loyers réels, un examen détaillé des barèmes de location est effectué afin de s'assurer que les loyers reflètent les conditions actuelles du marché.

Éléments à prendre en considération et à examiner :

- la situation économique globale de la région géographique pour le type de propriété
- si les loyers reflètent les conditions actuelles du marché
- la durée et la date des opérations de location
- les loyers payés pour des espaces de bureau de taille semblable
- les loyers pour un étage complet par rapport aux loyers pour un étage partiel

Conformément à la *Loi sur l'évaluation foncière*, lors de l'évaluation d'immeubles de bureaux qui ne sont pas grevés, il est essentiel que l'évaluateur estime le loyer courant qui reflète le marché à la date effective d'évaluation, et tenant compte de toutes les participations dans le bien immobilier. Les loyers courants sont appliqués aux surfaces louables brutes (SLB) des bureaux afin d'obtenir un RBP global pour la propriété.

La norme et l'approche reconnues à l'échelle nationale de la mesure des loyers courants des immeubles de bureaux et de la détermination des SLB ont été définies par la Building Owners and Managers Association (BOMA).

Les revenus supplémentaires générés par la propriété, pour des éléments tels que les frais de stationnement ou d'entreposage, devraient également être additionnés au RBP. Ce revenu

supplémentaire devrait refléter les mêmes considérations de marché que les revenus générés par les bureaux (autrement dit, ils devraient être déterminés à partir des taux du marché libre).

Lors de l'estimation du RBP, la propriété devrait être considérée comme étant complètement louée et fonctionnant à son plein potentiel.

Dans les cas où des renseignements sur le barème de location actuel n'ont pas été fournis, ne sont pas complets ou ne sont pas accessibles pour un immeuble de bureaux, les loyers du marché typiques peuvent être établis en analysant les retours du barème de location pour des propriétés semblables dans les alentours. L'évaluateur peut classer les propriétés par emplacement, âge, catégorie d'imposition, etc., dans les alentours. Les loyers courants classés résultants sont alors appliqués à des propriétés comparables ou semblables afin de déterminer le RBP pour ces propriétés.

Figure 3.1 – Exemple de RBP`

Bureau	Type d'espace	SLB	Loyer courant	Revenu
100	Bureau	5 000	\$18,00	90 000 \$
101	Bureau	5 000	\$18,00	90 000 \$
105	Bureau	5 000	\$18,00	90 000 \$
200	Bureau	10 000	\$18,00	180 000 \$
205	Bureau	5 000	\$18,00	90 000 \$
300	Bureau	15 000	18,00 \$	270 000 \$
400	Bureau	15 000	18,00 \$	270 000 \$
B-100	Entreposage	10 000	16,00 \$	160 000 \$
Tarif mensuel de stationnement		100 places	200,00 \$	240 000 \$
			<b>RBP total</b>	<b>1 480 000 \$</b>

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

### 3.2 Détermination du revenu brut effectif (RBE)

Une fois que le RBP a été établi pour une propriété, l'étape suivante consiste à déterminer un revenu brut effectif (RBE). Le RBE est le revenu que le propriétaire s'attend à recevoir à long terme; autrement dit, il s'agit du RBP réduit en raison de l'inoccupation prévue et des mauvaises créances.

$$\text{Revenu brut effectif} = \text{Revenu brut potentiel} - \text{perte pour inoccupation et recouvrement}$$

## **Inoccupation sur le marché**

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

- Une estimation de l'inoccupation vise à refléter la moyenne probable pour un type de propriété sur une période de conservation typique, et reconnaît qu'en raison des cycles économiques, il y aura des périodes où la demande est bonne et d'autres où la demande s'affaiblit.
- Les taux annuels d'inoccupation dans les immeubles de bureaux individuels peuvent être différents de la norme.
- La perte pour inoccupation et recouvrement est une allocation pour les réductions du RBP attribuables à l'inoccupation, à la rotation des locataires et au non-paiement des loyers.

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

Les évaluateurs de la SÉFM abordent le taux d'inoccupation en utilisant le pourcentage de perte de revenu généralement attribuable aux locaux vides. Lors du calcul de l'inoccupation fondé sur la perte de revenu, l'évaluateur calculera la perte de revenu en pourcentage du revenu de location potentiel total déclaré sur la déclaration des revenus et des dépenses d'une propriété.

Une fois que la perte de revenu a été convertie en pourcentage du RBP, les propriétés sont alors classées par emplacement, âge et quantité, afin de produire des plages de pourcentage d'inoccupation. Le taux moyen d'inoccupation est alors sélectionné et appliqué à la totalité de l'inventaire de propriétés semblables.

Les mauvaises créances représentent les loyers et les autres paiements que le propriétaire ne peut pas récupérer auprès des locataires. L'inoccupation et les mauvaises créances sont généralement incluses comme taux combiné unique.

## **Détermination du RBE**

Pour déterminer le RBE, l'évaluateur commence par le RBP et déduit l'allocation pour perte pour inoccupation et recouvrement. Le résultat est le RBE.

Figure 3.2 – Exemple de RBE

<b>Total PGI</b>		<b>\$1,599,100</b>
Vacancy	-7.0%	-\$111,937
<b>Total Effective Gross Income</b>		<b>\$1,487,163</b>

Notez qu'à moins de circonstances atténuantes qui seront notées par l'évaluateur, les taux d'inoccupation sur le marché devraient être utilisés par opposition aux taux d'inoccupation réels afin de dériver la déduction appropriée pour inoccupation.

Il faut également noter que les taux et autres renseignements utilisés ci-dessus sont présentés à titre indicatif seulement.

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

La méthode du revenu a pour objectif de déterminer le revenu net d'exploitation (RNE) d'une propriété. Le processus commence par l'établissement du RBP, puis par la détermination du revenu réel en faisant une déduction pour l'inoccupation typique. L'étape finale consiste à ajuster le revenu en déduisant les dépenses qui ne peuvent pas être recouvrées auprès des locataires.

$$\text{Revenu net d'exploitation} = \text{revenu brut effectif} - \text{dépenses non recouvrables} \\ \text{Charges d'exploitation}$$

Les charges d'exploitation non recouvrables représentent la différence entre le total des charges d'exploitation et le revenu total recouvré auprès des locataires.

#### Charges d'exploitation non recouvrables

Les charges d'exploitation non recouvrables sont des dépenses que le propriétaire ne peut pas recouvrer auprès des locataires afin de maintenir et de générer un flux de rentrées. Dans un bureau typique, les locataires paient un bail à loyer net et les coûts d'exploitation, comme les impôts fonciers, le chauffage, la climatisation et le nettoyage sont recueillis auprès du locataire, indépendamment du loyer payé pour l'espace occupé.

Il y a généralement deux domaines dans lesquels le propriétaire doit couvrir les dépenses :

- les charges d'exploitation non recouvrables, qui ne sont pas transférées aux locataires, comme les honoraires d'avocat et de vérification, et les frais publicitaires et promotionnels; et
- les dépenses associées à l'exploitation de tout local vide.

Il est possible d'exprimer toutes les charges d'exploitation non recouvrables en pourcentage de réduction du RBE. Une étude de la différence typique entre les recouvrements d'exploitation et les charges d'exploitation produit la différence prévue entre le RBE et le RNE. Si cette différence est relativement uniforme et stable, elle est appliquée en tant que déduction unique, de façon semblable à la déduction pour inoccupation.

### Dépenses exclues

Plusieurs postes de dépenses sont typiquement exclus de toute étude sur les charges d'exploitation, car ils ne font pas partie de l'exploitation quotidienne ou de l'entretien régulier d'une propriété. Ces postes comprennent :

- l'impôt sur le revenu et les taxes associées aux affaires
- l'hypothèque ou le service de la dette
- la dépréciation sur la valeur comptable du bâtiment

Notez que les postes relatifs aux réparations structurales et aux dépenses en immobilisation (pas l'entretien régulier du bâtiment) sont typiquement exclus des baux signés avec les locataires.

La détermination du RNE ne devrait pas être indûment faussée par des dépenses importantes, uniques ou rares, comme des réparations structurales majeures ou des dépenses en immobilisation. Toutefois, si une déduction est jugée appropriée pour de telles dépenses, l'évaluateur peut calculer au prorata le montant de la dépense sur la durée utile prévue de l'élément.

Figure 3.3 – Exemple de calcul du RNE

Total du revenu brut effectif		1 487 163 \$
Total des dépenses non recouvrables	-5 %	74 358 \$
Revenu net d'exploitation		1 412 805 \$

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

### 3.4 Capitalisation du RNE pour le transformer en valeur

Une fois le RNE établi, l'étape finale pour l'évaluateur consiste à sélectionner un taux de capitalisation approprié afin de convertir le revenu en valeur actualisée. L'évaluateur établira le taux de capitalisation en étudiant les ventes de propriétés qui présentent des occasions semblables en matière d'investissement, et par conséquent, des profils de revenus semblables. Un profil de revenus est le degré de risque, ainsi que le potentiel de croissance, associé au flux de rentrées.

#### Sélection du taux de capitalisation approprié

La sélection d'un taux de capitalisation approprié est essentielle à la production d'une valeur exacte et équitable pour la propriété. La sélection d'un taux approprié tient compte de facteurs tels que l'âge, l'état et l'emplacement de la propriété, comparativement à la propriété moyenne ou typique.

Figure 3.4 – Capitalisation du revenu net pour le transformer en valeur ( $V = R / C$ )

Revenu net d'exploitation (R)	1 373 083 \$
Taux de capitalisation (C)	8,0 %
Évaluation du revenu (V)	17 164 000 \$ (arrondi)

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

### 3.5 Évaluation de la valeur actuelle

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

#### Terrain excédentaire

Le terrain excédentaire est un terrain non aménagé qui n'est pas requis pour les besoins actuels. Ce terrain n'est pas capturé par la méthode du revenu, car les loyers et les autres paiements soutiennent tous les éléments d'immobilier requis pour l'exploitation des bureaux. Le terrain qui n'est pas requis pour l'exploitation de l'immeuble de bureaux est excédentaire aux besoins actuels. La valeur d'un terrain excédentaire dépend de son emplacement à l'intérieur du site et de son caractère approprié pour l'aménagement ou l'agrandissement futur.

### 3.6 Examen postévaluation

Après en être arrivé à la valeur d'un immeuble de bureaux par l'entremise du processus ci-dessus, les évaluateurs de la SÉFM effectueront un examen détaillé de l'évaluation et aborderont toute anomalie par l'entremise d'un processus appelé *examen postévaluation*. Pendant ce processus, l'évaluateur examinera les données spécifiques à la propriété afin d'en assurer l'exactitude, comparera les résultats à ceux de propriétés similaires et veillera à ce que la valeur reflète les conditions du marché local.

### 3.7 Conclusion

Le présent guide explique la manière dont les évaluateurs de la SÉFM abordent l'évaluation des immeubles de bureaux aux fins de l'évaluation foncière.

Bien qu'il décrive l'approche générale adoptée, il ne remplace pas le jugement de l'évaluateur, et dans certains cas, celui-ci peut adopter une méthode différente pour des raisons valables.

Pour de plus amples renseignements sur le rôle de la SÉFM, veuillez vous rendre à l'adresse [www.mpac.ca](http://www.mpac.ca).