



MUNICIPAL
PROPERTY
ASSESSMENT
CORPORATION



GUIDE DE MÉTHODOLOGIE

ÉVALUATION DES PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES EN ONTARIO

ANNÉE DE RÉFÉRENCE 2016

MARS 2016



MUNICIPAL PROPERTY ASSESSMENT CORPORATION

31 mars 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 1er janvier 2016 prescrite par la loi.

Dans le cadre de l'engagement de la SÉFM à fournir aux propriétaires, aux municipalités et à tous ses intervenants le meilleur service possible grâce à la transparence, la prévisibilité et l'exactitude des valeurs, la Société a défini trois niveaux de divulgation de l'information dans le cadre de sa remise de la mise à jour de l'évaluation foncière de cette année. Le premier niveau de divulgation de l'information pour les propriétés résidentielles est le présent Guide sur la méthodologie.

Ce guide fournit une vue d'ensemble de la méthodologie d'évaluation utilisée par la SÉFM pour l'évaluation des propriétés résidentielles 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 résidentiels peuvent avoir accès à des renseignements supplémentaires concernant leur propre propriété par l'entremise de aboutmyproperty.ca. Les informations relatives à l'ouverture de session sur aboutmyproperty.ca sont fournies sur chaque avis d'évaluation foncière envoyé cette année. De plus amples renseignements sur la SÉFM sont disponibles à l'adresse mpac.ca.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Antoni Wisniowski', written over a horizontal line.

Antoni Wisniowski
Président-directeur général

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rose McLean', written over a horizontal line.

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

Table des matières

TABLE DES MATIÈRES	3
1.0 PRÉAMBULE	5
1.1 PROPRIÉTÉS COUVERTES PAR LE PRÉSENT GUIDE DE MÉTHODOLOGIE	5
1.2 LÉGISLATION.....	7
1.3 CLASSIFICATION.....	7
1.4 UTILISATION DU PRÉSENT GUIDE DE MÉTHODOLOGIE.....	7
1.5 CONSULTATION ET DIVULGATION	8
2.0 LE PROCESSUS D'ÉVALUATION.....	10
2.1 APERÇU	10
2.2 MÉTHODE	11
2.3 COLLECTE DE DONNÉES	11
2.4 VALIDATION DES VENTES	14
2.5 ANALYTIQUE DE MARCHÉ	16
2.6 TESTS DE LA VALEUR ET LA DÉTERMINATION DE LA VALEUR	24
2.6 CONCLUSION	28
ANNEXE A – CODES DE PROPRIÉTÉS DE LA SÉFM POUR LES PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES.	29

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 1er 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 1er janvier 2012. Les augmentations entre la valeur imposable pour 2012 et la valeur imposable pour 2016 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 de 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 de méthodologie

Le type, l'utilisation et l'emplacement des propriétés résidentielles varient considérablement dans la province. Les propriétés résidentielles comprennent un grand nombre de types de terrains résidentiels et de dépendances résidentielles, évalués conjointement avec les structures principales.

La SÉFM utilise plusieurs codes de propriété pour classer les différents types de propriétés résidentielles en Ontario; une liste détaillée de ces codes est présentée dans l'annexe A.

1.2 Législation

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

La Loi contient des définitions importantes et stipule que toutes les propriétés en Ontario font l'objet d'une évaluation et 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 ».

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. Les propriétés sont classées en fonction de leur utilisation, et le Règlement de l'Ontario 282/98 définit la manière dont sont classées les différentes utilisations des propriétés.

Conformément à l'article 3(1)1 du Règlement de l'Ontario 282/98, les terrains utilisés à des fins résidentielles sont considérés comme faisant partie de la catégorie des propriétés résidentielles.

Si une partie de la propriété est utilisée à d'autres fins, la valeur totale de la propriété sera répartie entre les différentes utilisations afin de s'assurer que le taux d'imposition approprié est appliqué aux parties pertinentes de la propriété.

1.4 Utilisation du présent guide de méthodologie

Le présent guide de méthodologie est destiné aux fins suivantes :

- Veiller à ce que les valeurs évaluées de ces propriétés produites par la SÉFM soient exactes, prévisibles et transparentes.

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

- Fournir une orientation aux évaluateurs et des explications claires aux municipalités, aux contribuables et aux membres de la Commission de révision de l'évaluation foncière.
- Veiller à ce que la méthodologie utilisée par la SÉFM pour évaluer ces propriétés soit bien documentée et s'aligne avec les normes de l'industrie.
- Expliquer le processus de réflexion et de décision auquel devrait recourir un évaluateur pour appliquer la méthodologie d'évaluation.
- Veiller à l'utilisation d'une approche uniforme à l'évaluation de ces types de propriétés.
- Soutenir les évaluateurs de la SÉFM lorsqu'ils s'acquittent de leurs exigences de diligence raisonnable pour :
 - appliquer les lois et les règlements de l'Ontario;
 - respecter les normes de l'industrie relativement à l'évaluation du marché dans un environnement d'évaluation de masse.

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

1.5 Consultation et divulgation

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

- **Niveau 1** – Guides sur la méthodologie qui expliquent la manière dont la SÉFM a abordé l'évaluation de types spécifiques de propriétés

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

Les propriétaires résidentiels peuvent avoir accès directement à des renseignements détaillés concernant leur évaluation par l'entremise de aboutmyproperty.ca. Les informations relatives à l'ouverture de session sont fournies sur chaque avis d'évaluation foncière 2016 envoyé.

2.0 Le processus d'évaluation

Il incombe à la SÉFM de classer exactement toutes les propriétés en Ontario et de les évaluer en conformité avec la Loi sur l'évaluation foncière et la réglementation établie par le gouvernement provincial. Les évaluateurs déterminent la valeur d'une propriété résidentielle en utilisant la méthode de comparaison directe (des prix de vente).

L'International Association of Assessing Officers (IAAO), l'Institut canadien des évaluateurs (ICE), et les Règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation (RUPPE) recommandent cette méthode d'évaluation des propriétés résidentielles.

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

2.1 Aperçu

Lors de l'évaluation d'une propriété individuelle, l'évaluateur ne tient généralement compte que d'un petit groupe de ventes ayant eu lieu dans les alentours immédiats de la propriété en question afin de dériver les rajustements du marché pour les différences dans les caractéristiques des propriétés (p. ex., surface habitable, âge, etc.). Le mandat de la SÉFM consiste à évaluer toutes les propriétés résidentielles de façon exacte et uniforme. Cela nécessite l'utilisation de techniques d'évaluation de masse assistée par ordinateur (EMAO).

De nombreuses instances d'évaluation en Amérique du Nord utilisent l'EMAO pour établir les valeurs marchandes pour l'impôt foncier.

Par définition, l'EMAO est l'évaluation d'un groupe de propriétés à une date donnée en recourant à des processus standardisés, des données communes et des tests statistiques. Les résultats de l'analyse de l'évaluation de masse sont souvent présentés sous la forme d'équations et de paramètres d'évaluation (modèles d'évaluation de masse) appliqués aux données sur les propriétés individuelles afin d'obtenir une estimation de la valeur actuelle pour l'univers de propriétés dans une zone de marché donnée.

La SÉFM utilise un outil statistique appelé analyse de régression multiple (ARM) afin d'appliquer la méthode de comparaison directe des prix de vente à la valeur. L'évaluation de masse est utilisée pour développer les paramètres d'évaluation, qui expliquent les influences sur la valeur sur le marché local afin d'estimer les valeurs actuelles des propriétés à partir des données immobilières compilées par la SÉFM.

L'élaboration des paramètres d'évaluation est fondée sur de robustes théories quant à l'économie et à l'évaluation et est appuyée par une analyse du marché afin de produire des estimations compréhensibles, justes et défendables de la valeur.

2.2 Méthode

La SÉFM a recours à cinq phases principales dans le processus d'évaluation de masse pour évaluer les propriétés résidentielles :

- la collecte de données;
- la validation des ventes;
- l'analytique de marché;
- les tests de la valeur et la détermination de la valeur;
- l'examen postévaluation.

2.3 Collecte de données

Les données requises pour l'évaluation de propriétés résidentielles proviennent d'un certain nombre de sources :

- les titres fonciers;
- les permis de construction;
- les inspections immobilières sur le site et les communications avec les propriétaires;
- l'examen des transactions de vente.

La SÉFM recueille constamment des renseignements détaillés sur chaque propriété en Ontario et les met à jour pour s'assurer que les propriétés du même type sont évaluées en appliquant les mêmes critères dans la zone du marché concerné.

Zones de marché et voisinages

Chaque propriété résidentielle dans la province est attribuée à une zone de marché. Une zone de marché est une zone géographique assujettie aux mêmes influences économiques. Les valeurs des propriétés dans une même zone de marché ont tendance à augmenter ou à

diminuer simultanément. Les zones sont généralement contiguës sur le plan géographique, bien que cela ne soit pas obligatoire. Une zone de marché urbaine comptera typiquement plusieurs milliers de parcelles résidentielles, avec plusieurs centaines de ventes à analyser. Toutes les ventes dans la zone de marché validées à des fins d'analyse sont utilisées pour développer tous les rajustements à la valeur appliqués pour évaluer les propriétés dans la zone en question, à l'exception de l'emplacement.

La SÉFM a élaboré un ensemble de paramètres d'évaluation pour chaque zone de marché en Ontario, et elle a délimité environ 130 zones de marché dans la province à des fins d'évaluation des propriétés résidentielles.

Les zones de marché sont subdivisées en voisinages. Les voisinages sont utilisés pour saisir l'attrait lié à l'emplacement dans chaque zone de marché. Les propriétés sont regroupées dans le même voisinage quand des lots de dimensions semblables et dotés de commodités semblables ont une valeur marchande semblable. Les voisinages urbains comptent habituellement plusieurs centaines de maisons. Seules les ventes provenant d'un voisinage donné sont utilisées pour développer un rajustement en fonction de l'emplacement pour le voisinage en question. Dans les situations où il n'y a que peu de ventes, voire aucune, dans un voisinage, le rajustement en fonction de l'emplacement pour un voisinage semblable est utilisé.

Principales influences sur la valeur

Les principaux facteurs utilisés lors de la détermination de l'évaluation de la valeur actuelle d'une propriété résidentielle sont les suivants :

Résidence	La résidence principale est évaluée en utilisant des ajustements en fonction du marché pour la surface habitable, la qualité de la construction, l'âge et d'autres commodités, telles que la superficie du sous-sol, la superficie du sous-sol fini, le nombre de foyers, etc. Les structures principales uniques qui ne sont pas achetées ou vendues souvent peuvent être évaluées en utilisant le coût de remplacement de l'amélioration, moins toute dépréciation.
Structures secondaires	Les garages, les remises et les piscines creusées sont des exemples de structures secondaires. Ces structures sont évaluées en se fondant sur les taux par pied carré ou les rajustements des montants fixes basés sur le type de structure secondaire. Les structures secondaires peu courantes peuvent être évaluées en utilisant le coût de remplacement de l'amélioration, moins

	toute dépréciation.
Caractéristiques du site	<p>La SÉFM recueille et consigne les données propres au bien-fonds qui sont liées au site. Les caractéristiques les plus courantes du site et de l'emplacement, qui ont une incidence sur la valeur de la propriété, figurent ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les variables liées au caractère adjacent ou à la proximité (p. ex., la propriété est adjacente à un terrain de golf, ou se trouve à proximité de celui-ci); • les variables liées à l'accès (p. ex., accès saisonnier); • les attributs de copropriété; • la voie d'accès et le stationnement; • les services d'hydro-électricité • les variables liées au site (p. ex., parcelle d'angle, dans un cul-de-sac, etc.); • les services d'hygiène; • la topographie; • les variables liées à l'accès riverain (p. ex., ligne de rivage, exposition, etc.). <p>L'emplacement du site et certaines caractéristiques du site peuvent faire augmenter ou diminuer la valeur imposable d'une propriété. En se fondant sur l'analyse des ventes, ces caractéristiques pourraient avoir une incidence négative ou positive sur la valeur de la propriété, ou n'avoir aucune incidence.</p>
Caractéristiques structurales	<p>La SÉFM recueille des renseignements sur un certain nombre de caractéristiques structurales qui pourraient influencer la valeur d'une résidence. Ces caractéristiques peuvent être prises en considération dans un modèle d'évaluation de masse et utilisées lors de l'évaluation de votre propriété`. Vous trouverez ci-dessous une liste des principales caractéristiques structurales prises en considération :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • la superficie; • l'année de construction; • la qualité de la construction. • la climatisation; • la superficie du sous-sol; • le nombre de salles de bains; • la superficie du sous-sol fini; • l'état; • le type de conception; • le nombre de foyers; • le type de système de chauffage; • les porches et les terrasses; • les rénovations et l'année de rénovation.
--	--

2.4 Validation des ventes

Pour déterminer la valeur actuelle d'une propriété résidentielle, seules les ventes de propriétés résidentielles effectuées sur le marché libre, sans lien de dépendance, sont utilisées. Autrement dit, l'évaluateur analyse que les ventes de propriétés résidentielles pour lesquelles l'utilisation optimale de la propriété est résidentielle.

La première étape de l'établissement d'une évaluation d'une propriété résidentielle consiste à mener une enquête sur les ventes afin d'identifier les ventes valides de propriétés résidentielles dans la zone.

La SÉFM reçoit tous les documents de titres fonciers enregistrés dans les 54 bureaux d'enregistrement de l'Ontario. Ces documents contiennent des renseignements tels que le nom du propriétaire, son adresse postale, la description légale, le montant et la date de la vente.

Bien que de nombreuses propriétés résidentielles se vendent, les ventes ne sont dans l'ensemble ni considérées comme des transactions sans lien de dépendance ni comme des transactions représentatives du marché. Seules les ventes qui représentent des transactions de vente valables de propriétés résidentielles sont incluses dans l'analyse de la SÉFM.

Voici les éléments clés d'une vente valable de propriété résidentielle :

- 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 à cette fin :

- des transactions entre des membres de la même famille;
- les renoncations (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);
- des résidences principales en train d'être construites;
- les ventes effectuées par le gouvernement ou par tout autre organisme n'étant pas tenu de payer l'impôt foncier;
- les ventes fondées sur un financement non représentatif;
- les ventes qui ne constituent qu'une partie de l'intérêt dans la propriété;
- les ventes de maisons neuves qui n'ont jamais été mises sur le marché.

Pour déterminer si une vente est valable, la SÉFM peut mener une enquête sur celle-ci et effectuer une ou plusieurs des activités suivantes :

- une inspection de la propriété;
- l'envoi ou la remise d'un questionnaire sur les ventes résidentielles au nouveau propriétaire;

- la prise de contact par téléphone avec le vendeur, l'acheteur ou l'agent immobilier;
- l'examen d'autres sources de renseignements relatifs au marché immobilier.

Lorsque la SÉFM 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 toutes les caractéristiques du terrain et des bâtiments enregistrées dans la base de données de la SÉFM correspondent à l'état réel de la propriété au moment de la vente. La SÉFM déterminera également si des modifications ont été apportées, avant ou après la vente, afin que celles-ci se reflètent dans la valeur imposable de la propriété.

Une fois que la SÉFM a terminé son examen des ventes de propriétés résidentielles, elle détermine celles qui sont considérées comme étant valides à des fins d'évaluation.

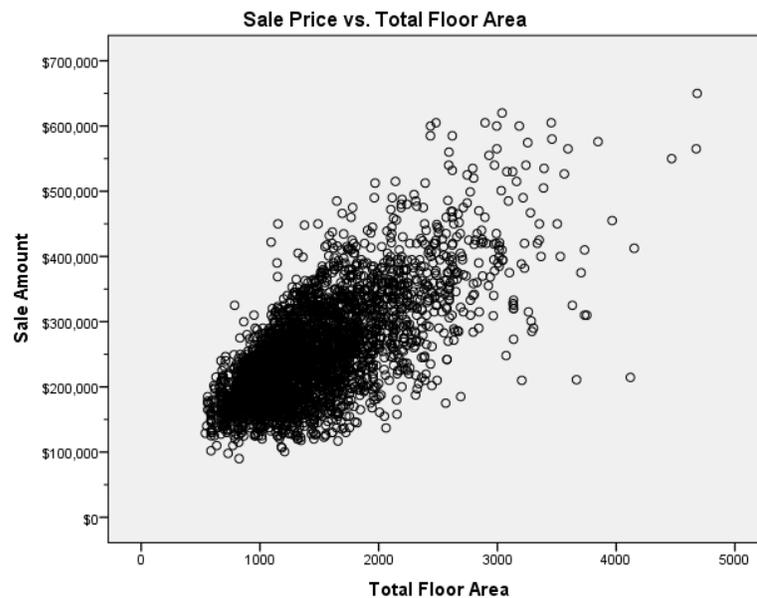
2.5 Analytique de marché

Analyse des ventes de propriétés résidentielles

La première étape du processus d'évaluation de masse consiste à étudier les caractéristiques de propriétés et les prix de vente des propriétés vendues. Ce travail est effectué en utilisant des processus standard d'analyse des données afin de comprendre ce qui se passe sur le marché immobilier local et d'identifier toute caractéristique atypique de la propriété ou les anomalies présentes dans les données.

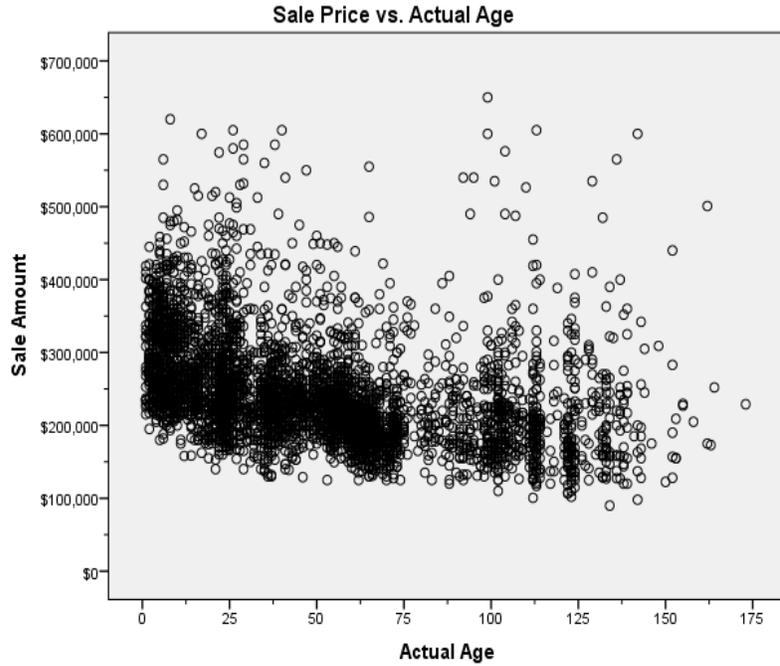
Les ventes associées à des caractéristiques ou des prix atypiques peuvent être exclues de l'analyse afin de ne pas se répercuter sur celle-ci. Les ventes associées à des anomalies dans les données sont renvoyées au personnel sur le terrain à des fins d'examen supplémentaire et de mesures correctives, le cas échéant.

L'évaluateur créera un graphique des données pour illustrer le lien entre les caractéristiques de propriétés et le prix de vente. Trois exemples d'analyses graphiques sont expliqués ci-dessous.

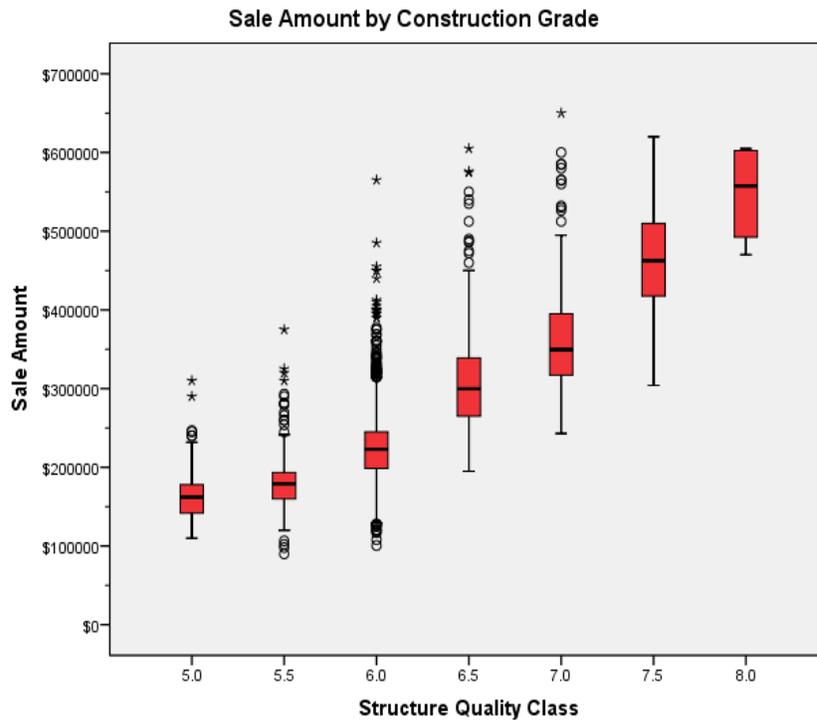


Le premier graphique trace une relation linéaire entre le prix de vente et la superficie totale de plancher. Au fur et à mesure que la superficie de plancher augmente, le prix de vente augmente à un taux constant.

Le graphique suivant trace une relation non linéaire entre le prix de vente et l'âge du logement. Au fur et à mesure que l'âge du bâtiment augmente, le prix de vente diminue, mais à un taux plus lent.



Le troisième exemple d'analyse graphique trace le lien entre le prix de vente et la qualité de la construction. Le prix de vente médian (représenté par le trait noir épais dans chaque case) augmente en parallèle avec la qualité de la construction.



Un autre composant de l'analytique de données consiste à examiner des statistiques sommaires concernant les influences sur l'évaluation principale. Le tableau 1 fournit un exemple de statistiques sommaires pour des caractéristiques clés des propriétés.

Statistiques sommaires (tableau 1)

	Ventes	Moyenne	Médiane	Écart-type	Minimum	Maximum
Montant de la vente	4 573	236 017,70	228 000,00	81 305,564	30 000	650 000
Superficie totale de plancher	4 573	1 382,24	1 245,00	510,936	540	4 682

Superficie du rez-de-chaussée	4 573	1 041,30	1 020,00	300,567	308	3 255
Superficie du premier étage	1 941	734,07	675,00	311,597	94	2 090
Année de construction (AAAA)	4 573	1963,66	1970,00	36,220	1840	2013
Façade principale	4 573	51,0244	50,0000	16,89280	13,78	232,08
Profondeur	4 573	125,3855	114,1600	46,59182	38,00	999,99

Dans l'exemple, le prix de vente médian est 228 000 \$. Il y a des renseignements sur la façade et la profondeur du terrain pour les 4 573 ventes. La superficie totale de plancher dans la base de données des ventes se situe entre 540 pieds carrés et 4 682 pieds carrés. L'année médiane de construction est 1970, et 1 941 ventes ont un premier étage.

Variations du prix en fonction du temps

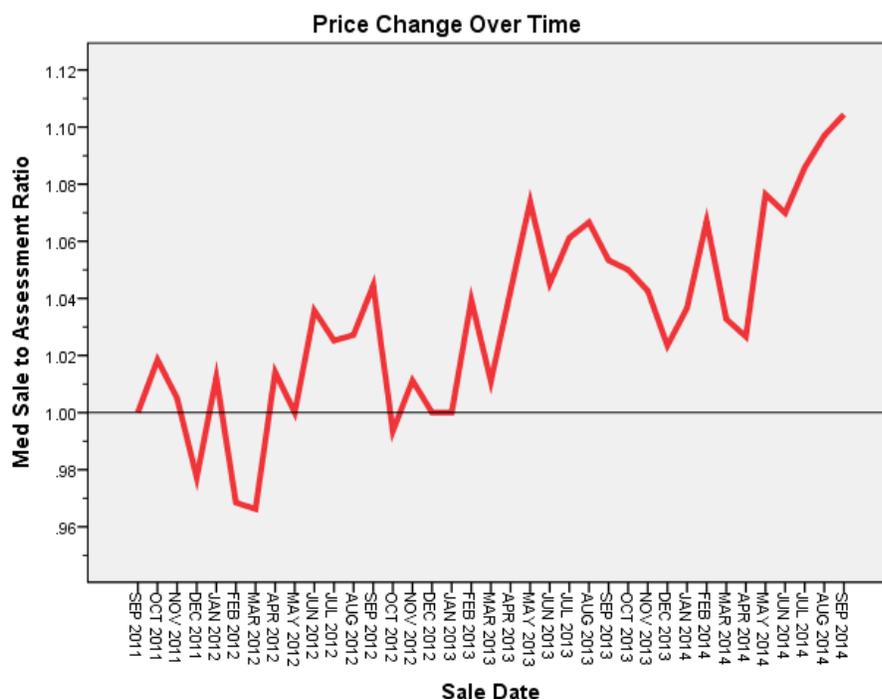
Les conditions relatives au marché affectent le prix de l'immobilier au fil du temps. Au cours d'une période d'inflation, les prix ont tendance à augmenter; au cours de périodes de déflation, les prix ont tendance à baisser. Afin d'étudier l'effet du temps sur le prix de vente, les analystes de manière générale traceront les coefficients entre l'évaluation foncière et le prix de vente médian (CEP) par mois de vente afin d'effectuer le suivi des changements des niveaux de prix. Une tendance à la hausse indique un contexte inflationniste; une tendance à la baisse, un contexte déflationniste; un schéma horizontal indique l'absence de changement des prix.

Le CEP est calculé comme suit pour chaque vente :

$$\text{CEP} = \text{prix de vente} / \text{évaluation de la valeur actuelle}$$

Le graphique ci-dessous représente le CEP médian par date de vente et indique une augmentation des niveaux de prix sur la période des ventes. Lorsque les niveaux de prix

changent avec le temps, à la hausse ou à la baisse, les prix de vente doivent être rajustés en fonction d'une même date dans le cadre de l'élaboration des paramètres d'évaluation pour chaque zone de marché.



Élaboration des paramètres d'évaluation

Un modèle d'évaluation de masse est simplement une équation utilisée pour évaluer toutes les propriétés résidentielles dans une zone de marché donnée en utilisant des rajustements dérivés directement des renseignements fournis par le marché.

Une fois que les données sur les ventes sont examinées et résumées, le processus d'élaboration des paramètres d'évaluation des propriétés résidentielles commence. L'évaluateur suit un processus à deux étapes pour élaborer et définir les paramètres d'évaluation en vertu de la méthode de comparaison (directe) des prix de vente et de l'EMAO. L'EMAO utilise principalement une analyse de régression afin d'appliquer la méthode de comparaison directe.

L'analyse de régression est une technique statistique avancée utilisée pour estimer des renseignements inconnus en se fondant sur des données connues. Dans le secteur

d'évaluation, la valeur marchande actuelle d'une propriété est inconnue, mais les prix de vente et les caractéristiques des propriétés vendues sont connus.

Dans le cadre de l'analyse de régression, la première étape consiste à concevoir le type de modèle qui sera construit. On appelle habituellement cela la *spécification du modèle*. Cette étape comprend également la détermination des caractéristiques des propriétés qui seront incluses et de la manière dont elles seront représentées dans le modèle d'évaluation de masse.

Dans presque toutes les zones de marché de la province, environ 85 % de la valeur actuelle d'une propriété est attribuable aux cinq caractéristiques suivantes :

- l'emplacement;
- la surface habitable;
- la qualité de la construction;
- l'âge;
- le terrain (dimensions du lot ou façade principale et profondeur).

La SÉFM spécifie une structure de modèle additif pour évaluer les propriétés résidentielles dans toutes les zones de marché. Les modèles additifs utilisent les taux unitaires et les rajustements des montants fixes à partir d'une valeur de base (ou constante).

L'exemple 1 fournit une spécification de modèle simple utilisant une structure de modèle additif qui peut être calibrée (pour déterminer les rajustements de la valeur) en utilisant une ARM en vertu de la méthode de comparaison directe des prix de vente.

Ce modèle d'évaluation de masse fournira des prix de vente estimés (PVE) pour toutes les propriétés vendues dans la base de données des ventes, en fonction de la surface habitable totale, l'âge, le nombre de places de garage et un rajustement en fonction de l'emplacement.

Une fois le modèle calibré, une valeur constante ou de base (appelée b_0) et des rajustements de la valeur (coefficients appelés b_1 , b_2 , etc.) sont développés.

Exemple 1

$$PVE = b_0 + (b_1 \times \text{Surface habitable}) - (b_2 \times \text{Âge}) + (b_3 \times \text{Places de garage}) - (b_4 \times \text{Voisinage})$$

Les modèles additifs supposent une relation linéaire (c.-à-d. chaque unité de surface habitable contribue le même montant à la valeur) et l'absence d'effets interactifs entre les caractéristiques de la propriété (c.-à-d. chaque unité supplémentaire de surface habitable ajoute davantage de valeur à une maison neuve qu'à une maison plus ancienne). En général, ces hypothèses ne sont valides que lors de transformations de données afin d'approximer une relation linéaire et de combiner des éléments de données (p. ex., âge × surface habitable).

Le processus de spécification et de calibrage du modèle est un processus itératif qui nécessite de tester différentes transformations de données et différentes combinaisons de variables à inclure dans le modèle d'évaluation de masse.

Structures rares et propriétés uniques

Les propriétés ayant des caractéristiques rarement vendues peuvent faire évaluer des éléments, ou la totalité de la propriété, en utilisant la méthode du coût au lieu de la méthode de comparaison directe des prix de vente.

Coût de remplacement à neuf (CRN)

La méthode du coût commence par une estimation du coût de remplacement à neuf (CRN). Celle-ci cherche à identifier le coût de chaque bâtiment ou structure sur une propriété à la date d'évaluation pertinente.

Des taux appropriés sont utilisés pour élaborer un CRN (c.-à-d. le coût de la production d'un substitut comparable ayant les mêmes caractéristiques et la même utilité sur la propriété en question). Un *modificateur local* est utilisé par la SÉFM pour ajuster ses taux standard afin de refléter les conditions locales à la date d'évaluation pertinente.

L'étape suivante consiste à ajuster le CRN pour toutes les formes de dépréciation, c'est-à-dire la dépréciation, la désuétude fonctionnelle et la désuétude externe, définies ci-dessous.

Détérioration physique attribuable à l'âge

Toutes les propriétés subissent un déclin physique au fur et à mesure qu'elles vieillissent. La dépréciation liée à l'âge est généralement appliquée sur la base de l'âge effectif d'un bâtiment ou d'une structure. Un bâtiment tout neuf a très peu de dépréciation (voire

aucune), tandis qu'un bâtiment ou une autre amélioration qui s'approche de la fin de sa vie utile aura une dépréciation importante.

Pour appliquer la dépréciation attribuable à l'âge aux structures ou aux bâtiments résidentiels, la SÉFM utilise des tableaux de dépréciation standard qui déterminent le *pourcentage d'utilité* d'une structure ou d'un bâtiment selon son âge effectif.

Désuétude fonctionnelle

La désuétude fonctionnelle concerne un « défaut » dans les structures ou bâtiments existants qui les rend moins utiles qu'un équivalent moderne.

Désuétude externe

La désuétude externe est une perte de valeur découlant de facteurs extérieurs à la propriété elle-même et hors du contrôle du propriétaire.

Afin d'obtenir la valeur contributive réelle d'un bâtiment résidentiel utilisé à des fins résidentielles, la SÉFM analyse les ventes valides des terrains résidentiels comportant des structures ou des bâtiments résidentiels afin de déterminer si un rajustement pour la désuétude fonctionnelle ou externe est justifié. Le cas échéant, la désuétude est exprimée en pourcentage et elle est exprimée en pourcentage de déduction dans le calcul du bâtiment ou de la structure.

Une fois que le CRN et toutes les formes de dépréciation sont déterminés, une valeur du bâtiment ou de la structure, appelée coût de remplacement à neuf moins la dépréciation (CRNMD) est dérivée de la façon suivante :

Valeur du bâtiment ou de la structure (CRNMD) :

$CRN \times \text{modificateur local} \times \text{pourcentage d'utilité} \times \text{désuétude fonctionnelle ou externe}$

2.6 Tests de la valeur et la détermination de la valeur

Étude du coefficient des ventes

La qualité de l'évaluation de masse est mesurée en comparant les estimations de la valeur produites et les prix de vente de la zone de marché (selon le groupe de propriétés que l'on évalue). Cet examen est effectué au moyen d'une étude du coefficient des ventes. Le but de celle-ci est d'assurer que les valeurs générées par le modèle sont justes et exactes.

Pour effectuer l'étude, le coefficient des ventes pour chaque vente est calculé en divisant le prix de vente estimé par le prix de vente réel. Par exemple, si une propriété a été vendue pour 412 000 \$ et sa valeur estimée au moyen du modèle d'évaluation de masse s'établissait à 400 000 \$, le coefficient des ventes serait de 0,97 (400 000 \$ / 412 000 \$).

Les prix de vente peuvent être ajustés en fonction du temps écoulé (c.-à-d. pour la différence entre la date de vente et la date de l'évaluation) si le marché est en état d'inflation ou de déflation. Cela permet à la SÉFM de mieux tenir compte de la conjoncture du marché au moment de la date de l'évaluation foncière. Dans de tels cas, l'étude du coefficient des ventes est basée sur les prix de vente corrigés en fonction du temps, au lieu des prix de vente.

Une étude du coefficient des ventes est effectuée afin de s'assurer que l'analyse génère des estimations de la valeur qui reflètent avec exactitude les transactions de vente dans la zone de marché. L'étude établit le niveau d'évaluation et d'uniformité en mesurant l'uniformité des évaluations.

Niveau d'évaluation

L'évaluateur utilise le coefficient des ventes médian pour mesurer le niveau d'évaluation. La valeur médiane représente le point milieu des coefficients, lorsqu'ils sont classés du plus faible au plus élevé. Le coefficient des ventes médian devrait se situer entre 0,90 et 1,10 pour tous les types de propriété résidentielle, selon les normes de l'International Association of Assessing Officers (IAAO).

Uniformité des évaluations

Il existe deux mesures de l'uniformité des évaluations : La première mesure l'équité des valeurs parmi les propriétés individuelles, à savoir l'équité horizontale, au moyen du coefficient de dispersion (CD).

Le CD mesure la déviation moyenne de tous les coefficients individuels, par rapport au coefficient médian. Par exemple, un CD de 10,0 indique que les coefficients individuels varient en moyenne de 10 % par rapport au coefficient médian. Les normes de l'IAAO définissent des mesures appropriées du CD pour chaque type de propriété et type de marché. Des CD peu élevés indiquent une bonne uniformité des évaluations.

Le deuxième test de l'uniformité des évaluations mesure l'équité entre les plages de valeurs, c'est-à-dire l'équité verticale. L'équité verticale sous-entend que les propriétés dont la valeur est inférieure et celles dont la valeur est supérieure sont évaluées à des niveaux semblables.

Le biais attribuable au prix (BAP) est utilisé pour mesurer l'équité verticale. Le coefficient de BAP mesure le pourcentage par lequel les coefficients des ventes changent, lorsque les valeurs doublent ou sont divisées par deux.

Des BAP positifs indiquent que les propriétés dont la valeur est supérieure sont surévaluées par rapport à celles dont la valeur est inférieure. Des BAP négatifs indiquent que les propriétés dont la valeur est supérieure sont sous-évaluées par rapport à celles dont la valeur est inférieure.

Un BAP de 0,015, par exemple, indiquerait que les coefficients des ventes augmentent de 1,5 % lorsque les valeurs sont doublées et diminuent de 1,5 % lorsqu'elles sont divisées par deux. À l'opposé, un BAP de -0,075, par exemple, indiquerait que les coefficients des ventes diminuent de 7,5 % lorsque les valeurs sont doublées et augmentent de 7,5 % lorsqu'elles sont divisées par deux.

Les BAP se situant entre -0,10 et 0,10 indiquent l'absence de problème lié à l'équité verticale. Les BAP statistiquement fiables hors de cette plage indiquent des problèmes potentiels liés à l'équité verticale.

Normes relatives à l'étude des coefficients

Les coefficients des ventes sont mesurés par rapport à des normes de qualité internationalement acceptées. Les normes de qualité énumérées dans le tableau 2 sont classées par type de propriété et type de marché. Les types de marchés comprennent les grandes zones urbaines, les petites zones urbaines et les zones rurales. Les grandes zones de marché urbaines ont une population dense avec des marchés actifs, et d'importants volumes de données sur les ventes permettant d'effectuer une analytique de marché. Les petites zones de marché urbaines ont une combinaison de propriétés plus récentes et de propriétés plus anciennes, et des marchés moins actifs. Les zones de marché rurales ont généralement des propriétés plus anciennes et un nombre limité de ventes.

Normes d'études des coefficients par type de propriété et type de marché (tableau 2)

Type de propriété	Niveau d'évaluation Coefficient médian de l'évaluation foncière au prix de vente (CEP)	Équité horizontale Plage du coefficient de dispersion (CD)	Équité verticale Biais attribuable au prix (BAP)
Propriétés résidentielles (y compris les condominiums)			
Grandes zones de marché urbain	0,90–1,10	5,00-10,00	-0,10-0,10
Petites zones de marché urbain	0,90–1,10	5,00-15,00	-0,10-0,10
Zones de marché rural ou zones riveraines récréatives	0,90–1,10	5,00-20,00	-0,10-0,10
Immeubles à unités multiples (2 à 6 unités)	0,90–1,10	5,00-20,00	-0,10-0,10
Terrains nus			
Tous les types de marchés	0,90–1,10	5,00-25,00	-0,10-0,10

Les mesures calculées qui se situent à l'extérieur de la plage requise ne constituent pas une preuve qu'une norme n'est pas satisfaite : il ne s'agit que d'une indication. Des mesures et des tests statistiques supplémentaires sont nécessaires afin de prouver qu'une norme n'est pas satisfaite. C'est particulièrement vrai lors de l'examen de résultats fondés sur un nombre limité de ventes (p. ex., moins de 20 ventes).

Dans les marchés de faible valeur, les études de coefficient tendent à être déformées et d'autres normes de qualité, fondées sur les variances résiduelles, peuvent être utilisées.

Lorsque l'étude du coefficient des ventes repère des erreurs systématiques (p. ex., un voisinage surévalué), les mesures prises pour corriger l'inégalité peuvent inclure un recalibrage du modèle d'évaluation de masse ou l'application d'un rajustement en fonction sur les résultats des coefficients des ventes.

Génération de la valeur

Une fois que les tests statistiques sont terminés et que le modèle d'évaluation pour la zone de marché est jugé *propre à l'emploi*, on l'applique à toutes les propriétés résidentielles dans la zone de marché. Les applications du modèle sont testées afin de s'assurer qu'elles sont correctes avant que les valeurs soient publiées à des fins d'examen interne.

Examen postévaluation

Une fois que les valeurs des propriétés ont été développées en utilisant la méthode de comparaison directe des prix de vente ou la méthode du coût dérivée du marché, l'évaluateur s'assurera que les valeurs des propriétés résidentielles individuelles sont raisonnables et vérifiera qu'aucune erreur n'a été commise, au besoin.

Le résultat de l'évaluation est également examiné afin de s'assurer que la valeur correspond à l'évaluation d'autres propriétés résidentielles semblables. Cela peut nécessiter une comparaison des valeurs avec les transactions de vente ou avec celles d'autres propriétés résidentielles.

2.6 Conclusion

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

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

Pour de plus amples renseignements sur le rôle de la SÉFM, veuillez vous rendre à l'adresse www.mpac.ca.

Annexe A – Codes de propriétés de la SÉFM pour les propriétés résidentielles

100	Terrain vacant résidentiel non riverain
101	Terrain vacant de second rang
110	Terrain vacant riverain résidentiel et à vocation récréative
111	Île en propriété individuelle
169	Terrain vacant en copropriété – résidentiel
301	Maison individuelle détachée (non riveraine)
302	Plus d'une structure utilisée à des fins résidentielles avec au moins l'une des structures occupées de manière permanente
303	Résidence avec une unité commerciale
304	Résidence avec un bâtiment à vocation commerciale ou industrielle
305	Maisons siamoises – maisons liées ensemble à la fondation par un mur mitoyen ou au-dessous du niveau du sol
306	Remise à bateaux avec résidence au niveau supérieur
309	Îlot de maisons en rangée en propriété franche – plus de deux unités en rangée en propriété séparée
311	Propriété résidentielle jumelée – deux maisons résidentielles en propriété séparée partageant un mur mitoyen central
313	Maison individuelle détachée riveraine – résidence à longueur d'année

314	Résidence ecclésiastique
322	Maison jumelée résidentielle avec deux unités appartenant au même propriétaire – deux maisons résidentielles partageant un mur central mitoyen
332	Ordinairement un duplex – structure résidentielle avec deux unités autonomes
333	Propriété résidentielle avec trois unités autonomes
334	Propriété résidentielle avec quatre unités autonomes
335	Propriété résidentielle avec cinq unités autonomes
336	Propriété résidentielle avec six unités autonomes
350	Maisons en rangée, avec trois ou six unités en propriété individuelle
360	Maison de chambres ou pension de famille – location d’une chambre à coucher, les locataires partagent une cuisine, une salle de bains et des lieux communs
365	Foyer de groupe tel que défini par l’article 240(1) de la Loi de 2001 sur les municipalités – une résidence autorisée ou habilitée, dans le cadre d’une loi provinciale ou fédérale, en vue de l’hébergement de trois à dix personnes, excluant le personnel, vivant sous la supervision dans une unité d’habitation simple et qui, en raison de leur condition émotionnelle, mentale, sociale ou physique, ou encore de leur statut juridique, nécessitent une organisation de vie en groupe .
366	Logement des étudiants (à l’extérieur du campus) – propriété résidentielle approuvée aux fins de location par des étudiants
368	Immeuble résidentiel à quai en copropriété – les propriétaires reçoivent une cession, ainsi qu’un titre relatif à la rampe d’accès à l’eau. Un titre en fief simple constitue la propriété; il inclut la terre submergée et les droits relatifs à la propriété du dessus qui sont associés à la rampe. À l’instar des immeubles en copropriété, tous les éléments communs sont détaillés

	dans la déclaration.
369	Terrain vacant en copropriété (résidentiel – amélioré) – un plan de copropriété où les unités consistent en des terrains, mais la structure de la maison incombe au propriétaire
370	Unité résidentielle en copropriété
373	Coopérative d’habitation – capitaux propres – les corporations coopératives en capital-actions sont détenues par les actionnaires. Les détenteurs d’actions n’obtiennent aucun titre d’unité d’habitation, mais ils ont en contrepartie, l’utilisation exclusive d’une unité et sont en mesure de participer à la gestion du bâtiment.
375	Copropriété – chaque copropriétaire possède un pourcentage de participation dans le titre de la propriété. avec le droit d’occuper une unité.
376	Casier verrouillable en copropriété – fait l’objet d’une cession séparée
377	Espace de stationnement/unité en copropriété – fait l’objet d’une cession séparée
378	Société de condominium résidentiel à bail – un plan de copropriété bâti sur un fonds à bail pour des durées de 40 à 99 ans
379	Société de condominium résidentiel progressive – un type de copropriété qui permet l’ajout d’unités supplémentaires dans un plan de copropriété existant à l’intérieur d’une période de 10 ans
380	Société de condominium résidentiel avec mise en commun d’éléments – conçue spécifiquement pour les biens en propriété franche, ce type de copropriété est constitué exclusivement d’éléments communs et non d’unités résidentielles.
381	Maisons mobiles – une ou plusieurs maisons mobiles sur un lot qui n’est pas un parc pour maisons mobiles.
383	Gîte touristique

391	Unité d'habitation saisonnière ou à vocation récréative – à l'avant-plan sur la rive
392	Unité d'habitation saisonnière ou à vocation récréative – en deuxième plan sur la rive
395	Unité d'habitation saisonnière ou à vocation récréative – non adjacente à l'eau