



SOCIÉTÉ
D'ÉVALUATION
FONCIÈRE DES
MUNICIPALITÉS



GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE **ÉVALUATION DES PROPRIÉTÉS INDUSTRIELLES** **STANDARD EN ONTARIO**

Date d'évaluation : 1^{er} 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 1er 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 propriétés industrielles 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 accessibles à l'adresse mpac.ca.

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

Antoni Wisniowski

Président-directeur général

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

Rose McLean, M.I.M.A.

Chef de l'exploitation

Table des matières

1.0 PRÉAMBULE.....	4
1.1 PROPRIÉTÉS COUVERTES PAR LE PRÉSENT GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE	4
1.2 LÉGISLATION	5
1.3 CLASSIFICATION	5
1.4 UTILISATION DU PRÉSENT GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE	7
1.5 CONSULTATION ET DIVULGATION	7
1.6 MACHINERIE ET ÉQUIPEMENT.....	8
2.0 LE PROCESSUS D'ÉVALUATION	9
2.1 APERÇU	9
2.2 MÉTHODE	10
2.3 COLLECTE DE DONNÉES	11
2.4 ANALYSE DES DONNÉES	12
2.5 ÉVALUATION	12
2.6 VALIDATION DES RÉSULTATS.....	12
3.0 L'ÉVALUATION	13
3.1 FONCTIONNALITÉ ET UTILITÉ.....	13
3.2 SYSTÈME DE COÛT AUTOMATISÉ.....	13
3.3 COÛT DE REMPLACEMENT OU DE REPRODUCTION	13
3.4 ESTIMATION DU COÛT À NEUF	14
3.5. DÉPRÉCIATION	14
3.6 ÉVALUATION DU TERRAIN	17
3.7 VÉRIFICATION DU RÉSULTAT	18
3.8 CONCLUSION	18

1.0 Préambule

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

En Ontario, les évaluations foncières sont mises à jour en fonction d'un cycle d'évaluation de quatre ans. 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 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 propriétés industrielles à usage général en Ontario, ayant les caractéristiques suivantes :

- Il s'agit de bâtiments polyvalents qui contiennent généralement des bureaux.
- Les utilisations peuvent inclure l'entreposage, la fabrication légère ou d'autres utilisations industrielles générales.

- Les caractéristiques à usage particulier sont limitées.
- Elles peuvent généralement être converties pour une autre utilisation sans modification importante.

Les codes de propriétés suivants de la SÉFM sont utilisés pour classer les différents types de propriétés industrielles à usage général en Ontario :

- 520 Propriétés industrielles à usage général
- 530 Entreposage
- 540 Autres propriétés industrielles

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

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

1.2 Législation

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

La Loi contient d'importantes définitions et indique les propriétés qui sont imposables et la façon dont elles devraient être évaluées. La Loi exige que les terrains soient évalués à leur valeur actuelle, celle-ci étant définie dans l'article 19(1) 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. 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

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

propriétés. En vertu des alinéas 6(1)1 et 5(1)1 du Règlement de l'Ontario 282/98, les propriétés industrielles à usage général sont généralement classées soit dans la catégorie des propriétés industrielles, soit dans la catégorie des propriétés commerciales.

L'alinéa 6(1)1 du Règlement de l'Ontario 282/98 inclut une section sur la catégorie des propriétés industrielles :

« 1. Biens-fonds utilisés pour ou en relation avec :

i. la fabrication, la production ou la transformation

ii. la recherche ou le développement en relation avec la fabrication, la production ou la transformation,

iii l'entreposage, par un fabricant, un producteur ou un transformateur, de tout élément utilisé ou produit dans le cadre de la fabrication, de la production ou de la transformation si le lieu d'entreposage est situé sur le site de fabrication, de production ou de transformation ou

iv. la vente au détail par un fabricant, un producteur ou un transformateur de tout élément produit dans le cadre de la fabrication, de la production ou de la transformation, si la vente au détail a lieu sur le site de fabrication, de production ou de transformation, mais sans être située sur le bien-fonds auquel l'article 44 s'applique

L'alinéa 5(1)2 du Règlement de l'Ontario 282/98 inclut une section sur la catégorie des propriétés commerciales :

« Pour les années d'imposition 2000 et suivantes, un immeuble utilisé exclusivement à des fins d'entreposage, situé au lieu de fabrication, de production ou de transformation qui est compris dans la catégorie des biens commerciaux si l'immeuble

(a) n'est pas relié à un immeuble, à une structure ou à une portion d'un immeuble ou d'une structure comprise dans la catégorie des biens industriels; ou

(b) est relié à un immeuble, à une structure ou à une portion d'un immeuble ou d'une structure comprise dans la catégorie des biens industriels au moyen d'un branchement minimal ou d'un corridor construit aux seules fins de déplacer du matériel ou des biens entre les immeubles. »

Les propriétés industrielles pourraient également être incluses dans la catégorie des grandes propriétés industrielles, conformément au paragraphe 14.(2) du Règlement de l'Ontario 282/98, si « l'immeuble ou les immeubles ou les parties de l'immeuble ou des immeubles qui sont occupées par cet occupant sont supérieures à 125 000 pieds carrés ». Le paragraphe 14.(1) du Règlement de l'Ontario 282/98 exige que le conseil municipal adopte un règlement établissant les coefficients fiscaux pour la catégorie des grandes propriétés industrielles, conformément à l'article 308 de la *Loi de 2001 sur les municipalités*.

Si une partie de la propriété est utilisée à d'autres fins, il sera peut-être nécessaire d'évaluer ces composants séparément et d'additionner les valeurs des composants pour obtenir la bonne valeur actuelle totale. Il pourrait également être nécessaire de répartir la valeur totale de la propriété entre les différentes utilisations afin de s'assurer que le taux d'imposition approprié est appliqué aux parties pertinentes de la propriété.

1.4 Utilisation du présent guide sur la méthodologie

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

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

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

1.5 Consultation et divulgation

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

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

1.6 Machinerie et équipement

Bon nombre de propriétés industrielles contiennent de la machinerie et de l'équipement utilisés pour les activités manufacturières effectuées dans la propriété.

Conformément à l'alinéa 3(1) 17 de la *Loi sur l'évaluation foncière*, tous les articles de machinerie et d'équipement utilisés pour les activités manufacturières, ainsi que les fondations sur lesquelles ils reposent, bien qu'ils soient taxables, sont exempts de taxation.

Toutefois, tout article de machinerie et d'équipement fixé au terrain qui n'est pas utilisé lors du processus de manufacture, y compris des éléments tels que les systèmes de chauffage, d'éclairage et de refroidissement, sont taxables.

La détermination du caractère taxable de la machinerie et de l'équipement peut être un problème juridique complexe et l'évaluateur devrait songer à obtenir des conseils juridiques en cas d'incertitude.

2.0 Le processus d'évaluation

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

Le présent guide n'est utilisé qu'une fois que l'évaluateur a déterminé que l'utilisation optimale de la propriété en question est en tant que propriété industrielle à usage général.

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

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

2.1 Aperçu

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

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

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

La SÉFM recourt à la méthode de coût pour évaluer les propriétés industrielles à usage général.

Cette méthode permet de déterminer la valeur imposable en estimant le coût de remplacement des bâtiments et des structures, en l'ajustant en tenant compte du coût de toute dépréciation à la propriété à évaluer (ce qui inclut la détérioration physique et la dépréciation), puis en additionnant la valeur du terrain.

La théorie sous-tendant la méthode du coût consiste à déterminer la *valeur d'échange* au moyen de l'application du *principe de substitution*, selon lequel aucun acheteur rationnel ne paierait davantage pour la propriété un montant supérieur à celui pour lequel il pourrait obtenir une propriété dont l'attrait et l'utilité sont identiques, pourvu qu'il n'y ait pas de délai indu.

Ce cadre de la valeur actuelle englobe le propriétaire foncier actuel à titre d'acheteur potentiel. Toutefois, la valeur aux yeux du propriétaire actuel ne peut être supérieure au coût d'une propriété de substitution de même utilité.

Lorsqu'elle est minutieusement appliquée par des évaluateurs, la méthode de coût constitue un outil adéquat de l'évaluation de la valeur actuelle.

Cette méthode d'évaluation est généralement reconnue par les experts de l'évaluation foncière.

Les principales étapes de la méthode du coût

La méthode du coût permet de dériver une valeur en estimant le coût nécessaire pour remplacer la fonctionnalité et l'utilité d'une propriété, c'est-à-dire une propriété industrielle dans le cas qui nous concerne. Généralement parlant, quatre grandes étapes sont nécessaires :

1. Détermination de la fonctionnalité et de l'utilité de la propriété (ce que la propriété peut faire et dans quelle mesure elle le fait).
2. Établissement du coût de la construction des améliorations permettant d'effectuer ces fonctions.
3. Déduction de toutes les formes de dépréciation (la différence entre le coût à neuf et le montant pour lequel les améliorations se vendraient à la date d'évaluation).
4. Ajout de la valeur marchande actuelle du terrain à la valeur dépréciée des améliorations.

2.2 Méthode

Le processus d'évaluation utilisé par la SÉFM compte trois phases principales :

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

2.3 Collecte de données

Les données requises pour l'évaluation de propriété industrielle à usage général proviennent d'un certain nombre de sources :

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

La SÉFM recueille généralement les types suivants de données relativement aux propriétés industrielles :

- données générales
- description de la propriété
- données sur les ventes
- données sur la construction
- superficie brute de plancher

Confidentialité

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

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

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

Il faut noter que certains renseignements susmentionnés peuvent être sensibles sur le plan commercial. La SÉFM reconnaît la nécessité de veiller à ce que tout renseignement qui lui est fourni soit protégé convenablement et ne soit utilisé qu'aux fins pour lesquelles il est fourni. Les

évaluateurs doivent apprécier la nature de cet effort et veiller à ce que les données soient traitées en conséquence.

Si, après qu'un appel a été interjeté, la SÉFM reçoit une demande de divulgation de renseignements ayant trait aux revenus et aux dépenses réels, ou d'autres renseignements commerciaux exclusifs sensibles, la pratique habituelle consiste à demander à la personne qui souhaite obtenir cette information de présenter une motion à la Commission de révision de l'évaluation foncière, 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 Commission de révision de l'évaluation foncière.

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

2.4 Analyse des données

Après avoir effectué la collecte de données décrite ci-dessus, l'évaluateur doit l'analyser et tirer une conclusion concernant la méthode d'évaluation appropriée à utiliser et la manière de l'appliquer.

Comme nous l'avons déjà indiqué, aux fins du présent guide sur la méthodologie, on considère que l'évaluateur va conclure qu'il n'existe pas suffisamment de données pour permettre l'adoption de la méthode de comparaison directe ou de la méthode du revenu. Pour cette raison, l'évaluateur adoptera la méthode du coût et utilisera les données recueillies pour s'assurer que cette méthode est appliquée correctement.

2.5 Évaluation

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

2.6 Validation des résultats

Une fois que l'évaluateur a terminé l'évaluation, il est nécessaire de procéder à une série de vérifications afin de s'assurer que toutes les parties pertinentes de la propriété ont été incluses dans l'évaluation, que les ajustements apportés en raison de la dépréciation n'ont pas été comptés deux fois, que l'évaluation obtenue a été comparée avec toute donnée du marché pouvant être disponible pour des propriétés semblables, et que l'évaluation finale correspond à l'évaluation de propriétés semblables en Ontario.

3.0 L'évaluation

3.1 Fonctionnalité et utilité

La valeur d'une propriété industrielle est liée à sa fonctionnalité. Plus une propriété est apte à s'acquitter de ses fonctions, plus élevée est sa valeur aux yeux du propriétaire ou de l'acheteur potentiel.

Ce principe nécessite d'établir l'utilité de la propriété, un processus impliquant l'analyse de l'utilisation optimale, ainsi que la détermination de l'aptitude de la propriété à s'acquitter des fonctions pour lesquelles elle a été conçue, ou encore de son utilité actuelle.

La détermination du degré auquel une propriété s'acquitte des fonctions pour lesquelles elle a été construite nécessite de connaître la propriété et les processus qui s'y déroulent.

Il est également important que l'évaluateur tire des conclusions à partir du marché afin d'estimer la manière dont les acheteurs et les vendeurs réagissent à l'utilité fournie par une propriété industrielle à usage général.

3.2 Système de coût automatisé

La SÉFM 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 d'approche uniforme est employée par la SÉFM dans l'évaluation des propriétés, industrielles ou autres, au moyen de la méthode du coût. Le coût de la main-d'œuvre, de l'équipement et des matériaux pour chaque élément structural d'une amélioration est inclus dans ces données.

3.3 Coût de remplacement ou de reproduction

Il est important de déterminer si un acheteur potentiel prendrait en considération une reproduction exacte de l'actif à évaluer. Cela permet de déterminer si le coût de remplacement est identique ou inférieur au coût de reproduction.

Le coût de remplacement est le coût actuel d'un actif neuf semblable dont l'utilité équivalente se rapproche le plus de celle de l'actif à évaluer.

Le coût de reproduction est le coût actuel de construction d'une reproduction de l'actif à évaluer en utilisant des matériaux semblables.

Voici les options possibles lors du calcul du coût à neuf :

- La reproduction des améliorations existantes (y compris l'aménagement, la quantité et les matériaux caractérisant la propriété en question)
- La reproduction des améliorations existantes avec des substituts plus modernes (aucun changement à l'aménagement ou à la quantité)
- La reproduction ou le remplacement des améliorations existantes par des installations caractérisées par une conception, une quantité et un aménagement modernes

Pour la majorité des propriétés en question, les étapes suivies pour calculer le coût de reproduction à neuf permettront également d'obtenir le coût de remplacement à neuf. Cela est fondé sur la probabilité que la plupart des bâtiments de la propriété en question seraient remplacés d'une façon très semblable aux bâtiments existants.

3.4 Estimation du coût à neuf

La SÉFM utilise les dossiers existants ou inspecte une propriété afin de recueillir des données physiques et descriptives concernant le terrain et les bâtiments existants (p. ex., âge, dimensions, utilisation, etc.) afin d'effectuer l'exercice d'établissement des coûts.

La SÉFM utilise ensuite le SCA pour déterminer le coût de remplacement des bâtiments et des structures industriels.

Après avoir déterminé le coût de remplacement à neuf de la propriété en appliquant le SCA aux améliorations réelles (c.-à-d. bâtiments, structures, etc.), ou à leur équivalent moderne, l'étape suivante consiste à examiner tout ajustement au coût de remplacement à neuf requis pour refléter la dépréciation.

3.5. Dépréciation

La dépréciation inhérente à une propriété donnée correspond à la différence entre le coût d'un nouveau bâtiment (ou de toute amélioration) et le montant de valeur marchande qui serait payé pour ladite propriété. La dépréciation peut se révéler très complexe, et les ajustements requièrent des connaissances approfondies et une bonne dose de jugement.

Il y a trois classes de dépréciation :

- physique (découlant de l'usure attribuable à l'utilisation et à l'exposition aux intempéries)
- désuétude fonctionnelle (découlant d'un défaut dans la propriété existante)

- désuétude externe (découlant de facteurs extérieurs à la propriété)

La dépréciation physique et la désuétude fonctionnelle peuvent être subdivisées en deux types :

- réparable (lorsqu'elles peuvent être réparées de façon économique)
- irréparable (ne peut pas être réparée du tout ou ne peut pas être réparée de façon économique)

Tous les éléments de la dépréciation affectent la valeur d'une propriété.

La dépréciation peut être quantifiée de différentes façons. Il est important d'identifier toutes les formes de dépréciation présentes afin de contribuer au processus de quantification.

Identification de la dépréciation attribuable à l'âge ou à la condition

Toutes les propriétés subissent un déclin physique au fur et à mesure qu'elles vieillissent. Le montant de dépréciation appliqué dépend de trois facteurs :

- la durée utile du bâtiment ou de la structure
- la qualité de la construction
- l'écart par rapport à l'âge effectif identifié, le cas échéant

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.

La plupart des bâtiments industriels à usage général auraient une durée utile prévue typique assignée en fonction du style de construction. Toutefois, certains usages ont tendance à réduire la durée de vie d'une propriété, en raison d'une usure physique plus importante.

Une détermination de l'âge effectif est effectuée en évaluant l'état et la condition physiques des améliorations. Si la condition des améliorations est typique pour l'âge de la structure, aucun ajustement n'est requis. Si les améliorations sont pires que les améliorations typiques, un écart en fonction de l'âge peut être appliqué. L'attribution d'un âge effectif plus vieux fait augmenter la dépréciation. Si les améliorations ont été modernisées ou rénovées récemment, l'âge effectif peut être réduit. Cela fait baisser le montant de la dépréciation liée à l'âge appliquée par le système de coût.

Il faut également se demander si des réparations sont nécessaires ou si un entretien différé pourrait affecter la valeur des bâtiments existants ou d'autres améliorations. En tenant compte de l'entretien différé, l'évaluateur doit s'assurer que la perte de valeur n'est pas déjà comptabilisée en tant que dépréciation liée à l'âge.

Identification de la désuétude fonctionnelle

La désuétude fonctionnelle concerne un défaut dans les structures ou bâtiments existants qui les rend moins utiles qu'un équivalent moderne. Il existe deux formes principales de désuétude fonctionnelle :

- Les dimensions, la construction ou la hauteur du bâtiment sont excessives pour les besoins actuels
- D'autres éléments de la propriété (p. ex., conception ou aménagement) rendent son exploitation moins efficace que des propriétés industrielles plus modernes.

Identification de la 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.

Toutefois, les propriétés industrielles à usage général sont moins susceptibles d'être affectées par la désuétude externe que les propriétés plus spécialisées, car elles pourraient être utilisées à un plus grand nombre de fins industrielles plutôt que d'être limitées à une seule utilisation qui pourrait être affectée par des facteurs économiques ou autres relatifs à l'industrie en question.

Quantification de la dépréciation

La méthode du coût tient généralement compte de la détérioration physique; toutefois, des ajustements supplémentaires pourraient devoir être apportés à l'évaluation pour refléter les défauts de la propriété, les réparations à effectuer et l'entretien différé.

Les renseignements détaillés requis pour calculer les répercussions de la désuétude fonctionnelle ne sont pas toujours facilement accessibles. Dans de telles situations, la désuétude fonctionnelle devrait être reconnue par un ajustement qualitatif apporté par l'évaluateur de la SÉFM relativement aux répercussions qu'elle aura probablement sur la valeur actuelle de la propriété. Ce type de déduction peut être appliqué en tant que pourcentage sur chaque composant individuel ou sur l'ensemble de la propriété.

La SÉFM 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 évaluateurs de la SÉFM analysent toutes les ventes de propriétés industrielles semblables 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 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 évaluateurs de la SÉFM 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 au 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 actuelle de la propriété en question.

3.6 Évaluation du terrain

Le terrain est évalué comme s'il était vacant. Sa valeur actuelle est établie par l'entremise de l'analyse des données issues des transactions de vente. La SÉFM recueille des renseignements concernant la vente de terrains faisant principalement l'objet d'un zonage industriel, puis analyse ces données pour les rendre utiles à l'évaluation de tous les terrains comparables employés à des fins industrielles. La valeur du terrain est alors ajoutée au coût de remplacement déprécié des bâtiments ou autres améliorations afin d'obtenir la valeur actuelle de la propriété.

L'exemple suivant fournit les grandes lignes simplifiées d'une telle évaluation :

Coût de reproduction à neuf	1 400 000 \$
Dépenses en immobilisation excédentaires (coût des zones surconstruites)	- 110 000 \$
Coût de remplacement à neuf	1 290 000 \$
Coût de redressement de l'entretien différé	- 30 000 \$
Total partiel	1 260 000 \$
Dépréciation physique (30 %)	- 378 000 \$
Coût de remplacement à neuf moins amortissement (CRNMA)	882 000 \$

Désuétude fonctionnelle supplémentaire	– 72 000 \$
Total partiel	810 000 \$
Désuétude externe (10 %)	– 81 000 \$
Valeur dépréciée des améliorations	729 000 \$
Valeur foncière	486 000 \$
Estimation de la valeur actuelle	1 215 000 \$

3.7 Vérification du résultat

Après avoir achevé l'évaluation en utilisant la méthode du coût, l'évaluateur de la SÉFM examinera le résultat afin de s'assurer qu'il s'agit d'une évaluation exacte de la valeur actuelle de la propriété et qu'elle correspond à l'évaluation d'autres propriétés industrielles à usage général semblables.

3.8 Conclusion

Le présent guide explique la manière dont les évaluateurs de la SÉFM abordent l'évaluation des propriétés industrielles standard 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 mpac.ca.