



SOCIÉTÉ
D'ÉVALUATION
FONCIÈRE DES
MUNICIPALITÉS



GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE

ÉVALUATION DES MAISONS DE RETRAITE 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 (SEFM) 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 SEFM évalue la valeur de votre propriété tous les quatre ans. Cette année, la SEFM met à jour la valeur de chaque propriété dans la province afin de refléter la date d'évaluation du 1^{er} janvier 2016 prescrite par la loi.

La SEFM 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 SEFM 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.

Le présent guide fournit une vue d'ensemble de la méthodologie d'évaluation utilisée par la SEFM lors de l'évaluation des maisons de retraite (aussi appelées résidences pour personnes âgées) pour la mise à jour de cette année, en s'assurant que la méthodologie d'évaluation de ces propriétés est bien documentée et conforme aux normes du secteur.

Les propriétaires 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 SEFM sont accessibles à l'adresse mpac.ca.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Antoni Wisniowski', written in a cursive style.

Antoni Wisniowski
Président-directeur général

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rose McLean', written in a cursive style.

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

Table des matières

TABLE DES MATIÈRES	3
1.0 PRÉAMBULE.....	4
1.1 PROPRIÉTÉS COUVERTES PAR LE PRÉSENT GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE	4
1.2 LÉGISLATION.....	5
1.3 CLASSIFICATION	7
1.4 UTILISATION DU PRÉSENT GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE	7
1.5 CONSULTATION ET DIVULGATION	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	13
2.6 VALIDATION DES RÉSULTATS	13
3.0 L'ÉVALUATION	13
3.1 DÉTERMINATION DU REVENU BRUT POTENTIEL	13
3.2 DÉTERMINATION DU REVENU BRUT EFFECTIF	15
3.3 ÉTABLISSEMENT DU REVENU NET D'EXPLOITATION.....	17
3.4 CAPITALISATION DU REVENU NET D'EXPLOITATION POUR LE TRANSFORMER EN VALEUR.....	19
3.5 ÉVALUATION DE LA VALEUR ACTUELLE.....	21
3.6 CONTRÔLE DE LA QUALITÉ	22
3.7 CONCLUSION	22
ANNEXE A : EXEMPLE D'ÉVALUATION D'UNE MAISON DE RETRAITE.....	23

1.0 Préambule

La Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) – 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 SEFM 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 la date d'évaluation en 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^{er} 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 SEFM, 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 maisons de retraite en Ontario.

Les maisons de retraite vont de petits établissements proposant des commodités limitées à des propriétés offrant un hébergement de luxe, une foule de commodités et une large gamme de services. En plus d'espaces vitaux, les maisons de retraite peuvent proposer à leurs résidents des formules de repas volontaires ou obligatoires, différents niveaux de services de soins, et des calendriers d'activités et de divertissement.

Les codes de propriétés suivants de la SEFM sont utilisés pour classer les différents types de maisons de retraite en Ontario :

- 623 Continuum d’installations de soins pour personnes âgées
- 624 Maison de soins infirmiers ou de retraite (combiné)
- 626 Maison d’accueil pour retraités/pers. âgées

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*.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 ».

La *Loi de 2010 sur les maisons de retraite* définit une maison de retraite comme « tout ou partie d’un ensemble d’habitation qui réunit les conditions suivantes :

- a) il est occupé principalement par des personnes âgées de 65 ans ou plus;
- b) il est occupé ou destiné à être occupé par au moins le nombre prescrit de personnes qui ne sont pas liées à l’exploitant de la maison;
- c) l’exploitant de la maison y met au moins deux services en matière de soins, directement ou indirectement, à la disposition des résidents. »

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

En Ontario, l'Office de réglementation des maisons de retraite (ORMR), créé en vertu de la *Loi de 2010 sur les maisons de retraite*, a établi une date limite du 3 juillet 2012 pour que les maisons de retraite existantes se procurent un permis. Pour recevoir l'approbation de l'ORMR, une résidence doit satisfaire à la définition d'une maison de retraite comme énoncée dans la *Loi*. L'Office de réglementation doit également effectuer des inspections continues des maisons de retraite, afin de s'assurer qu'elles continuent à respecter les exigences en matière de permis et les normes de sécurité.

En vertu de la *Loi*, un complexe résidentiel qui satisfait à la définition de « maison de retraite » doit maintenant posséder un permis d'exploitation en Ontario.

Aux fins de la *Loi*, une maison de retraite est tout ou partie d'un ensemble d'habitation qui réunit les conditions suivantes :

- il est occupé principalement par des personnes âgées de 65 ans ou plus;
- il est occupé ou destiné à être occupé par au moins six personnes qui ne sont pas liées à l'exploitant de la maison;
- l'exploitant de la maison y met au moins deux des 13 services en matière de soins énumérés dans la *Loi* (ci-dessous), directement ou indirectement, à la disposition des résidents.

Aux fins de la *Loi*, les services en matière de soins sont les suivants :

- l'administration d'un médicament;
- l'aide à la prise des repas;
- l'aide pour le bain;
- les soins de continence;
- l'aide à l'habillement;
- l'aide pour l'hygiène personnelle;
- l'aide à la marche;
- la fourniture de repas;
- la fourniture d'un programme de soins en matière de démence;

- la fourniture d'un programme de soins de la peau et des plaies;
- tout service fourni par un membre de l'Ordre des médecins et chirurgiens de l'Ontario dans le cadre de l'exercice de la médecine;
- tout service fourni par un membre de l'Ordre des infirmières et infirmiers de l'Ontario dans le cadre de l'exercice des soins infirmiers;
- tout service fourni par un membre de l'Ordre des pharmaciens de l'Ontario dans le cadre de l'exercice des soins pharmaceutiques.

La Loi énonce des exemptions à la définition d'une maison de retraite, y compris les locaux qui sont régis ou financés en vertu de la Loi sur les services aux personnes ayant une déficience intellectuelle, la Loi sur les foyers de soins spéciaux et la Loi de 2007 sur les foyers de soins de longue durée.

1.3 Classification

Le rôle de la SEFM 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.

La classification des maisons de retraite est couverte dans le paragraphe 3(1)1.ix du Règlement de l'Ontario 282/98 qui inclut dans la catégorie des propriétés résidentielles « les maisons de retraite, au sens de la définition du paragraphe 2(1) de la *Loi de 2010 sur les maisons de retraite* ».

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 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 SEFM 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 SEFM 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 SEFM après qu'ils aient fait preuve de diligence requise afin :
 - d'appliquer les lois et les règlements de l'Ontario;
 - de 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 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 SEFM 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 SEFM 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 SEFM 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 SEFM 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 en tant que maison de retraite.

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 SEFM recourt à la méthode du revenu dans l'évaluation des maisons de retraite. La méthode de capitalisation du revenu utilisée est la méthode de capitalisation directe.

Cette méthode détermine le revenu annuel pouvant être généré par une maison de retraite, déduit les dépenses annuelles nécessaires pour soutenir le flux de rentrées, puis en utilisant la

méthode de capitalisation directe, applique le taux de capitalisation à ce revenu annuel afin d'en arriver à la valeur actuelle de la propriété.

La méthode de capitalisation directe appliquée aux maisons de retraite comprend les étapes suivantes :

- 1) Détermination du revenu brut potentiel (RBP).
- 2) Ajustement pour l'inoccupation typique, selon l'emplacement et les attributs physiques de la maison de retraite, afin de déterminer le revenu brut effectif (RBE).
- 3) Déduction des charges d'exploitation afin de déterminer le bénéfice d'exploitation (BE).
- 4) Déduction des dépenses fixes, y compris l'assurance et une réserve pour remplacement, comme pourcentage du RBE.
- 5) Détermination du revenu net d'exploitation (RNE) avant les taxes municipales.
- 6) Sélection du taux de capitalisation approprié à partir des données issues des ventes.
- 7) Détermination du taux d'imposition réel (TIR) utilisé pour représenter les impôts fonciers. Pour déterminer le TIR, le taux municipal d'imposition résidentielle est pris et ajusté afin de tenir compte de la déduction ultérieure pour biens personnels de la valeur capitalisée.
- 8) Calcul du taux d'imposition réel.
- 9) Addition du taux d'imposition réel au taux de capitalisation.
- 10) Capitalisation du RNE afin d'en faire une estimation de la valeur.
- 11) Déduction des biens personnels de la valeur capitalisée, le résultat étant l'évaluation de la valeur actuelle.

2.2 Méthode

Le processus utilisé par la SEFM 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 maisons de retraite proviennent d'un certain nombre de sources :

- La SEFM effectue périodiquement l'inspection des maisons de retraite.
- Les propriétaires fonciers doivent fournir à la SEFM certains détails, dont les recettes et les dépenses réelles.
- La SEFM recueille des renseignements sur les ventes et les transferts de maisons de retraite.
- Renseignements publiés relatifs aux maisons de retraite.

La SEFM recueille également les types suivants de données pour les maisons de retraite :

- Données physiques relatives à l'emplacement, l'âge, l'état, la conception, la qualité, le nombre d'unités, les dimensions et les commodités
- Données municipales relatives aux exigences en matière d'utilisation du terrain
- Données financières, y compris les revenus, les dépenses et les niveaux d'occupation
- Données sur les ventes

Confidentialité

Comme c'est décrit ci-dessus, il est important d'être conscient du fait que pour que la SEFM 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 SEFM, 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 SEFM 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 SEFM 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 ait été interjeté, la SEFM reçoit une demande de divulgation de renseignements ayant trait aux revenus et aux dépenses réels, ou d'autres renseignements commerciaux exclusifs sensibles, la pratique habituelle consiste à demander à la personne qui souhaite obtenir cette information de présenter une motion à la Commission de révision de l'évaluation foncière (CRÉF), avec un avis aux tiers, demandant à celle-ci d'ordonner la divulgation des renseignements demandés. La communication de tels renseignements est à la discrétion de la CRÉF.

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

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. Cela comprend les étapes suivantes :

- Stratifier les maisons de retraite selon leur emplacement, leur âge, leur état, leur conception, leur qualité, leurs commodités et leurs services.
- Analyser les données afin d'établir les paramètres d'évaluation.
- Établir les niveaux typiques de revenus pour chaque maison de retraite.
- Établir les taux d'inoccupation typiques du marché selon l'emplacement et les attributs physiques des propriétés sur le marché.
- Établir les charges d'exploitation typiques.
- Établir une réserve pour remplacement appropriée.
- Établir les taux de capitalisation appropriés.
- Déterminer les taux d'imposition réels (TIR) utilisés pour représenter les impôts fonciers.

- Établir les ajustements pour les biens personnels.
- Résumer les paramètres d'évaluation dérivés de l'analyse des données.

2.5 Évaluation

Après avoir effectué les étapes nécessaires énoncées ci-dessus, l'évaluateur devrait maintenant être en mesure d'appliquer la méthodologie d'évaluation appropriée.

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 l'évaluation obtenue a été comparée avec toute donnée du marché pouvant être accessible pour des propriétés semblables, et que l'évaluation finale correspond à l'évaluation de propriétés semblables.

3.0 L'évaluation

3.1 Détermination du revenu brut potentiel

Le revenu brut potentiel (RBP) représente le revenu annuel qu'une maison de retraite serait en mesure de générer si elle était entièrement occupée, à des loyers du marché à la date d'évaluation du 1^{er} janvier 2016. La méthode utilisée pour déterminer le RBP peut être influencée par le type, la qualité et la quantité des données accessibles à l'évaluateur.

Lorsque les revenus réels sont accessibles

Pour commencer, les sources de revenus réels de la maison de retraite sont analysées afin de s'assurer que les revenus représentent des niveaux stabilisés; et deuxièmement, les niveaux de revenus stabilisés de la propriété sont comparés à ceux de propriétés similaires afin de s'assurer qu'ils correspondent aux niveaux du marché. Lorsque des renseignements sur les revenus réels sont accessibles, stabilisés et constituent une bonne indication du marché, les niveaux de revenus potentiels sont calculés à partir de ces données.

Lorsque les données sur les revenus ne sont pas accessibles ou ne correspondent pas au marché

Pour les maisons de retraite où les données sont incomplètes, les niveaux de revenus sont déterminés en appliquant des niveaux typiques sur le marché pour des maisons de retraite comparables. Les niveaux de revenus sur le marché peuvent être établis en analysant les états des résultats et les fichiers des loyers reçus pour des propriétés similaires.

Figure 3.1.1 – Analyse des loyers par type d’unité résidentielle

Unité	Nombre d’unités	Tarif quotidien	Tarif mensuel	Total (annuel)	Par unité
Studio	20	65,75 \$	2 000 \$	480 000 \$	24 000 \$
1 chambre à coucher	100	85,48 \$	2 600 \$	3 120 000 \$	31 200 \$
2 chambres à coucher	80	105,20 \$	3 200 \$	3 072 000 \$	38 400 \$
Nombre total d’unités	200		Revenu brut potentiel	6 672 000 \$	

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

Structure de revenus

Dans le loyer mensuel standard facturé aux résidents, les maisons de retraite comprennent typiquement l’hébergement, les repas et un niveau établi de services en matière de soins. L’hébergement, les repas et les services sont inclus dans l’exemple de revenus par unité ci-dessus.

Autres revenus

Les maisons de retraite peuvent avoir plusieurs sources de revenus, en plus des frais typiques facturés mensuellement aux résidents. Le revenu accessoire peut inclure des éléments tels que les soins personnels supplémentaires, les repas pour invités, les séjours de répit, les locations commerciales et les frais de stationnement. Comme ce revenu est affecté par les niveaux d’occupation et les charges d’exploitation non récupérés, il doit être additionné afin de faire partie du RBP.

Figure 3.1.2 – Exemple de calcul du revenu brut potentiel

Type d’unité	Nombre d’unités	Tarif quotidien	Tarif mensuel	Total (annuel)	Par unité
Studio	20	65,75 \$	2 000 \$	480 000 \$	24 000 \$
1 chambre à coucher	100	85,48 \$	2 600 \$	3 120 000 \$	31 200 \$
2 chambres à coucher	80	105,20 \$	3 200 \$	3 072 000 \$	38 400 \$
Nombre total	200		Revenu brut potentiel	6 672 000 \$	

d'unités		
Autres revenus		
Divers	30 400 \$	152 \$
Revenu de location	0 \$	0 \$
Frais pour soins de répit et invités	6 000 \$	30 \$
Stationnement	8 000 \$	40 \$
Total des autres revenus	44 400 \$	222 \$
Total du revenu brut potentiel	6 716 400 \$	33 582 \$

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

3.2 Détermination du revenu brut effectif

Une fois que le RBP d'une propriété a été établi, l'étape suivante consiste à déterminer le revenu brut effectif (RBE). Le RBE est le revenu qu'un 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.

$$\text{Revenu brut effectif} = \text{Revenu brut potentiel} - \text{inoccupation et mauvaises créances}$$

Inoccupation sur le marché

Les revenus générés par une maison de retraite se fondent sur les caractéristiques démographiques du marché et sont tributaires des fluctuations de l'offre de lits au sein des maisons de retraite et des foyers de soins de longue durée.

À ce titre, le revenu d'exploitation d'une maison de retraite est fortement corrélé à sa valeur. Un changement à court de l'offre ou de la demande peut entraîner une croissance ou une chute immédiate et correspondante des revenus. L'inoccupation sur le marché reflète la quantité d'espace généralement inoccupée pour un type donné de maison de retraite. Plusieurs 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.

- L'emplacement et les attributs physiques de chaque maison de retraite affectent les niveaux d'inoccupation.
- Les taux annuels d'inoccupation dans les maisons de retraite individuelles peuvent être différents de la norme.
- Les conditions relatives à l'inoccupation peuvent être différentes pour différentes catégories d'unités. L'évaluateur peut devoir incorporer plus d'un taux d'inoccupation, à savoir un taux pour les locaux de la maison de retraite, et l'autre pour les locaux autres que ceux de la maison de retraite.

En plus des renseignements sur les revenus et les dépenses, la SEFM demande également des renseignements sur les taux d'inoccupation réels aux propriétaires de maisons de retraite. Dans les cas où les renseignements sur les taux d'inoccupation réels à des fins d'analyse sont limités, d'autres sources de données sont accessibles à des fins de consultation. Par exemple, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) fournit une enquête annuelle sur les logements pour personnes âgées pour différents marchés en Ontario.

Établissement du taux d'inoccupation typique sur le marché

Les évaluateurs de la SEFM déterminent le taux d'inoccupation en calculant le pourcentage de perte de revenu généralement attribuable à l'inoccupation. En calculant l'inoccupation fondée sur la perte de revenu, l'évaluateur applique les loyers (typiques) sur le marché et calcule l'inoccupation en tant que pourcentage du revenu total. Le taux d'inoccupation est le rapport du revenu total perdu à la date d'évaluation en tant que pourcentage du revenu potentiel total.

Mauvaises créances

Les mauvaises créances représentent les loyers et les autres paiements que le propriétaire ne peut pas récupérer auprès des locataires. La perte de revenus attribuable aux mauvaises créances est généralement minimale par rapport au revenu brut total des maisons de retraite. L'inoccupation et les mauvaises créances sont généralement incluses dans un taux combiné unique.

Détermination du RBE

L'approche suivante est utilisée par la SEFM pour déterminer le RBE d'une propriété :

- 1) Prenez le RBP comme point de départ.

- 2) Déduisez l'allocation pour inoccupation. Lorsque le taux d'inoccupation est distingué pour les unités résidentielles et les autres unités, l'évaluateur déduira le montant approprié pour les revenus générés par cette catégorie d'unité.
- 3) Le résultat est le RBE.

Figure 3.2 : Exemple de RBE

		Par unité	
Revenu brut potentiel		6 716 400 \$	33 582 \$
Inoccupation et mauvaises créances	5 % du RBP	-335 820 \$	1 679 \$
Revenu brut effectif		6 380 580 \$	31 903 \$

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

Notez qu'à moins de circonstances atténuantes, 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.

3.3 Établissement du revenu net d'exploitation

L'objectif consiste à déterminer le revenu net d'exploitation (RNE) afin que sa valeur actuelle puisse être établie au moyen de la méthode du revenu. Le processus commence par l'établissement du revenu potentiel attendu, 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 nécessaires pour maintenir le flux de rentrées.

$$\text{Revenu net d'exploitation} = \text{revenu brut effectif} - \text{charges d'exploitation et fixes}$$

Charges d'exploitation

Stabilisation du revenu et des dépenses

Les revenus et les dépenses d'une maison de retraite peuvent varier considérablement d'une année à l'autre. Comme l'évaluation des maisons de retraite tient compte des revenus réalisables à long terme, la SEFM exclut les dépenses anormales de l'analyse.

La SEFM passe en revue plusieurs années de données sur les revenus et les dépenses afin de stabiliser les niveaux de revenus et de dépenses. Cela produit une image plus fiable du

rendement d'une maison de retraite comme base d'une transaction entre le vendeur et l'acheteur.

Dans une maison de retraite typique, les locataires ont signé des baux à loyer fixe et les dépenses nécessaires pour l'exploitation de l'établissement sont payées par le locateur.

Il est possible d'exprimer les charges d'exploitation par catégorie de dépenses ou comme déduction agrégée. La déduction pour charges d'exploitation est exprimée en tant que pourcentage du RBE. Il est également nécessaire de déduire des frais de gestion en tant que pourcentage du RBE dans la catégorie des charges d'exploitation.

Frais fixes

En plus des charges d'exploitation, les frais fixes sont également déduits. La catégorie des frais fixes inclut l'assurance et une réserve pour remplacement.

Réserve pour remplacement

Des accessoires fixes, meubles et équipements (AM&E) sont requis pour l'exploitation d'une maison de retraite et doivent être remplacés régulièrement. Ces dépenses peuvent prendre la forme de dépenses en capital (par opposition à une dépense annuelle régulière d'entretien). Une déduction, appelée *réserve pour remplacement*, est appliquée pour tenir compte du remplacement périodique des AM&E. Cette déduction est reconnue comme rendement du capital nécessaire pour faire l'acquisition des biens personnels.

Réparations structurales

Les maisons de retraite ont parfois besoin de réparations structurales (qui sont différentes de l'entretien régulier du bâtiment). La détermination du RNE ne devrait pas être indûment faussée par des dépenses importantes, uniques ou rares, comme des réparations structurales majeures. Au lieu de comptabiliser ces éléments comme dépenses, la méthode d'évaluation inclut cette influence sur la valeur dans le cadre de la détermination du taux de capitalisation global. C'est parce que les maisons de retraite sont achetées en sachant que des réparations seront requises de temps à autre, et par conséquent, le prix d'achat tient compte de ces dépenses futures prévues.

Impôt foncier

Lorsque la méthode du revenu est utilisée pour évaluer une méthode du revenu, les impôts fonciers réels ne devraient pas être considérés comme un poste de dépenses. Le but des évaluations effectuées en vertu de la *Loi sur l'évaluation foncière* consiste à établir une valeur

actuelle qui fait partie de l'assiette de l'impôt foncier d'une municipalité donnée. La pratique consistant à utiliser l'impôt réel comme dépense conférerait un niveau d'imposition préconçu fondé sur une valeur imposable historique. Ce problème est résolu en incluant un taux d'imposition réel dans le taux de capitalisation global appliqué aux évaluations pro forma des maisons de retraite.

Calcul du RNE

Une analyse des déclarations des revenus et des dépenses donnera une idée du niveau typique de charges d'exploitation. Une fois cette analyse terminée, l'évaluateur déduit les charges d'exploitation et les frais fixes, y compris la réserve pour remplacement. La figure 3.4 illustre l'approche de la conversion du RBE en RNE.

Figure 3.3 : Exemple de calcul du RNE

Revenu brut effectif		6 380 580 \$	
	% de RBE		Par unité
Charges d'exploitation	60 %	-3 828 348 \$	19 142 \$
Revenu d'exploitation		2 552 232 \$	12 761 \$
Frais fixes			
Assurances	0,5 %	31 903 \$	159 \$
Réserve pour remplacement	2 %	127 612 \$	638 \$
Total des frais fixes		-159 515 \$	
Revenu net avant impôts fonciers		2 292 717 \$	11 964 \$

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

3.4 Capitalisation du revenu net d'exploitation 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 bonne estimation de la valeur de la maison de retraite. La sélection d'un taux tient compte de facteurs tels que l'âge, la qualité, l'état et l'emplacement de la propriété, comparativement à la propriété moyenne ou typique.

Les renseignements relatifs aux prix de vente et aux revenus des maisons de retraite sont analysés afin d'établir le taux de capitalisation de chaque transaction. Les taux de capitalisation reflètent la relation globale entre le revenu net de la maison de retraite et son prix de vente.

Lorsque les taux de capitalisation sont calculés à partir de ventes comparables, l'évaluateur appliquera le taux de capitalisation de la même manière à la propriété à évaluer. Si, par exemple, une réserve pour remplacement est utilisée pour déterminer le RNE dans le cadre du calcul du taux de capitalisation, il est également nécessaire d'utiliser une allocation pour réserve pour remplacement afin de calculer le revenu net de la maison de retraite à évaluer.

Taux d'imposition réel

Comme mentionné ci-dessus, les évaluations des maisons de retraite ne comprennent pas les impôts fonciers comme dépense pouvant être déduite aux fins de l'évaluation foncière. Un taux d'imposition réel est appliqué au taux de capitalisation global pour refléter le fardeau des impôts fonciers. Le taux d'imposition réel exprime la relation entre la valeur imposable d'une propriété et le niveau d'imposition dans la municipalité où elle se trouve.

Le calcul du taux d'imposition réel pour les maisons de retraite est effectué comme suit :

$$\text{Taux d'imposition réel} = \text{taux d'imposition résidentiel} \times (\text{ajustement de 90 \% pour biens personnels})$$

Voici une explication du rajustement pour biens personnels à l'intérieur du taux d'imposition réel :

Le flux de rentrées d'une maison de retraite inclut les revenus générés à partir des biens immobiliers et les revenus générés à partir des biens personnels. Par conséquent, la valeur capitalisée totale dérivée d'une évaluation utilisant la méthode du revenu inclut les biens immobiliers (qui sont assujettis à l'impôt municipal), et les biens personnels (qui ne le sont pas).

Pour arriver aux évaluations de la valeur actuelle des maisons de retraite, le montant déduit pour les biens personnels correspond à 10 % de la valeur du revenu capitalisé total (y compris les biens personnels). Le montant de la déduction est fondé sur des consultations historiques

avec les intervenants qui restent généralement d'accord pour dire qu'il s'agit du montant approprié à déduire pour les biens personnels. Puisque la valeur des biens personnels déduite après la capitalisation n'est pas assujettie aux impôts fonciers, il est nécessaire d'ajuster le taux d'imposition réel utilisé dans le taux de capitalisation global par un montant correspondant. Par conséquent, un rajustement de 10 % est appliqué (90 % du taux d'imposition résidentiel) afin de tenir compte de la déduction ultérieure de 10 % de la valeur des biens personnels.

Figure 3.4 : Capitalisation du revenu net pour le transformer en valeur

Revenu net avant impôts fonciers		2 292 717 \$		
		Par unité	% valeur	
Taux de capitalisation				
Taux de base	8,00 %			
Taux d'imposition	1,11 %			
Taux d'imposition réel	1,00 %			
Taux global	9,00 %			
Valeur		25 474 633 \$	127 373 \$	
	Moins biens personnels	-2 547 463 \$	12 737 \$	10 %
Valeur nette		22 927 170 \$	114 636 \$	90 %
	Arrondi	22 927 000 \$	114 635 \$	

Il faut également noter que les taux et autres renseignements utilisés ci-dessus 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 a été déterminée en utilisant la méthode du revenu, l'évaluateur de la SEFM examinera si une autre valeur liée aux biens immobiliers n'a pas été prise en considération par l'analyse.

Ajout des autres composants de la valeur

Il peut y avoir des propriétés dont la valeur n'est pas entièrement saisie par l'application de la méthode du revenu. Un ajustement à la valeur du revenu pourrait être requis dans certains cas.

Terrain excédentaire

Le terrain excédentaire est un terrain 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 de la maison de retraite. Le terrain qui n'est pas requis pour l'exploitation de la maison de retraite 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 futur.

Un tel terrain excédentaire serait évalué séparément et cette valeur serait ajoutée à l'évaluation de la valeur actuelle calculée pour la maison de retraite.

Avant de tirer une conclusion relativement au terrain excédentaire, l'évaluateur de la SEFM procéderait généralement à une inspection du site afin de s'assurer qu'un aménagement supplémentaire serait possible.

La détermination du terrain excédentaire nécessite un examen du règlement de zonage actuel, ainsi que de la densité et de la configuration actuelles de la propriété. Le taux devant être appliqué à l'évaluation d'un terrain excédentaire est généralement dérivé en utilisant des études des transactions de vente de terrains vacants.

Exemple d'évaluation

Un exemple d'évaluation complète est présenté dans l'annexe A.

3.6 Contrôle de la qualité

Ayant calculé la valeur de la maison de retraite en suivant le processus décrit ci-dessus, la SEFM vérifiera le résultat de l'évaluation afin de s'assurer qu'aucune erreur n'a été commise et que la valeur correspond à l'évaluation d'autres maisons de retraite semblables.

3.7 Conclusion

Le présent guide explique la manière dont les évaluateurs de la SEFM abordent l'évaluation des maisons de retraite 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 la SEFM, veuillez vous rendre à l'adresse mpac.ca.

Annexe A : Exemple d'évaluation d'une maison de retraite

Type de chambre	Chambres	Lits	Tarif quotidien	Total annuel	Par chambre
Studio – ordinaire	40	40	70,00	1 022 000	25 550
Studio – grand	20	20	80,00	584 000	29 200
Unité à une chambre à coucher – ordinaire	30	30	100,00	1 095 000	36 500
Unité à une chambre à coucher – grande	10	10	115,00	419 750	41 975
Unité à une chambre à coucher – 2 ^e occupant		10	30,00	109 500	
	100	110	80,45	3 230 250	32 303
Revenu		% RBP	Par chambre	Par lit	Indemnité quotidienne
Potential de revenu par lit	3 230 250	99,40 %	32 303	29 366	80,45
Logement avec assistance	10 000	0,31 %	100	91	0,25
Stationnement	4 000	0,12 %	40	36	0,10
Frais pour invités	3 000	0,09 %	30	27	0,07
Autre	2 500	0,08 %	25	23	0,06
Potential de revenu accessoire	19 500	0,60 %	195	177	0,49
Revenu brut potentiel	3 249 750	100,00 %	32 498	29 543	80,94
Moins inoccupation et recouvrement	227 483	7 %	2 275	2 068	5,67
Revenu brut effectif	3 022 268	93,00 %	30 223	27 475	75,27
Charges d'exploitation		% de RBE			
Charges d'exploitation	1 722 692	57,00 %	17 227	15 661	42,91
Frais de gestion	151 113	5,00 %	1 511	1 374	3,76
Total des charges d'exploitation	1 873 806	62,00 %	18 738	17 035	46,67
Revenu avant frais fixes	1 148 462	38,00 %	11 485	10 441	28,60
Frais fixes					
Assurances	30 223	1,00 %	302	275	0,75
Réserve pour remplacement	60 445	2,00 %	604	550	1,51
Total des frais fixes	90 668	3,00 %	907	824	2,26
Revenu net d'exploitation	1 057 794	35,00 %	10 578	9 616	26,35
Capitalisation :					
Taux de capitalisation de base	7,50 %				
Taux d'imposition réel	<u>1,20 %</u>				
Taux de capitalisation de base	8,70 %		Par chambre	Par lit	
Valeur indiquée	12 158 547 \$		121 585 \$	110 532 \$	
Moins : biens personnels	1 215 855 \$	(10 %)	12 159 \$	11 053 \$	
Valeur nette des biens réels	10 942 000 \$	(Arrondi)	109 420 \$	99 473 \$	

