

EXAMEN DE L'ÉQUITÉ VERTICALE DES VALEURS RÉSIDENTIELLES

Mars 2022



TABLE DES MATIÈRES

Introduction	2
Résumé.....	2
Objectif	3
Portée	3
Mesure du rendement de l'évaluation à la SEFM	3
Constatations.....	5
Statistiques de l'étude de coefficient provinciale	5
<i>Critères de vente de l'étude de coefficient provinciale</i>	<i>5</i>
<i>Résultats sur le biais lié au prix provincial.....</i>	<i>6</i>
Discussion sur les résultats provinciaux	8
Discussion sur les résultats à Toronto	12
<i>Centre de Toronto.....</i>	<i>13</i>
<i>East York</i>	<i>14</i>
Conclusion	16
Recommandations et réponse de la direction	17
Annexes	19
Annexe A : Graphiques par décile par zone de la SEFM	19
Annexe B : Graphiques par décile par ancien arrondissement de Toronto	23

INTRODUCTION

Résumé

L'équité verticale décrit l'équité entre les évaluations foncières sur le spectre des valeurs du marché. Lorsque l'équité verticale est atteinte, les propriétaires immobiliers sont évalués selon une part équitable du fardeau fiscal foncier, quelle que soit la valeur marchande de leur bien immobilier.

Lorsque l'équité verticale n'est pas atteinte, les évaluations peuvent montrer une tendance à la progressivité ou à la dégressivité. La progressivité des valeurs évaluées signifie qu'à mesure que la valeur marchande des biens immobiliers augmente, les propriétaires fonciers sont évalués à des niveaux proportionnellement supérieurs. À l'inverse, la dégressivité dans les évaluations signifie qu'à mesure que la valeur du marché augmente, les propriétaires fonciers sont évalués selon des niveaux proportionnellement inférieurs.

La dégressivité implique des bénéfices pour les propriétaires immobiliers qui ont le moins de capacité de payer (c.-à-d. les propriétaires de biens immobiliers de valeur inférieure) et qui ont un fardeau fiscal plus lourd que les propriétaires de biens immobiliers de valeur supérieure.

Puisque les évaluations foncières servent à répartir le fardeau fiscal en utilisant la valeur des biens immobiliers comme indicateur de la capacité de payer d'un contribuable, il est essentiel d'atteindre l'équité verticale pour fournir une assiette équitable d'imposition foncière à la province et aux municipalités de l'Ontario. Le biais lié au prix (BLP) est le paramètre de rendement recommandé par l'International Association of Assessing Officers (IAAO) pour mesurer et évaluer l'équité verticale.

L'étude provinciale sur l'équité verticale résidentielle, réalisée par le Comité ontarien des normes de qualité (CONQ) à partir d'évaluations de la valeur actuelle de 2016, a révélé que le BLP est bien conforme aux normes du secteur d'activité.

Le BLP provincial indique une légère tendance à la dégressivité. C'est typique d'une étude de coefficient d'évaluation de cette ampleur et ne soulève aucune préoccupation quant à l'iniquité verticale systémique dans les évaluations résidentielles en Ontario.

Examen de l'équité verticale des valeurs résidentielles évaluées

Toutefois, compte tenu du peu d'observations sur l'iniquité verticale localisée, il existe des possibilités d'amélioration par la mise en œuvre de politiques et de procédures visant à guider le personnel dans l'identification des risques verticaux liés à l'équité.

Le présent examen a donné lieu à trois recommandations qui ont toutes été acceptées par l'entreprise pour une mise en œuvre. Un résumé est présenté dans le tableau à la page 17.

Objectif

L'objectif du présent examen est de déterminer dans quelle mesure l'équité verticale est atteinte dans l'évaluation des biens immobiliers résidentiels en Ontario.

Portée

Afin d'évaluer si l'équité verticale est atteinte, une étude de coefficient a été menée conformément à la Norme de l'IAAO sur les études de ratio (la « Norme ») en fonction des paramètres suivants :

- Valeurs évaluées qui ont été retournées sur le rôle d'évaluation de 2016 pour l'impôt de 2017. La date d'évaluation est le 1^{er} janvier 2016.
- Ventes entre le 1^{er} janvier 2015 et le 31 décembre 2017. Les prix de vente sont rajustés en fonction de la date d'évaluation du 1^{er} janvier 2016.
- Les biens immobiliers résidentiels tels que définis dans l'entente sur les niveaux de service de la Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) avec les municipalités de l'Ontario sont inclus dans l'étude.
- Les résultats sont stratifiés par municipalité et district (dans le Nord de l'Ontario) aux fins de l'évaluation.
- Le biais lié au prix (BLP) est la mesure d'évaluation de l'équité verticale.

Mesure du rendement de l'évaluation à la SEFM

La SEFM s'est engagée à fournir des opinions de valeur transparentes et fondées sur des données probantes. Au cours d'une année de mise à jour de l'évaluation, le Bureau du commissaire du service de qualité (BCSQ) est chargé de ce qui suit :

Examen de l'équité verticale des valeurs résidentielles évaluées

- effectuer des examens pour certifier l'aptitude à l'utilisation du rôle d'évaluation;
- fournir les résultats de qualité de l'évaluation au rapport public sur le rendement de l'organisation de la SEFM;
- effectuer une mesure en fonction des quatre niveaux de service d'exactitude de l'évaluation établis dans l'Entente sur les niveaux de service (ENS) entre la SEFM et les municipalités (un pour les niveaux résidentiel, agricole, commercial, industriel et multirésidentiel).

L'analyse de la qualité du rôle d'évaluation (QRE) a été conçue pour atteindre ces objectifs.

La QRE est un ensemble d'études de coefficient. Une étude de coefficient est un terme générique pour les études basées sur les ventes conçues pour mesurer le rendement de l'évaluation de masse.

La Norme sur les études de coefficient (la « Norme ») de l'(IAAO) contient des directives sur la préparation des données et le calcul des paramètres de rendement. La préparation des données comprend la prise de mesures pour sélectionner un échantillon de transactions de vente sans lien de dépendance sur un marché ouvert, lorsque la vente et la valeur évaluée reflètent le même état et la même condition du bien immobilier. La création d'un prix de vente ajusté en fonction du temps en modifiant chaque prix de vente en fonction des facteurs du marché pour tenir compte de la contrepartie qui aurait été échangée à la date d'évaluation est également un élément important de la préparation des données de l'étude de coefficient.

Une fois les données préparées, un coefficient de vente ajusté en fonction du temps (CVAT) est créé pour chaque transaction immobilière incluse dans l'analyse en divisant la valeur évaluée par le prix de vente ajusté en fonction du temps (et, pour cet examen, en multipliant par 100 %). Un CVAT de 100 % indique qu'un bien immobilier a été évalué à 100 % de la valeur marchande indiquée par le prix de vente.

Une fois les CVAT établis, on peut calculer divers paramètres de rendement. Les trois principaux paramètres sur lesquels on s'appuie pour évaluer le rendement de l'évaluation dans la QRE sont les suivants :

- le CVAT médian qui mesure le niveau d'évaluation;
- le coefficient de dispersion (CDD) qui mesure l'uniformité;

Examen de l'équité verticale des valeurs résidentielles évaluées

- le biais lié au prix (BLP), qui mesure l'équité verticale.

L'IAAO maintient une Norme sur les études de coefficient (la « Norme ») qui établit les fourchettes d'acceptabilité pour chacune des trois mesures évaluées dans la QRE. Le CONQ évalue les résultats de l'étude sur le coefficient de la QRE par rapport aux fourchettes de la Norme afin de déterminer si l'exactitude, l'uniformité et l'équité des valeurs évaluées sont conformes à la norme.

En général, lorsqu'on mesure le rendement de l'évaluation, il faut tenir compte des trois paramètres pour bien comprendre la qualité des valeurs évaluées. Dans le cadre de cet examen, qui porte spécifiquement sur les capitaux propres verticaux, le biais lié au prix est la mesure de l'intérêt.

CONSTATATIONS

Statistiques de l'étude de coefficient provinciale

L'étude de coefficient provinciale est fondée sur l'évaluation de la valeur actuelle de 2016, qui a été retournée pour l'année d'imposition 2017. L'étude de coefficient comprend uniquement des biens immobiliers résidentiels. La fourchette de dates de vente de l'étude est du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2017. Au total, 1 215 523 ventes ont eu lieu au cours de la période visée par l'étude, dont 624 244 ont été considérées comme des ventes valides aux fins d'analyse. L'extraction des données de vente a eu lieu le 23 février 2021. Le script pour la QRE (version datée du 28 septembre 2021 dans Insight) a été personnalisé pour générer des résultats d'étude de coefficient hors ligne.

Critères de vente de l'étude de coefficient provinciale

L'Ontario compte 414 municipalités locales, dont 173 municipalités non régionalisées et 241 municipalités secondaires. Des études de coefficient ont été menées sur toutes les municipalités de l'Ontario avec 10 ventes résidentielles valides. Les ventes valides sont définies comme des transactions de vente qui répondent aux critères de filtrage de QRE établis par le CONQ.

Dans l'ensemble de l'Ontario, au total, 11 municipalités ne satisfaisaient pas au nombre minimal de ventes valides et 403 municipalités avaient 10 ventes valides ou plus. Les 403 municipalités constituent la base de l'étude de coefficient provinciale.

Examen de l'équité verticale des valeurs résidentielles évaluées

Résultats sur le biais lié au prix provincial

Les résultats de l'étude de coefficient indiquent que 380 municipalités de l'Ontario, soit 94 %, ont des statistiques sur le BLP qui se situent dans la fourchette acceptable établie dans la Norme. Cela amène à conclure que l'équité verticale est conforme aux normes dans ces municipalités. Dans 23 municipalités, le BLP indiqué n'a pas atteint le seuil fixé dans la Norme.

La Norme sur les études de coefficient de l'IAAO déclare ce qui suit :

- « D'une manière générale, le coefficient de BLP devrait se situer entre - 0,05 et 0,05 [...] **les BLP pour lesquels les intervalles de confiance de 95 % ne se situent pas dans la fourchette de - 0,10 à 0,10 indiquent des iniquités verticales inacceptables.** »
- Si le BLP calculé (et l'intervalle de confiance de 95 % qui y est associé) dépassait la fourchette de - 0,10 à 0,10, on conclurait que l'équité verticale n'a pas été atteinte pour ces strates.

Un intervalle de confiance et un BLP de 95 % ont été calculés pour chaque municipalité. L'intervalle de confiance de 95 % représente les limites inférieures et supérieures du BLP prévu pour l'ensemble de la population 19 fois sur 20. Ne pas respecter la norme exige que le BLP calculé et son intervalle de confiance connexe se situent tous deux en dehors de la fourchette recommandée de - 0,10 à 0,10 par l'IAAO.

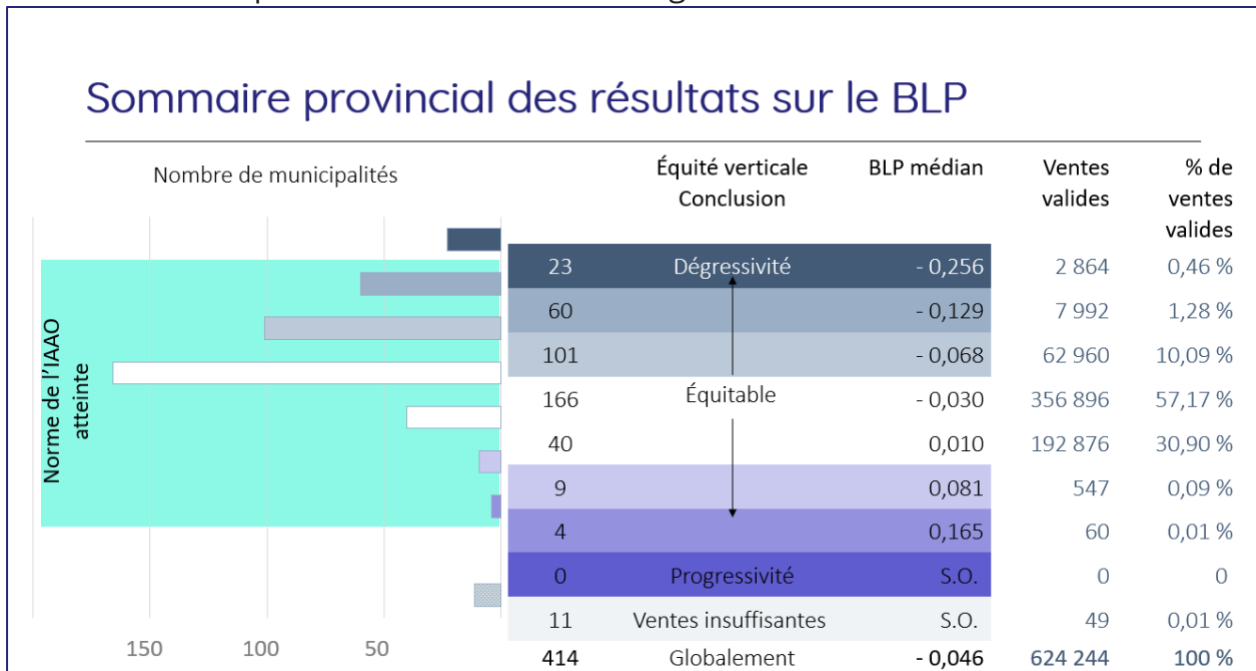
Afin d'évaluer et de décrire les résultats de l'équité verticale à l'échelle provinciale, les résultats pour chaque municipalité ont été classés en fonction de leurs résultats sur le BLP :

Résultats sur le BLP	Norme de l'IAAO atteinte	Conclusion sur l'équité verticale
BLP et intervalle de confiance de moins de - 0,10	Non	Dégressivité
BLP de moins de - 0,10, <u>mais</u> intervalle de confiance dans la norme	Oui	Avertissement de dégressivité
BLP entre - 0,10 et - 0,05	Oui	Légère dégressivité
BLP entre - 0,05 et 0	Oui	Équitable

Examen de l'équité verticale des valeurs résidentielles évaluées

BLP entre 0 et 0,05	Oui	Équitable
BLP entre 0,05 et 0,10	Oui	Légère progressivité
BLP de plus de 0,10, <u>mais</u> intervalle de confiance dans la norme	Oui	Avertissement de progressivité
BLP et intervalle de confiance de plus de 0,10	Non	Progressivité
Ventes insuffisantes	S.O.	Non concluant

Voici un résumé provincial des résultats catégorisés sur le BLP



Dans l'ensemble, les essais provinciaux sur le BLP ont révélé des résultats légèrement dégressifs. Le BLP médian provincial de - 0,0455 satisfait à la Norme (avec une légère indication de dégressivité). L'indication d'une dégressivité modérée dans les niveaux de tolérance du secteur d'activité ne soulève aucune préoccupation quant à l'iniquité verticale systémique dans les évaluations de biens immobiliers résidentiels en Ontario.

Le BLP et l'intervalle de confiance pour 23 municipalités se situent en dehors de la fourchette acceptable énoncée dans la Norme. Les 23 municipalités préoccupantes sont considérées comme dégressives. En tant que groupe, ces municipalités génèrent un BLP médian de - 0,2558. Un BLP dégressif de - 0,2558 suggère que lorsque les valeurs du marché doublent, le niveau d'évaluation diminue de 25,58 %.

Faits sur les municipalités préoccupantes

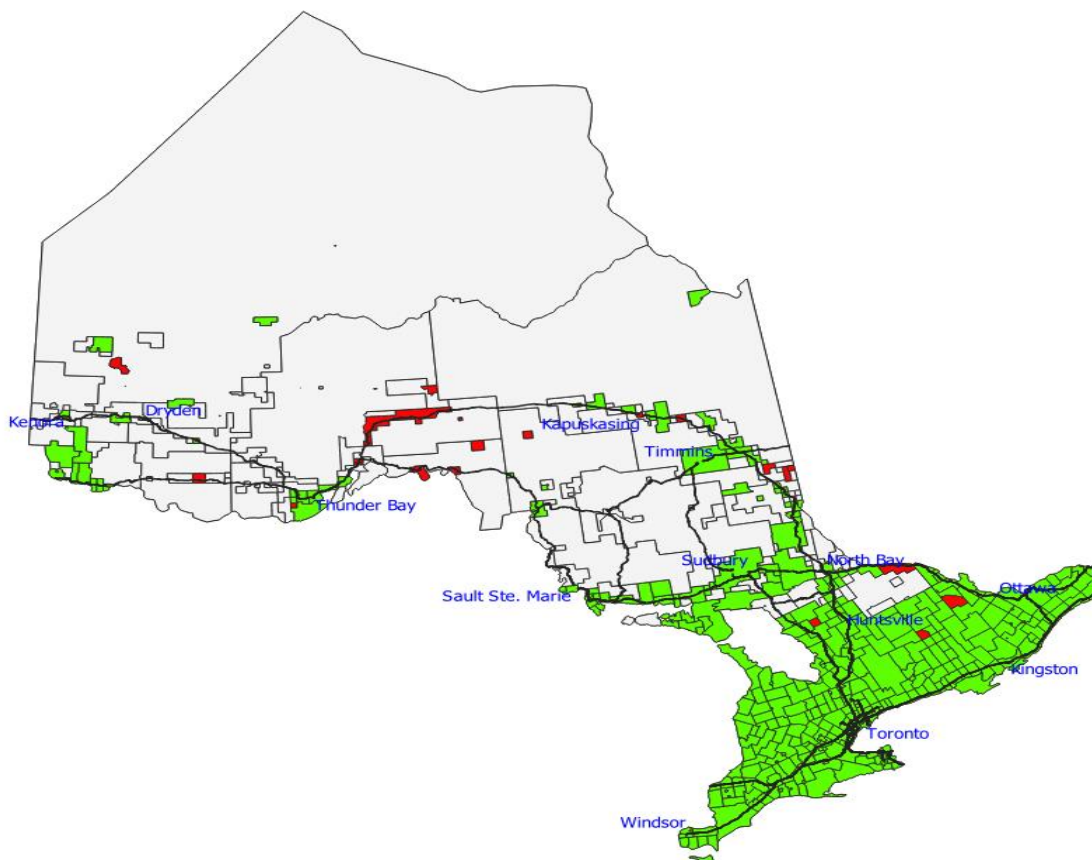
- Sur le plan géographique, les 23 municipalités préoccupantes ne sont pas urbaines.

Examen de l'équité verticale des valeurs résidentielles évaluées

- 10 des 23 municipalités visées ont des ventes valides peu élevées qui soutiennent le calcul du BLP.
- 13 des 23 municipalités visées ont des ventes valides solides qui soutiennent le calcul du BLP.
- Les 13 municipalités préoccupantes avec des ventes valides solides montrent des signes d'iniquité verticale.

Discussion sur les résultats provinciaux

Le schéma suivant illustre les résultats municipaux sur le plan géographique. Les municipalités en vert indiquent que le BLP satisfait à la Norme et que, par conséquent, l'équité verticale est atteinte. Les municipalités en rouge indiquent les endroits où le BLP n'a pas satisfait à la Norme. (Les zones en gris représentent les municipalités avec des ventes insuffisantes et un territoire non municipal.)



Examen de l'équité verticale des valeurs résidentielles évaluées

Les valeurs estimées ou prévues diffèrent toujours des valeurs réelles de vente. Le processus de modélisation d'évaluation de masse est cependant conçu pour obtenir la plus grande fiabilité possible, ce qui signifie l'absence d'erreur aléatoire.

Tel que cela a été indiqué ci-dessus dans la section des résultats de coefficient, diverses statistiques sont utilisées pour mesurer la qualité des évaluations de masse, et la portée du présent rapport est de déterminer si l'équité verticale a été atteinte dans les évaluations des biens immobiliers résidentiels sur le spectre des valeurs du marché.

La Norme indique que le meilleur indicateur disponible pour mesurer si une iniquité verticale existe est la statistique sur le biais lié au prix (BLP). Afin de mieux visualiser la mesure dans laquelle l'équité verticale est atteinte dans la base d'évaluation, des graphiques à barres illustrant le niveau d'évaluation par décile de prix de vente ont été produits pour chaque zone de la SEFM et sont inclus à l'annexe A.

Un examen des constatations sera présenté en deux étapes. Premièrement, nous examinerons les résultats au niveau provincial dans chacune des sept zones (niveau macro). En deuxième lieu, nous examinerons de plus près toutes les zones qui ont des problèmes localisés avec des zones qui n'ont pas satisfait aux normes internationales pour les statistiques de BLP (niveau micro).

Un examen des résultats provinciaux (niveau macro) montre que les sept zones ont satisfait à la Norme d'IAAO pour les statistiques de BLP.

D'après les résultats statistiques, il semble que l'équité verticale soit atteinte et que le processus d'évaluation en masse donne lieu à des prévisions raisonnablement équitables des prix de vente des biens immobiliers résidentiels. Il n'y a aucune preuve de problème systémique.

Toutefois, les graphiques à barres par décile inclus à l'annexe A proposent une considération méritant d'être soulignée.

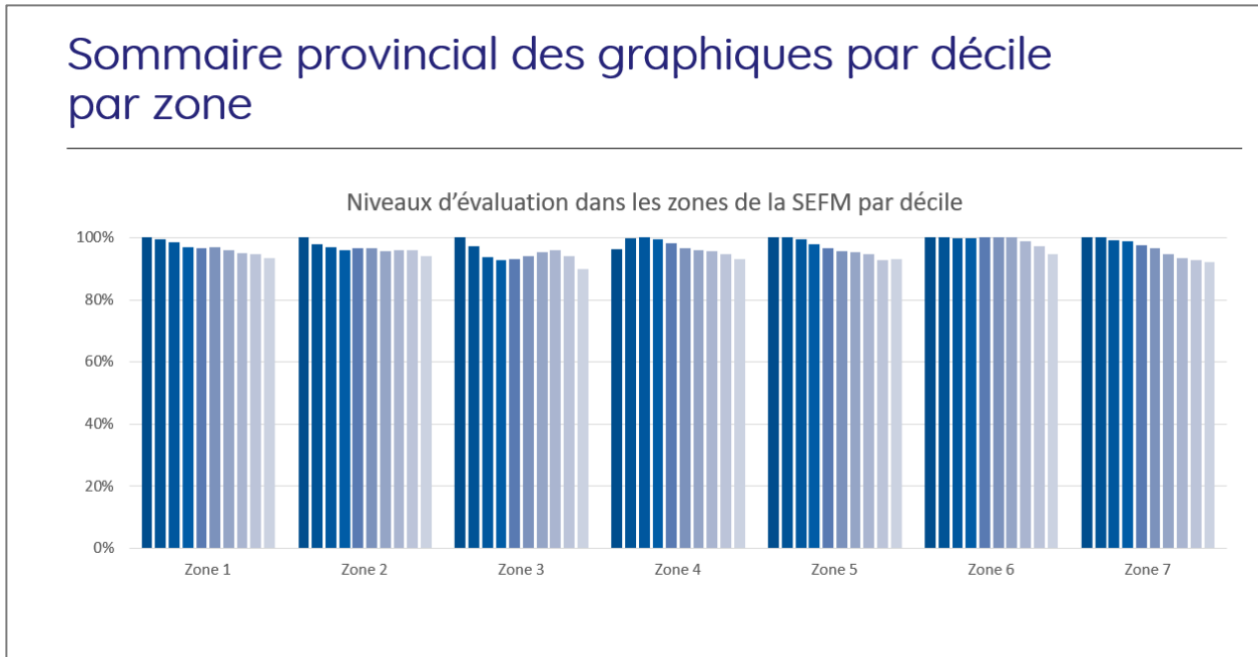
Pour préparer les graphiques à barres par décile, les données de chaque zone ont été divisées en déciles triés par prix de vente. Cela permet de comparer visuellement les niveaux d'évaluation sur l'échelle des valeurs du marché.

Dans les statistiques descriptives, un décile est utilisé pour classer les grands ensembles de données des valeurs les plus élevées aux valeurs les plus faibles, ou vice versa. Alors que les quartiles sont trois points de données qui divisent une observation en quatre groupes ou quarts égaux, un décile est composé de neuf

Examen de l'équité verticale des valeurs résidentielles évaluées

points de données qui divisent un ensemble de données en 10 parties égales. Chaque décile contient 10 % des observations dans l'ensemble de données.

Les détails des graphiques à barres par décile pour chaque zone figurent à l'annexe A. Pour faciliter la comparaison, on trouvera ci-dessous une diapositive récapitulative illustrant les tendances observées entre les déciles pour chaque zone côte à côte.



Bien que les résultats soient tous conformes à la norme verticale d'équité, il y a une légère tendance à la dégressivité. Dans les zones 1, 2, 3, 5, 6 et 7, le niveau d'évaluation du premier décile est toujours le plus élevé. Il est plus prononcé dans la zone 7, qui est le nord de l'Ontario. La zone 4 est la Ville de Toronto et diffère des autres zones en ce que le premier décile indique le niveau d'évaluation le plus faible. Cela est expliqué plus bas dans le rapport de l'analyse au niveau micro de East York.

Cette tendance sera surveillée au cours des années de référence à venir. Afin d'assurer des résultats exacts, il est nécessaire d'avoir la certitude que toutes les ventes dans l'étude de coefficient représentent des transactions de marché ouvert sans lien de dépendance. Compte tenu de la tendance présentée, il serait prudent que le personnel chargé de l'évaluation fasse preuve de diligence en examinant les ventes à l'extrémité inférieure du marché, de sorte que l'équité verticale soit atteinte et démontrée de façon fiable.

Examen de l'équité verticale des valeurs résidentielles évaluées

Recommandation 1 Donner la priorité aux ventes de biens immobiliers aux extrémités inférieure et supérieure du marché pour examen et vérification par le personnel d'évaluation.

À l'analyse des résultats à un niveau micro, il y a des zones localisées qui ne répondent pas à la norme pour la mesure de BLP.

Cela peut être attribué au manque d'homogénéité des données de vente.

Par exemple, dans la zone 7 du Nord de l'Ontario, où se trouve la majorité des municipalités qui ne respectent pas la norme de BLP.

Il s'agit plus précisément des régions desservies par la région 32 de Thunder Bay, où se trouvent 11 des 23 municipalités. La plus grande concentration de biens immobiliers est située au nord-est de Thunder Bay le long de l'autoroute 11, d'Orient Bay à Longlac. Il y a une plus petite concentration près de la région de Terrace Bay. Ces régions offrent un grand éventail de biens immobiliers riverains et récréatifs.

Même si les biens immobiliers des centres urbains du Nord de l'Ontario peuvent présenter de l'homogénéité, ce n'est pas le cas dans les centres ruraux et éloignés. Ces zones peuvent avoir une plus grande combinaison de types de biens immobiliers, ce qui entraîne un manque d'homogénéité. Cette situation contraste avec le mélange de biens immobiliers que l'on retrouve dans les centres urbains et dans le sud de l'Ontario. Cette combinaison unique de types de biens immobiliers peut mener à une variabilité des données qui élargit les variations entre les données de vente et les valeurs évaluées. D'autres régions avec de petites régions localisées qui ne répondent pas aux normes sont la région 29 Timmins et la région 4 Pembroke. Ces régions ne présentent pas le même manque d'homogénéité que la région 32.

Étant donné que la dégressivité est localisée, il est recommandé que les experts en évaluation du bureau d'évaluation local soient éventuellement mobilisés et qu'ils effectuent l'examen pendant le processus d'examen après évaluation afin d'assurer des évaluations exactes et équitables.

Recommandation 2 Conformément au cadre de documentation sur l'évaluation de l'organisation, fournir des conseils au

Examen de l'équité verticale des valeurs résidentielles évaluées

personnel de l'évaluation sur la façon dont les normes d'évaluation du secteur d'activité concernant l'équité verticale doivent être appliquées au cours du processus d'évaluation.

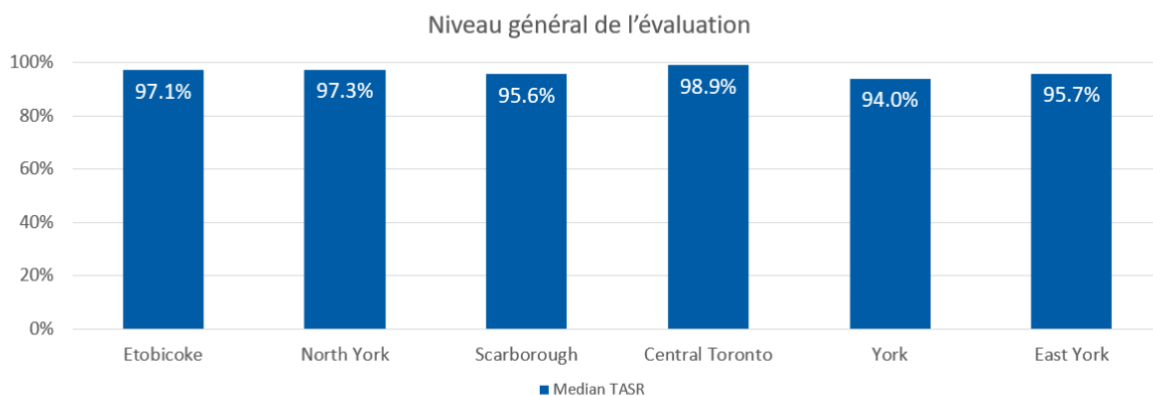
Recommandation 3 Éduquer le personnel chargé de l'évaluation sur la détermination des iniquités verticales et le doter des moyens nécessaires pour répondre à ces préoccupations au cours du processus d'examen analytique et d'examen post-évaluation.

Discussion sur les résultats à Toronto

Bien que les résultats obtenus à Toronto (zone 4) aient été conformes aux normes, les valeurs résidentielles évaluées à Toronto ont été stratifiées pour examiner s'il y avait des preuves de partialité systémique liée aux prix observées dans les limites municipales.

Vous trouverez ci-dessous un tableau du niveau d'évaluation indiqué par le CVAT médian pour les six arrondissements qui composent la Ville de Toronto.

Niveau global d'évaluation dans les arrondissements de Toronto



Examen de l'équité verticale des valeurs résidentielles évaluées

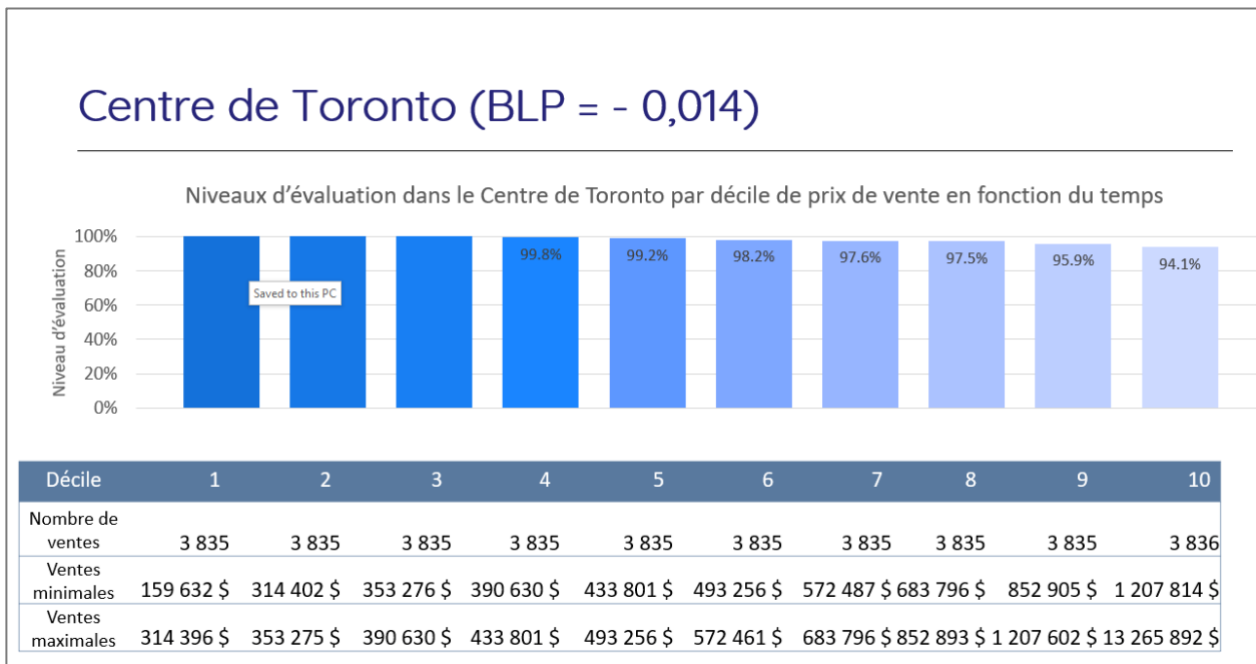
Afin de visualiser la mesure dans laquelle l'équité verticale a été atteinte dans la base d'évaluation, on a également produit des graphiques à barres par décile pour les anciens arrondissements de Toronto. L'ensemble complet est inclus à l'annexe B.

Un examen visuel des six arrondissements montre que seul le Centre de Toronto affiche une tendance à la dégressivité, cependant, le résultat sur le BLP est excellent, et tous les niveaux d'évaluation globaux sont à l'intérieur du niveau de tolérance.

Résultats sur le BLP pour les six arrondissements

Etobicoke	0,009	Centre de Toronto	- 0,014
York	0,029	North York	- 0,009
Scarborough	0,018	East York	0,050

Centre de Toronto



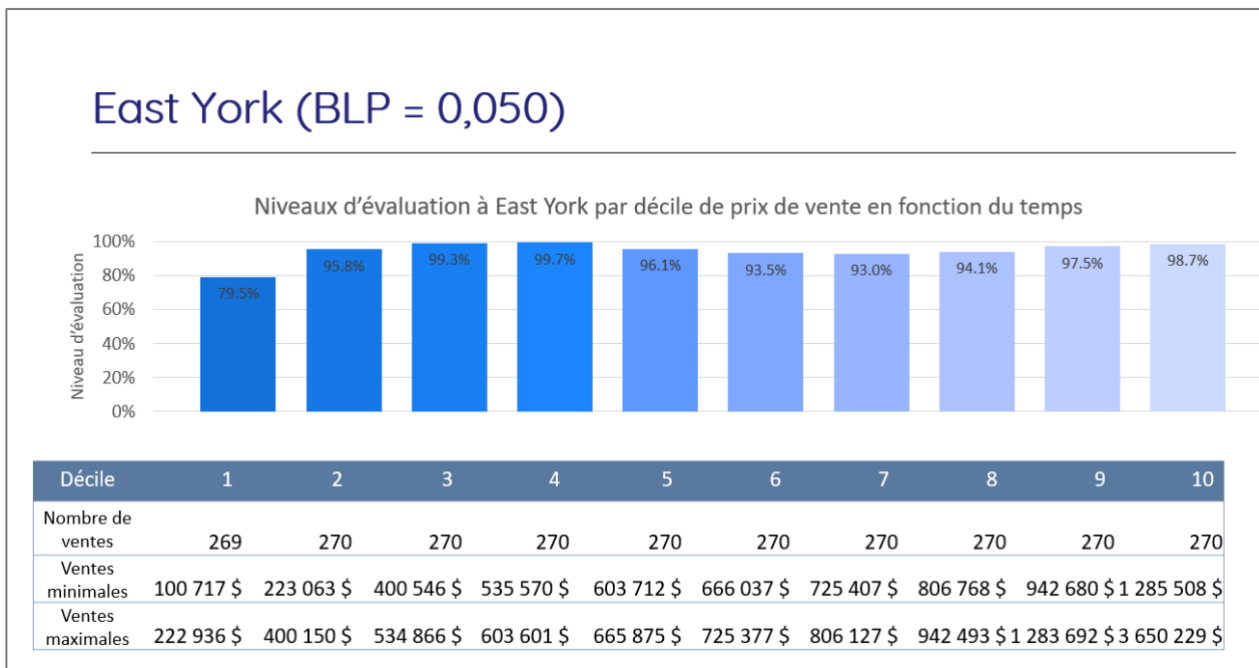
Les résultats globaux sur le BLP n'indiquent pas de dégressivité. Cependant, une tendance légère est évidente à l'examen du graphique de barres à décile pour le Centre de Toronto. Bien que les résultats montrent visuellement une dégressivité légère, le CVAT médian se situe entre 90 % et 110 % (ce qui est la fourchette acceptable définie dans la Norme d'IAAO) pour tous les déciles. Les résultats

Examen de l'équité verticale des valeurs résidentielles évaluées

globaux sur le BLP du Centre de Toronto sont très bons et bien conformes aux normes de l'IAAO. Ce résultat mérite d'être surveillé pour les années de référence à l'avenir afin de déterminer si cette tendance est une anomalie propre à l'année de référence à l'étude.

Il est également à noter que les cinq premiers déciles sont composés uniquement de ventes d'appartements en copropriété et que les logements unifamiliaux ne sont présents qu'après le cinquième décile dans cet arrondissement.

East York



Un examen des résultats pour East York montre qu'il n'y a aucun signe de dégressivité. Le résultat du BLP est bon et le niveau global d'évaluation (CVAT médian) de 9 des 10 déciles satisfait à la Norme. Le premier décile ne satisfait pas aux normes du secteur d'activité et a nécessité une enquête approfondie.

Après examen, il a été appris que les ventes du premier décile se composent uniquement de ventes d'appartements en copropriété. Cela est vrai pour la plupart des arrondissements de la Ville de Toronto.

Un examen détaillé des ventes du premier décile montre que toutes les ventes ont eu lieu dans un complexe d'appartements en copropriété connu sous le nom de

Examen de l'équité verticale des valeurs résidentielles évaluées

Crescent Town. Cet ensemble immobilier a des unités locatives situées dans Crescent Town et des unités en copropriété sous le nom de Massey Square.

Un examen montre que 246 ventes des 269 ventes réalisées dans le premier décile se trouvaient dans le complexe Massey Square.

Les 1 420 logements répartis entre le 1, 3 et 5 Massey Square sont répartis sur trois immeubles de grande hauteur et trois complexes de maisons en rangée.

Les appartements en copropriété de Massey Square n'ont aucun des services publics habituels que la plupart des appartements en copropriété ont et sont considérés comme des appartements en copropriété avec mise en commun d'éléments.

Grâce à des discussions avec la direction du bureau local, on a découvert que ce secteur n'a pas été retenu aux fins d'examen au cours de la mise à jour de l'évaluation de 2016 dans le cadre du processus d'examen post-évaluation. L'évaluation a été achevée en juin 2015. Les caractéristiques uniques des bâtiments comme le fait qu'ils ont été bâtis dans les années 1970 et qu'ils faisaient l'objet de rénovations intérieures et extérieures importantes au moment de la création de l'évaluation en 2015 peuvent expliquer les valeurs évaluées inférieures à ce moment-là. Cet examen est rétrospectif et il est important de noter que certaines ventes incluses ont été enregistrées après l'établissement des valeurs évaluées, de sorte que le personnel chargé de l'évaluation n'aurait pas eu accès à la preuve.

Les améliorations apportées au processus d'examen après évaluation depuis 2016 et les outils qui sont maintenant disponibles permettent au bureau local d'évaluation de surveiller les évaluations dans ce complexe pour les dates d'évaluation futures. Plus précisément, le processus d'examen du savoir de la région locale a permis au bureau local d'évaluation d'enregistrer cette constatation et d'indiquer le nom à examiner à la prochaine mise à jour de l'évaluation.

CONCLUSION

Dans l'ensemble, les essais provinciaux sur le BLP ont révélé des résultats légèrement dégressifs, ce qui est typique d'une étude de coefficient d'évaluation de cette ampleur. Le BLP médian provincial de - 0,0455 est bien en deçà de la norme internationale. L'indication légère de dégressivité ne soulève aucune préoccupation quant à l'iniquité verticale systémique dans les évaluations résidentielles en Ontario.

Compte tenu du peu d'observations sur l'iniquité verticale localisée, il existe des possibilités d'amélioration par la mise en œuvre de politiques et de procédures visant à guider le personnel dans l'identification des risques verticaux liés à l'équité, afin qu'elles puissent être abordées durant le processus d'examen après évaluation. En outre, la diligence dans la vérification des ventes à l'extrémité inférieure des marchés améliorerait la capacité de la SEFM de mesurer et de surveiller les capitaux propres verticaux.

Examen de l'équité verticale des valeurs résidentielles évaluées

RECOMMANDATIONS ET RÉPONSE DE LA DIRECTION

Recommandation du CSQ	Propriétaire d'entreprise	Réponse de la direction	Date de fin
1. Donner la priorité aux ventes de biens immobiliers aux extrémités inférieure et supérieure du marché pour examen et vérification par le personnel d'évaluation.	Évaluation et relations avec la clientèle (ÉRC)	La direction est d'accord avec la recommandation. Elle mettra à jour de la « norme de vérification et de rajustement des ventes » afin de fournir des conseils sur l'examen des ventes pour les biens immobiliers qui répondent à ce critère. À fournir.	Deuxième trimestre de 2022
2. Conformément au cadre de documentation sur l'évaluation de l'organisation, fournir des conseils au personnel de l'évaluation sur la façon dont les normes d'évaluation du secteur d'activité concernant l'équité verticale doivent être appliquées au cours du processus d'évaluation.	Normes d'estimation et d'évaluation (NEÉ)	La direction est d'accord avec la recommandation. Des directives à l'intention du personnel sur les questions d'équité verticale seront intégrées au cadre de documentation sur l'évaluation.	Deuxième trimestre de 2022
3. Éduquer le personnel chargé de l'évaluation sur la détermination des iniquités verticales et le doter des moyens nécessaires pour répondre à ces	Évaluation et relations avec la clientèle (ÉRC)	La direction est d'accord avec la recommandation et l'exigence de mesurer l'iniquité verticale au cours	Deuxième trimestre de 2022

Examen de l'équité verticale des valeurs résidentielles évaluées

préoccupations au cours du
processus d'examen
analytique et d'examen
post-évaluation.

des processus
d'analyse et
d'examen post-
évaluation.

Examen de l'équité verticale des valeurs résidentielles évaluées

Annexes

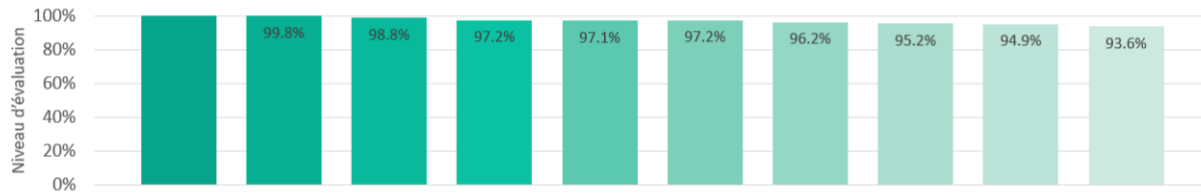
Annexe A : Graphiques par décile par zone de la SEFM

Zone 1 de la SEFM

Biais lié au prix = -

0,020

Niveaux d'évaluation par décile de prix de vente en fonction du temps

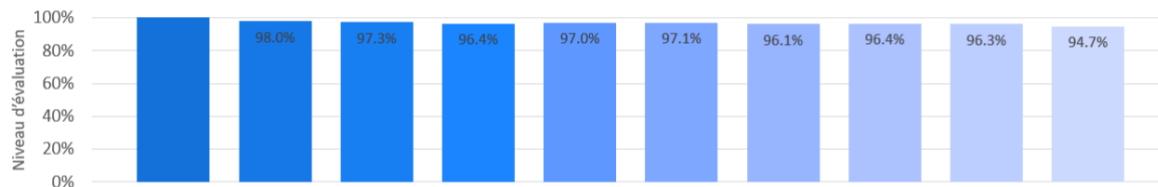


Décile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nombre de ventes	11 162	11 163	11 163	11 162	11 163	11 163	11 162	11 163	11 163	11 163
Ventes minimales	13 987 \$	123 873 \$	161 370 \$	193 600 \$	225 904 \$	257 930 \$	291 341 \$	326 967 \$	374 354 \$	456 741 \$
Ventes maximales	123 870 \$	161 363 \$	193 600 \$	225 900 \$	257 926 \$	291 341 \$	326 967 \$	374 354 \$	456 718 \$	2 411 511 \$

Zone 2 de la SEFM

Biais lié au prix = - 0,005

Niveaux d'évaluation par décile de prix de vente en fonction du temps

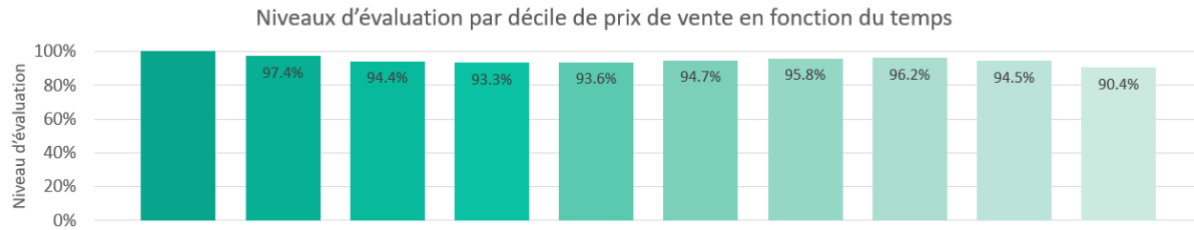


Décile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nombre de ventes	14 994	14 994	14 994	14 994	14 994	14 995	14 994	14 994	14 994	14 995
Ventes minimales	24 590 \$	203 998 \$	257 330 \$	306 733 \$	362 339 \$	422 309 \$	476 183 \$	538 091 \$	619 157 \$	759 284 \$
Ventes maximales	204 487 \$	257 942 \$	307 621 \$	363 350 \$	423 880 \$	477 950 \$	540 268 \$	621 269 \$	761 478 \$	11 973 041 \$

Examen de l'équité verticale des valeurs résidentielles évaluées

Zone 3 de la SEFM

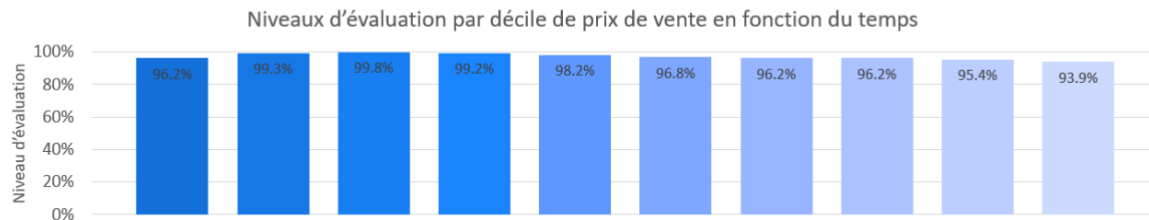
Biais lié au prix = - 0,014



Décile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nombre de ventes	10 083	10 083	10 084	10 083	10 084	10 083	10 084	10 083	10 084	10 084
Ventes minimales	12 548 \$	242 854 \$	310 973 \$	372 932 \$	438 064 \$	513 996 \$	601 434 \$	695 947 \$	826 562 \$	1 068 533 \$
Ventes maximales	242 850 \$	310 961 \$	372 927 \$	438 064 \$	513 983 \$	601 420 \$	695 908 \$	826 562 \$	1 068 450 \$	8 527 956 \$

Zone 4 de la SEFM

Biais lié au prix = - 0,001

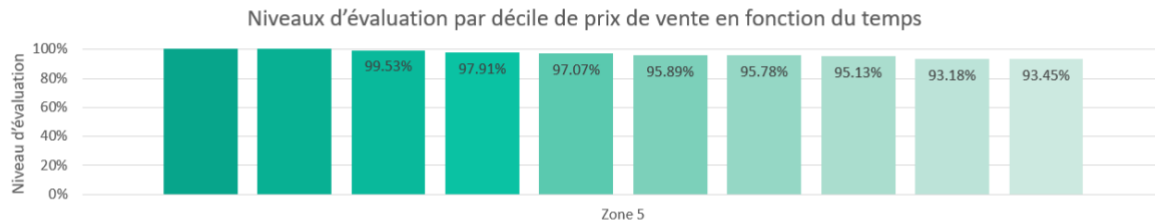


Décile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nombre de ventes	10 816	10 816	10 817	10 816	10 816	10 817	10 816	10 817	10 816	10 817
Ventes minimales	29 291 \$	265 832 \$	316 042 \$	362 984 \$	418 861 \$	487 631 \$	563 207 \$	652 625 \$	788 031 \$	1 116 459 \$
Ventes maximales	265 825 \$	316 041 \$	362 984 \$	418 861 \$	487 625 \$	563 207 \$	652 587 \$	788 031 \$	1 116 368 \$	19 521 715 \$

Examen de l'équité verticale des valeurs résidentielles évaluées

Zone 5 de la SEFM

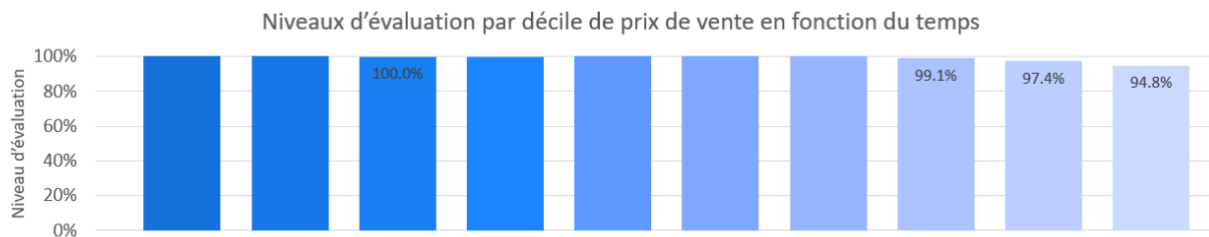
Biais lié au prix = - 0,027



Décile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nombre de ventes	6 177	6 178	6 178	6 178	6 178	6 178	6 178	6 178	6 178	6 179
Ventes minimales	19 283 \$	173 932 \$	212 669 \$	244 784 \$	275 600 \$	306 051 \$	340 305 \$	382 933 \$	438 366 \$	541 968 \$
Ventes maximales	173 925 \$	212 664 \$	244 776 \$	275 593 \$	306 051 \$	340 301 \$	382 908 \$	438 334 \$	541 907 \$	12 900 488 \$

Zone 6 de la SEFM

Biais lié au prix = - 0,024

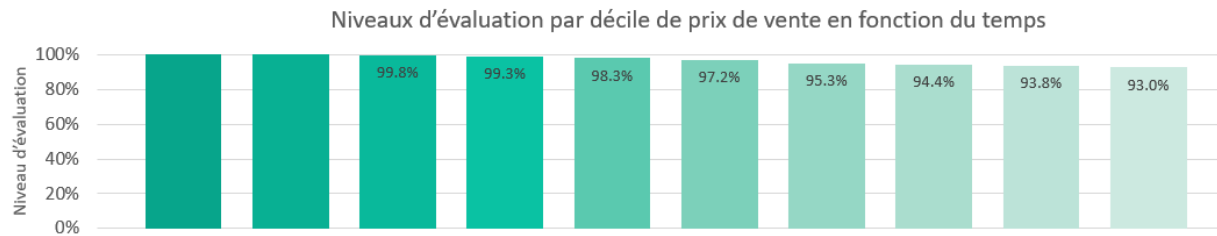


Décile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nombre de ventes	6612	6613	6613	6612	6613	6613	6612	6613	6613	6613
Ventes minimales	13 203 \$	165 501 \$	205 571 \$	239 474 \$	273 605 \$	303 486 \$	331 341 \$	370 526 \$	425 058 \$	526 955 \$
Ventes maximales	165 409 \$	205 538	239 634	273 736	303 494	331 362	370 632	424 898	526 315	3 531 453

Examen de l'équité verticale des valeurs résidentielles évaluées

Zone 7 de la SEFM

Biais lié au prix = - 0,049



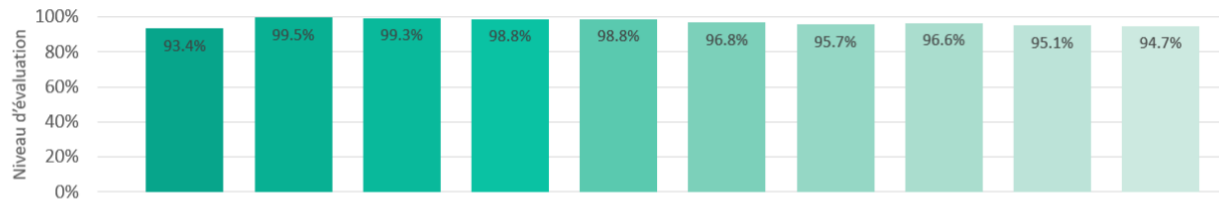
Décile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nombre de ventes	2 777	2 777	2 778	2 777	2 778	2 777	2 778	2 777	2 778	2 778
Ventes minimales	2 493 \$	90 145 \$	128 749 \$	154 783 \$	177 051 \$	200 725 \$	225 205 \$	252 047 \$	292 413 \$	363 202 \$
Ventes maximales	90 133 \$	128 718 \$	154 781 \$	177 039 \$	200 725 \$	225 178 \$	252 047 \$	292 413 \$	363 194 \$	2 890 492 \$

Examen de l'équité verticale des valeurs résidentielles évaluées

Annexe B : Graphiques par décile par ancien arrondissement de Toronto

Etobicoke (BLP = 0,009)

Niveaux d'évaluation à Etobicoke par décile de prix de vente en fonction du temps

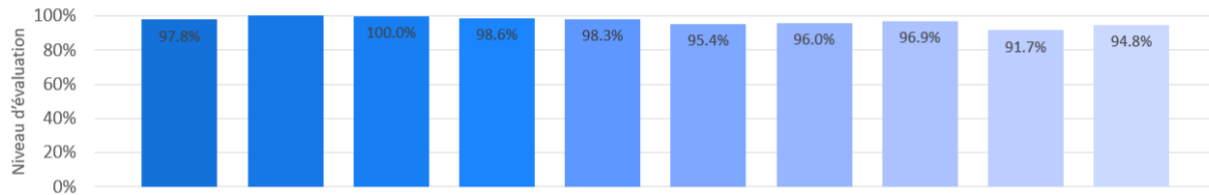


Décile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nombre de ventes	1 483	1 484	1 484	1 484	1 483	1 484	1 484	1 484	1 484	1 484
Ventes minimales	50 081 \$	238 323 \$	283 300 \$	318 705 \$	366 205 \$	442 402 \$	534 354 \$	631 185 \$	737 924 \$	951 527 \$
Ventes maximales	238 289 \$	283 267 \$	318 695 \$	366 205 \$	442 402 \$	534 354 \$	631 141 \$	737 818 \$	951 294 \$	4 813 633 \$

Examen de l'équité verticale des valeurs résidentielles évaluées

North York (BLP = - 0,009)

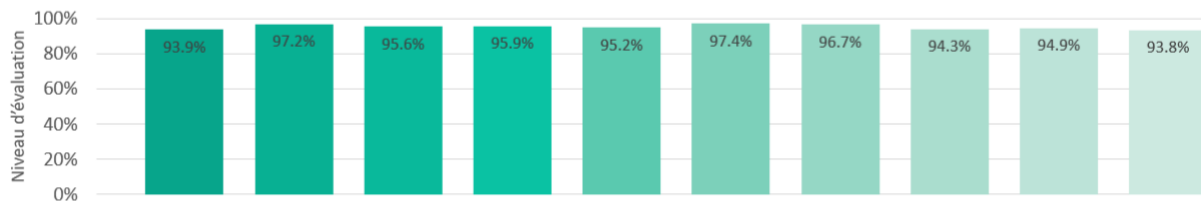
Niveaux d'évaluation à North York par décile de prix de vente en fonction du temps



Décile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nombre de ventes	2 724	2 725	2 725	2 724	2 725	2 725	2 724	2 725	2 725	2 725
Ventes minimales	29 291 \$	269 288 \$	311 205 \$	349 628 \$	403 315 \$	469 243 \$	551 048 \$	699 356 \$	975 415 \$	1 458 463 \$
Ventes maximales	269 248 \$	311 205 \$	349 601 \$	403 294 \$	469 168 \$	551 018 \$	699 297 \$	974 986 \$	1 458 344 \$	19 521 715 \$

Scarborough (BLP = 0,018)

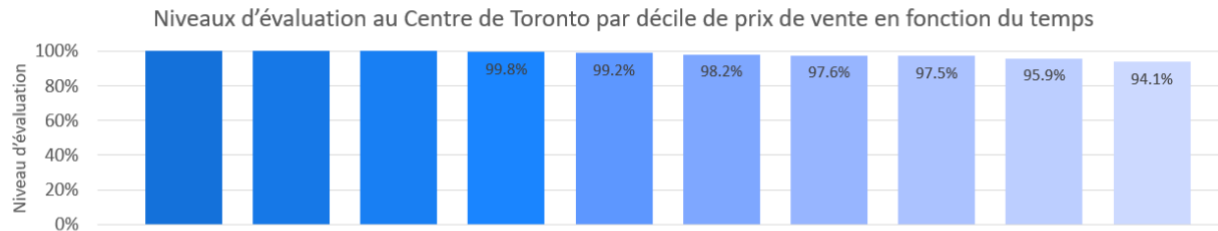
Niveaux d'évaluation à Scarborough par décile de prix de vente en fonction du temps



Décile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nombre de ventes	2 144	2 145	2 145	2 145	2 144	2 145	2 145	2 145	2 145	2 145
Ventes minimales	85 308 \$	226 519 \$	267 406 \$	313 968 \$	399 238 \$	482 929 \$	550 856 \$	603 219 \$	660 269 \$	763 516 \$
Ventes maximales	226 510 \$	267 381 \$	313 940 \$	399 199 \$	482 929 \$	550 856 \$	603 219 \$	660 267 \$	763 516 \$	4 355 977 \$

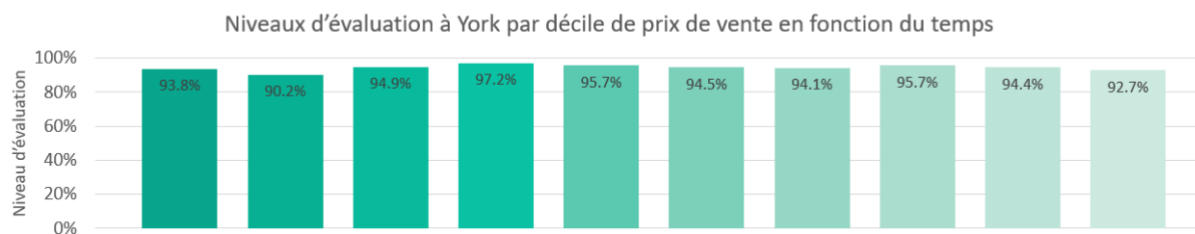
Examen de l'équité verticale des valeurs résidentielles évaluées

Centre de Toronto (BLP = - 0,014)



Décile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nombre de ventes	3 835	3 835	3 835	3 835	3 835	3 835	3 835	3 835	3 835	3 836
Ventes minimales	159 632 \$	314 402 \$	353 276 \$	390 630 \$	433 801 \$	493 256 \$	572 487 \$	683 796 \$	852 905 \$	1 207 814 \$
Ventes maximales	314 396 \$	353 275 \$	390 630 \$	433 801 \$	493 256 \$	572 461 \$	683 796 \$	852 893 \$	1 207 602 \$	13 265 892 \$

York (BLP = 0,029)

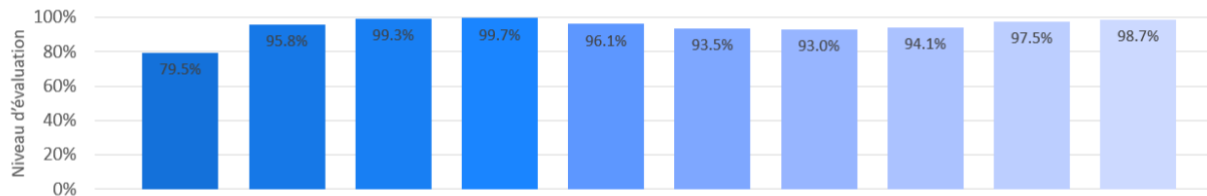


Décile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nombre de ventes	358	358	358	358	358	358	358	358	358	359
Ventes minimales	121 200 \$	269 017 \$	371 129 \$	446 880 \$	499 572 \$	546 171 \$	586 895 \$	638 456 \$	709 544 \$	895 009 \$
Ventes maximales	268 939 \$	371 103 \$	446 869 \$	499 572 \$	546 170 \$	586 826 \$	638 421 \$	709 017 \$	894 551 \$	6 016 695 \$

Examen de l'équité verticale des valeurs résidentielles évaluées

East York (BLP = 0,050)

Niveaux d'évaluation à East York par décile de prix de vente en fonction du temps



Décile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nombre de ventes	269	270	270	270	270	270	270	270	270	270
Ventes minimales	100 717 \$	223 063 \$	400 546 \$	535 570 \$	603 712 \$	666 037 \$	725 407 \$	806 768 \$	942 680 \$	1 285 508 \$
Ventes maximales	222 936 \$	400 150 \$	534 866 \$	603 601 \$	665 875 \$	725 377 \$	806 127 \$	942 493 \$	1 283 692 \$	3 650 229 \$