



SOCIÉTÉ
D'ÉVALUATION
FONCIÈRE DES
MUNICIPALITÉS



GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE

ÉVALUATION DES TERRAINS DE CAMPING SAISONNIERS EN ONTARIO

Date d'évaluation : 1^{er} janvier 2016

JUILLET 2016

Le présent document décrit la méthodologie d'évaluation que la SÉFM prévoit actuellement utiliser pour la mise à jour de l'évaluation foncière 2016, pour les propriétés dont l'utilisation actuelle est en tant que terrain de camping et pour lesquelles la SÉFM a déterminé que l'utilisation actuelle représentait l'utilisation optimale. Les évaluateurs font preuve de jugement et de discrétion lors de l'évaluation de propriétés et peuvent s'éloigner de la méthode d'évaluation privilégiée par la SÉFM lors de l'évaluation d'une propriété en particulier, mais tout écart par rapport à ces lignes directrices doit être complètement documenté.

Le présent document a été préparé par la SÉFM pour aider les personnes évaluées et les municipalités à voir comment la valeur imposable de la propriété sera probablement déterminée, pour illustrer l'application uniforme de paramètres d'évaluation au type de propriété et pour se demander si la valeur imposable établie par la suite par la SÉFM est correcte et équitable par rapport à la valeur imposable de terrains semblables dans les alentours, afin d'assurer la distribution équitable du fardeau lié à l'impôt foncier. L'information contenue dans le présent document aidera les propriétaires à satisfaire aux exigences du paragraphe 39.1(4) de la Loi sur l'évaluation foncière et de la règle 16 de la Commission de révision de l'évaluation foncière lorsqu'ils fournissent des raisons pour présenter une demande de réexamen ou pour interjeter appel auprès de la Commission de révision de l'évaluation foncière.



MUNICIPAL PROPERTY ASSESSMENT CORPORATION

15 juillet 2016

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

Dans le système d'évaluation de l'Ontario, la SÉFM évalue la valeur de votre propriété tous les quatre ans. Cette année, la SÉFM met à jour la valeur de chaque propriété dans la province afin de refléter la date d'évaluation du 1^{er} 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 terrains de camping dans le cadre de la mise à jour de cette année, afin que cette méthodologie soit bien documentée et qu'elle s'harmonise avec les normes du secteur.

Les propriétaires peuvent avoir accès à des renseignements supplémentaires concernant leur propre propriété par l'entremise de aboutmyproperty.ca. 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 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

1.0 PRÉAMBULE	5
1.1 PROPRIÉTÉS COUVERTES PAR LE PRÉSENT GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE	5
1.2 LÉGISLATION.....	6
1.3 CLASSIFICATION	7
1.4 UTILISATION DU PRÉSENT GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE	8
1.5 CONSULTATION ET DIVULGATION	9
2.0 LE PROCESSUS D'ÉVALUATION	10
2.1 APERÇU	10
2.2 MÉTHODE.....	11
2.3 COLLECTE DE DONNÉES.....	12
2.4 ANALYSE DES DONNÉES	14
2.5 ÉVALUATION.....	14
2.6 VALIDATION DES RÉSULTATS.....	14
3.0 L'ÉVALUATION.....	15
3.1 VUE D'ENSEMBLE DE LA MÉTHODE DU COÛT	15
3.2 DÉTERMINATION DES COÛTS À NEUF.....	16
3.3. DÉDUCTION DE LA DÉPRÉCIATION ET DE LA DÉSUÉTUDE.....	16
3.4 CONCLUSION CONCERNANT LA VALEUR MARCHANDE.....	17
3.5 ÉVALUATION DE LA VALEUR ACTUELLE	17
3.6 CONCLUSION	18
ANNEXES	19
ANNEXE A: EXEMPLE SIMPLIFIÉ DE L'ÉVALUATION D'UN TERRAIN DE CAMPING :.....	19

1.0 Préambule

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

En Ontario, les évaluations foncières sont mises à jour en fonction d'un cycle d'évaluation de quatre ans. En 2016, la SÉFM mettra à jour les évaluations des près de cinq millions de propriétés de l'Ontario afin de refléter la date d'évaluation du 1er janvier 2016 prescrite par la loi. Les évaluations mises à jour pour l'année de référence 2016 sont en vigueur pour les années d'impôt foncier 2017 à 2020.

La dernière mise à jour de l'évaluation à l'échelle provinciale était fondée sur l'évaluation en date du 1er janvier 2012. Les augmentations entre la valeur imposable pour 2012 et la valeur imposable pour 2016 sont mises en œuvre progressivement sur une période de quatre ans. Les baisses de l'évaluation sont appliquées immédiatement.

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

Le présent guide 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 terrains de camping en Ontario. Il existe une vaste gamme de types de propriétés où une partie ou la totalité de la propriété sert de terrain de camping. Les codes de propriétés suivants de la SÉFM sont utilisés pour classer les différents types de terrains de camping en Ontario :

- 382 Parc pour maisons mobiles (plus d'une maison mobile sur un lot qui est un parc pour maisons mobiles)

- 492 Port de plaisance situé dans le secteur riverain (défini comme une installation commerciale pour l'entretien, l'entreposage, le service ou la vente de véhicules marins)
- 486 Terrain de camping

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 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 ». Selon la définition de la Loi, le terrain inclut « des bâtiments ou une partie d'un bâtiment ainsi que des constructions, des machines et des accessoires fixes érigés ou installés sur ou dans ou sous un bien-fonds ou au-dessus, ou qui y sont fixés ».

Le 14 janvier 2008, la Cour d'appel de l'Ontario a statué en faveur du fait que les roulottes installées dans des terrains de camping pouvaient être taxables au nom du propriétaire du terrain sous-jacent. Seules les roulottes qui sont considérées comme des structures permanentes sont taxables. Afin de déterminer si une roulotte est taxable ou pas, la SÉFM vérifie si : la roulotte a une largeur de 8 pi 6 po ou plus ou, si elle a une largeur inférieure à 8 pi 6 po, elle est dotée d'une annexe qui rend la roulotte immobile s'il n'est pas enlevé. Pour établir encore mieux le degré de permanence de la roulotte, la SÉFM examine également des renseignements relatifs aux facteurs suivants :

- l'existence de fondations ou d'une structure de soutien
- si le châssis de roulement a été enlevé, rendant la roulotte immobile

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

- des raccordements permanents à l'eau
- un raccordement électrique et l'élimination des déchets
- si l'attelage de la roulotte a été enlevé
- si la roulotte a besoin d'un permis pour véhicule surdimensionné pour les déplacements sur la route

Remarque : la *Loi sur la location à usage d'habitation*, qui régit les relations entre les locataires et les locateurs, ne s'applique pas aux terrains de camping et aux parcs pour roulettes.

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

1.3 Classification

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

La classification des terrains de camping 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 terrains utilisés de façon saisonnière à des fins résidentielles, y compris les terrains de camping ».

Certaines parties du site peuvent être considérées comme faisant partie d'autres catégories de propriétés, selon leur utilisation. Ces utilisations peuvent comprendre :

- commerciales
- forêt aménagée
- conservation
- terrain vacant/excédentaire

- site résidentiel
- secteur riverain/vocation récréative
- ferme

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, 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 terrain de camping.

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 terrains de camping. Cette approche évalue séparément les améliorations et le terrain afin de calculer la valeur actuelle de la propriété. La méthode du coût pour les terrains de camping contient les étapes suivantes :

- Détermination du coût de remplacement à neuf (CRN) des bâtiments et des roulotte sur le terrain de camping.
- Détermination de la dépréciation physique des bâtiments et des roulotte sur le terrain de camping.
- Détermination de la désuétude fonctionnelle des bâtiments et des roulotte sur le terrain de camping.
- Détermination de la désuétude externe des bâtiments et des roulotte sur le terrain de camping.
- Détermination de la valeur nette des améliorations des bâtiments et des roulotte sur le terrain de camping.
- Détermination du CRN des améliorations au site du terrain de camping.
- Détermination de la dépréciation physique des améliorations au site du terrain de camping.
- Détermination de la désuétude fonctionnelle des améliorations au site du terrain de camping.
- Détermination de la désuétude externe des améliorations au site du terrain de camping.
- Détermination de la valeur nette des améliorations au site du terrain de camping.
- Détermination de la valeur du terrain servant au terrain de camping.
- Addition des valeurs correspondant aux autres fins (p. ex., commercial, forêt aménagée, conservation, résidentiel, secteur riverain/vocation récréative, terrain excédentaire, terres agricoles).
- Détermination de l'évaluation de la valeur actuelle.

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 à l'évaluation de terrain de camping proviennent d'un certain nombre de sources :

- La SÉFM effectue des inspections périodiques des terrains de camping.
- La SÉFM recueille également des renseignements relatifs aux ventes et aux transferts de terrains de camping.
- Comme les ventes de roulottes ne sont pas inscrites au bureau d'enregistrement, la SÉFM essaie de recueillir ces données auprès du propriétaire.
- Il existe un certain nombre de guides et d'autres renseignements publiés au sujet des terrains de camping.

La SÉFM recueille généralement les types suivants de données relativement aux terrains de camping :

- données générales
- description de la propriété
- données sur les ventes
- données sur les roulottes
- renseignements sur le site

Terrain utilisé pour le terrain de camping

Le site d'un terrain de camping peut inclure les catégories d'utilisation suivantes : terrain de camping, commercial, forêt aménagée, conservation, terrain vacant/excédentaire, secteur riverain/vocation récréative et terres agricoles

Améliorations apportées au site du terrain de camping et structures secondaires

Le site d'un terrain de camping peut inclure les améliorations et structures secondaires suivantes :

- défrichage, terrassement de mise à niveau et aménagement des routes
- système d'évacuation des eaux d'égout

- installations d'eau
- atelier électrique
- roulottes (classées par type, emplacement sur le site, stationnement ou véhicule récréatif)
- toilettes
- piscines
- bureau
- concessions
- entreposage
- stationnement
- pavage
- clôtures

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.

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.

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 accessible pour des propriétés semblables, et que l'évaluation finale correspond à l'évaluation de propriétés semblables en Ontario.

3.0 L'évaluation

3.1 Vue d'ensemble de la méthode du coût

La théorie sous-tendant la méthode du coût suit le principe de substitution : la valeur d'une propriété équivaut au montant qu'il faudrait payer pour la remplacer par un substitut de même utilité.

Deux principales tâches sont liées à l'estimation de la valeur marchande au moyen de la méthode du coût : l'évaluation du terrain et l'évaluation des améliorations.

Évaluation des améliorations

L'évaluation des améliorations nécessite les étapes suivantes :

1. Recueillir les données physiques et descriptives relatives au site du terrain de camping. Inspecter les bâtiments, les roulottes et les autres améliorations, quantifier les superficies, noter l'état et analyser l'utilité.
2. Quantifier les zones utilisées pour les bâtiments et les roulottes à partir de plans et de schémas, ou au besoin, pendant l'inspection immobilière.
3. En utilisant principalement le système de coût automatisé (SCA) de la SÉFM, estimer les coûts à neuf des améliorations taxables à la date d'évaluation.
4. Déduire du coût à neuf un montant reflétant toutes les formes de dépréciation, ce qui peut inclure :
 - la dépréciation physique (amortissement constant)
 - la désuétude fonctionnelle (réparable ou irréparable)
 - la désuétude externe (désuétude économique et désuétude liée à l'emplacement)

La valeur résultante constituera une estimation de la contribution des améliorations à la valeur marchande de la propriété en question, amortie pour toutes causes.

Évaluation du terrain

La valeur du terrain est généralement établie par l'entremise de l'analyse de transactions de vente comparables. Les ventes de sites de terrain de camping comparables sont utilisées dans

la mesure du possible pour déterminer la valeur du terrain. La méthode d'évaluation utilisée pour calculer la valeur du terrain est la méthode de comparaison directe des prix de vente.

L'évaluateur de la SÉFM attribuera normalement une valeur distincte à chaque type d'utilisation du terrain, selon une analyse des ventes réelles de terrains.

Valeur finale

La somme obtenue en ajoutant la valeur du terrain à la valeur des améliorations constitue la valeur actuelle estimée de l'emplacement en question.

3.2 Détermination des coûts à neuf

Trois méthodes peuvent être utilisées pour établir les coûts à neuf :

- le coût de construction historique (utilisée pour les terrains de camping relativement neufs, bâtis au cours des 10 dernières années)
- les techniques du coût de reproduction (utilisées le plus souvent pour analyser les améliorations inhabituelles ou à usage particulier des bâtiments)
- les techniques du coût de remplacement (appliquées lors de l'analyse d'améliorations typiques des bâtiments et d'améliorations du terrain de camping)

Selon l'utilité fonctionnelle du terrain de camping, l'évaluateur de la SÉFM sélectionnera l'option la plus pertinente pour la propriété en question.

3.3. Déduction de la dépréciation et de la désuétude

La dépréciation peut inclure la détérioration physique attribuable à l'âge, l'état ou l'utilisation de la propriété. La dépréciation peut également inclure la désuétude.

La désuétude reflète la dépréciation anormale observée dans certaines propriétés en raison de problèmes fonctionnels ou de problèmes économiques de source extérieure.

La désuétude fonctionnelle peut découler de nombreux facteurs, y compris une conception mauvaise ou périmée, une superficie inadéquate, des coûts d'exploitation excédentaires, etc. La désuétude n'est pas liée à l'âge de la propriété, mais plutôt à sa capacité à effectuer correctement les fins pour lesquelles elle était conçue.

Pour déterminer si une propriété est désuète, posez la question suivante : « L'installation existante pourrait-elle être remplacée par un substitut plus moderne et plus efficace et, dans l'affirmative, qu'est-ce qui serait inclus dans cette installation moderne? »

Pour reconnaître la désuétude, l'évaluateur doit connaître les tendances et les conceptions actuelles en matière de bâtiment. La désuétude fonctionnelle peut généralement être reconnue en raison d'une conception et d'une disposition inadéquates, d'une construction mauvaise ou inférieure, et de l'existence de coûts d'exploitation excédentaires.

La désuétude externe découle d'un changement aux circonstances hors du contrôle du propriétaire. Cela pourrait être un facteur à grande échelle comme une récession économique, ou un facteur plus localisé comme la construction d'un nouveau terrain de camping à proximité, qui s'approprierait une partie de la clientèle du terrain de camping à évaluer.

Plusieurs méthodes peuvent être utilisées pour quantifier la dépréciation. Toutefois, si l'évaluateur utilise différentes méthodes, il est également important d'éviter la duplication.

Une fois que le montant et le degré de dépréciation, le cas échéant, ont été déterminés et quantifiés, le résultat final doit refléter le coût de remplacement à neuf des améliorations au bâtiment moins la dépréciation (CRNMD) liée aux améliorations actuelles.

3.4 Conclusion concernant la valeur marchande

L'ajout de la valeur du terrain à la valeur amortie des améliorations aux bâtiments et au site permet d'obtenir la valeur marchande de la propriété en se fondant sur la méthode du coût.

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 coût, l'évaluateur 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 terrains de camping dont la valeur n'est pas entièrement saisie par l'application de la méthode du coût. Par exemple, il peut y avoir un terrain excédentaire qui n'a pas été inclus dans l'évaluation du terrain de camping principal.

Terrain excédentaire

Le terrain excédentaire est un terrain qui n'est pas requis pour les 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 de camping serait évalué séparément et cette valeur serait ajoutée à l'évaluation de la valeur actuelle calculée pour le terrain de camping.

Avant de tirer une conclusion relativement au terrain excédentaire, une inspection du site est requise 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 couverture 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.

Un exemple simplifié de la méthode du coût pour l'évaluation d'un terrain de camping est présenté en annexe A.

3.6 Conclusion

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

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

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

Annexes

Annexe A: Exemple simplifié de l'évaluation d'un terrain de camping :

Bâtiments	Coût de remplacement à neuf (CRN)	Dépréciation	Coût de remplacement à neuf moins dépréciation (CRNMD)	Total partiel
B1	120 000	40 %	72,000	
B2	80 000	50 %	40 000	
B3	70 000	60 %	28 000	
B4	20 000	40 %	12 000	
B5	60 000	50 %	30 000	182 000
Roulottes				
T1	50 000	60 %	20 000	
T2	40 000	40 %	24 000	
T3	48 000	50 %	24 000	
T4	36 000	70 %	10 800	
T5	52 000	50 %	26 000	104 800
Améliorations au site	480 000	50 %	240 000	240 000
Terrain				1 200 000
Total				1 726 800
ÉVA				1 726 000 \$