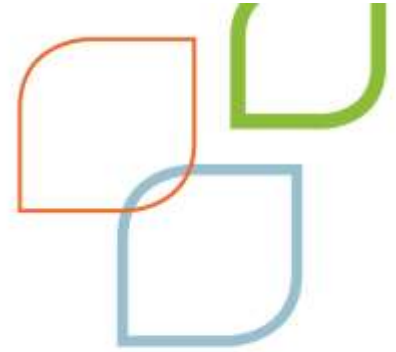




SOCIÉTÉ  
D'ÉVALUATION  
FONCIÈRE DES  
MUNICIPALITÉS



# **GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE** **ÉVALUATION DES ÉLÉVATEURS À GRAINS EN** **ONTARIO**

**Date d'évaluation : 1<sup>er</sup> janvier 2016**

JUILLET 2016



**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 1er janvier 2016 prescrite par la loi.

La SÉFM s'engage à fournir aux propriétaires et aux municipalités de l'Ontario, ainsi qu'à tous ses intervenants, le meilleur service possible grâce à la transparence, la prévisibilité et l'exactitude des valeurs. Dans le cadre de cet engagement, la SÉFM a défini trois niveaux de divulgation afin d'appuyer sa remise de la mise à jour de l'évaluation foncière de cette année. Le présent guide sur la méthodologie représente le premier niveau de divulgation de l'information.

Ce guide fournit une vue d'ensemble de la méthodologie d'évaluation utilisée par la SÉFM pour l'évaluation des élevateurs à grains 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](http://aboutmyproperty.ca). Les informations relatives à l'ouverture de session sur [aboutmyproperty.ca](http://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](http://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

<b>1.0 PRÉAMBULE .....</b>	<b>4</b>
1.1 PROPRIÉTÉS COUVERTES PAR LE PRÉSENT GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE .....	4
1.2 LÉGISLATION.....	6
1.3 CLASSIFICATION .....	6
1.4 UTILISATION DU PRÉSENT GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE .....	7
1.5 CONSULTATION ET DIVULGATION .....	8
<b>2.0 LE PROCESSUS D'ÉVALUATION .....</b>	<b>9</b>
2.1 APERÇU .....	9
2.2 MÉTHODE.....	10
2.3 COLLECTE DE DONNÉES.....	10
2.4 ANALYSE DES DONNÉES .....	12
2.5 ÉVALUATION.....	13
2.6 VALIDATION DES RÉSULTATS.....	13
<b>3.0 L'ÉVALUATION .....</b>	<b>14</b>
3.1 VUE D'ENSEMBLE DE LA MÉTHODE DU COÛT .....	14
3.2 ÉVALUATION DU TERRAIN .....	15
3.3 AMÉLIORATIONS AUX BÂTIMENTS ET AU SITE.....	15
3.4 DÉTERMINATION DU COÛT À NEUF .....	16
3.5. DÉDUCTION DE LA DÉPRÉCIATION ET DE LA DÉSUÉTUDE.....	16
3.6 CONCLUSION CONCERNANT LA VALEUR MARCHANDE.....	17
3.7 ÉVALUATION DE LA VALEUR ACTUELLE .....	18
3.8 CONTRÔLE DE LA QUALITÉ.....	18
3.9 CONCLUSION .....	19
<b>ANNEXE .....</b>	<b>20</b>

## 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. La prochaine mise à jour de l'évaluation à l'échelle provinciale aura lieu en 2016, lorsque 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 1<sup>er</sup> 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. Le programme de mise en œuvre graduelle de l'évaluation de l'Ontario permet d'échelonner les augmentations de l'évaluation 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 spécifiquement aux éleveurs à grains de l'Ontario agréés par le gouvernement fédéral; il n'est pas conçu pour être utilisé avec les éleveurs qui n'ont pas besoin de l'agrément de la Commission canadienne des grains.

Un éleveur à grains est essentiellement une tour contenant un éleveur à godets ou un transporteur pneumatique, qui transporte les grains à partir d'un niveau plus bas pour le déposer dans un silo ou une autre installation d'entreposage. Dans le contexte du présent

guide, le terme « élévateur à grains » couvre la totalité du complexe de l'élévateur, y compris les bureaux de réception et de test, les ponts-basculés, les installations d'entreposage, etc.

Au Canada, le terme « élévateur à grains » fait référence à un endroit où les agriculteurs vendent des grains au système global de distribution des grains, ou à un endroit où les grains sont transférés dans des wagons ferroviaires ou des navires océaniques pour le transport. Spécifiquement, la loi canadienne reconnaît plusieurs types d'élévateurs à grains, définis de la façon suivante dans l'article 2 de la Loi sur les grains du Canada :

- Les silos primaires (appelés « silos de collecte » avant 1971) reçoivent du grain, directement des producteurs, pour stockage ou expédition ou pour les deux.
- Les silos terminaux (appelés « élévateurs de minoterie » avant 1971) reçoivent et stockent le grain à des fins de fabrication directe ou de transformation pour en faire d'autres produits.
- Les silos terminaux reçoivent le grain lors de l'inspection et le pesage officiel ou après ces activités, et ils nettoient, entreposent et traitent le grain avant de l'acheminer.

Toutes les entreprises qui exploitent des silos terminaux au Canada doivent être agréées par la Commission canadienne des grains, qui maintient une liste de toutes les entreprises agréées qui œuvrent actuellement dans le pays.

On trouve des élévateurs à grains de tous les types et de toutes les tailles en Ontario, allant de très grosses installations ayant une capacité supérieure à 350 000 tonnes à de petites installations dont la capacité n'atteint que 10 000 tonnes.

Les codes de propriétés suivants de la SÉFM sont utilisés pour classer les différents types d'élévateurs à grains en Ontario :

- 522 Élévateurs à grains – voie maritime des Grands Lacs
- 532 Manutention des grains – silos primaires
- 525 Silos de transformation

Le code de propriété 522 est attribué aux silos terminaux.

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*.<sup>1</sup>

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 ».

Selon le paragraphe 17.1 du Règlement de l'Ontario 282/98, un « élévateur à grains » est « un élévateur utilisé pour recevoir, entreposer, nettoyer, traiter ou transféré des aliments pour animaux ou du grain ». L'article 17.3 de la *Loi sur l'évaluation foncière* indique spécifiquement que le paragraphe 33(1) de la *Loi* ne s'applique pas aux années d'imposition 2012 et 2013. Cela signifie qu'aucune évaluation omise pour les élévateurs à grains ne peut être faite pour les années d'imposition 2012 ou 2013.

## 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.

Le 8 décembre 2014, le ministre des Finances a signé le Règlement de l'Ontario 257/14 qui modifie le Règlement de l'Ontario 282/98 en ajoutant les articles 17.1, 17.2, 17.3 et 44.2 et en révoquant les alinéas 6(2)4 et 14(2)3 du règlement.

Avant cette modification, le Règlement de l'Ontario 282/98 indiquait spécifiquement que « les élévateurs utilisés pour recevoir, entreposer, nettoyer, traiter ou transféré des aliments pour animaux ou du grain » devaient être classés dans la catégorie des propriétés industrielles.

L'article 17.2 du Règlement de l'Ontario 257/14 indique maintenant qu'un élévateur à grains doit être inclus dans la catégorie des propriétés commerciales, sous réserve de certaines

---

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

conditions décrites dans les paragraphes (2), (3), (4) et (6) et qui feraient en sorte que l'élevateur à grains est inclus soit dans la catégorie des propriétés agricoles, soit dans celle des propriétés résidentielles (voir l'annexe).

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

#### 1.4 Utilisation du présent guide sur la méthodologie

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

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

Il faut noter que le présent guide sur la méthodologie ne doit pas remplacer le jugement exercé par l'évaluateur pour arriver à une évaluation fondée sur la valeur marchande (c.-à-d. valeur actuelle) d'une propriété en particulier. Toutefois, compte tenu du fait que le guide sur la méthodologie explique les normes de l'industrie en matière d'évaluation foncière, respecte les normes de l'industrie de l'évaluation et se conforme aux lois et aux règlements provinciaux, les

évaluateurs de la SÉFM doivent suivre les procédures décrites dans le guide sur la méthodologie et pouvoir justifier de façon claire et satisfaisante tout écart par rapport à celui-ci.

### 1.5 Consultation et divulgation

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

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



## 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 qu'élevateur à grains agréé par le gouvernement fédéral.

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 méthode du coût est la plus appropriée pour l'évaluation des silos terminaux ou de transformation; elle fera donc l'objet de conseils détaillés dans le reste du présent guide sur la méthodologie.

Cette approche évalue séparément les améliorations et le terrain afin de calculer la valeur actuelle de la propriété. La méthode du coût pour les élevateurs à grains contient les étapes suivantes applicables aux bâtiments et aux structures de l'élevateur à grains :

1. Détermination du coût de reproduction à neuf (CRN).
2. Soustraction de la dépréciation physique.
3. Détermination de la désuétude fonctionnelle.
4. Détermination de la désuétude externe.
5. Détermination de la valeur nette des améliorations.

L'évaluateur suit alors les mêmes étapes pour déterminer la valeur du site de l'élevateur (travaux extérieurs).

Pour terminer, il détermine la valeur du terrain du complexe de l'évaluateur et additionne les valeurs affectées à d'autres fins (p. ex., terrain excédentaire). À ce point-ci, l'évaluateur est prêt à déterminer 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 d'élevateurs à grains proviennent d'un certain nombre de sources :

- La SÉFM effectue des inspections périodiques des élevateurs à grains.
- La SÉFM recueille également des renseignements relatifs aux ventes et aux transferts d'élevateurs à grains.

- Il existe un certain nombre de guides et d'autres renseignements publiés sur les élévateurs à grains par des sources dans le secteur, comme la commission canadienne des grains et les sites Web du secteur et des autorités portuaires.

La SÉFM recueille généralement les types suivants de données relativement aux élévateurs à grains :

- données sur les terrains – y compris les terrains commerciaux, industriels, excédentaires et d'autres terrains
- données sur les améliorations au site – y compris les routes d'accès intérieur et extérieur, les installations riveraines, les installations de chemin de fer, les tunnels et les services publics (électricité, eau, égouts, gaz)
- données sur les améliorations aux bâtiments – y compris l'élévateur, les silos, tours de travail, les bureaux administratifs, les ponts-basculés, les transporteurs, les passerelles, les ateliers, les installations de sécurité et d'autres installations d'entreposage

Le terrain sera mesuré selon ses dimensions en acres. Les bâtiments sont normalement mesurés en pieds carrés. Les installations d'entreposage peuvent être mesurées en fonction de leur « capacité en boisseaux ».

L'évaluateur consignera des détails non seulement sur les dimensions et la capacité des bâtiments et des structures, mais également sur leur âge, leur condition et leur utilisation.

La SÉFM préparera un plan du site et des bâtiments ou en obtiendra un de la part de l'exploitant du site. Le plan du site désignera chacun des bâtiments, des structures et des autres améliorations par un numéro de référence afin d'en faciliter l'identification.

Ces numéros de référence seront utilisés lors de l'évaluation de l'élévateur à grains afin de s'assurer que toutes les parties pertinentes de la propriété ont bien été incluses dans l'évaluation de la valeur actuelle.

### **Confidentialité**

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

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

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

Il faut noter que certains renseignements susmentionnés peuvent être sensibles sur le plan commercial. La SÉFM reconnaît la nécessité de veiller à ce que tout renseignement qui lui est fourni soit protégé convenablement et ne soit utilisé qu'aux fins pour lesquelles il est fourni. Les évaluateurs doivent apprécier la nature de cet effort et veiller à ce que les données soient traitées en conséquence.

Si, après qu'un appel a été interjeté, la SÉFM reçoit une demande de divulgation de renseignements ayant trait aux revenus et aux dépenses réels, ou d'autres renseignements commerciaux exclusifs sensibles, la pratique habituelle consiste à demander à la personne qui souhaite obtenir cette information de présenter une motion à la Commission de révision de l'évaluation foncière (CRÉF), avec un avis aux tiers, demandant à celle-ci d'ordonner la production des renseignements demandés. La communication de tels renseignements est à la discrétion de la CRÉF et est couramment accompagnée d'une exigence de confidentialité.

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.

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

## 2.5 Évaluation

Ayant effectué les étapes nécessaires décrites ci-dessus, l'évaluateur devrait maintenant être en position d'appliquer le modèle d'évaluation approprié. Une description détaillée du processus d'évaluation est incluse dans la section 3.

## 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 du terrain

L'estimation de la valeur actuelle du terrain est généralement établie par l'entremise de l'analyse de transactions de vente comparables.

#### Évaluation des améliorations

L'évaluation des améliorations comprend les étapes suivantes :

1. Recueillir les données physiques et descriptives relatives à l'élévateur à grains. Inspecter les bâtiments, structures et autres améliorations, quantifier les superficies, noter les conditions et analyser l'utilité.
2. Quantifier les zones utilisées pour les bâtiments 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 le coût de reproduction à neuf des améliorations taxables à la date d'évaluation.
4. Déduire du coût de reproduction à neuf un montant reflétant toutes les formes de dépréciation, ce qui peut inclure :
  - la détérioration 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.

## Valeur finale

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

### 3.2 Évaluation du terrain

Parmi les sources essentielles d'information qui peuvent être utilisées pour l'évaluation des élévateurs à grains, on peut citer les dossiers d'évaluation, les règlements de zonage municipal, les propriétaires, les consultants et les courtiers en immobilier, les publications sur l'immobilier, les manuels de coûts (pour les coûts des services publics sur le site) et les bureaux d'enregistrement des titres fonciers. Les ventes comparables sont utilisées pour déterminer la valeur des terrains dans la mesure du possible.

Les types suivants d'utilisation du terrain peuvent être associés au site d'un élévateur à grains agréé par le gouvernement fédéral :

- commerciale
- industrielle
- autre utilisation
- terrain excédentaire

L'évaluateur de la SÉFM attribuera normalement une valeur distincte à chaque type d'utilisation du terrain.

### 3.3 Améliorations aux bâtiments et au site

Différentes améliorations aux bâtiments et au site sont essentielles au fonctionnement d'un élévateur à grains. Elles peuvent inclure, notamment :

- l'élévateur
- les silos
- d'autres installations d'entreposage
- les tours de travail
- les bureaux administratifs
- les ponts-basculés
- les transporteurs
- les passerelles
- les ateliers
- les installations de sécurité

- les toilettes
- la cantine
- les services publics (électricité, eau, égouts, gaz)
- les routes d'accès extérieures
- les routes d'accès intérieures
- des installations riveraines
- des installations ferroviaires
- des tunnels
- un parc de stationnement

L'évaluateur obtiendra tous les faits possibles concernant la nature des améliorations et la façon dont elles sont utilisées. L'évaluateur parlera à l'exploitant de l'élévateur à grains afin de bien comprendre la manière dont les améliorations sont utilisées et leur efficacité.

### 3.4 Détermination du coût à neuf

Trois méthodes peuvent être utilisées pour établir le coût à neuf :

- le coût de construction historique – coûts réels indexés à la date d'évaluation, qui peuvent être utiles pour des bâtiments ou des structures relativement neufs (jusqu'à 5 à 10 ans)
- méthodes du coût de reproduction – appliquées lors de l'évaluation de la plupart des bâtiments ou structures et obtenues à partir de manuels de coûts tels que le Système de coût automatisé (SCA) développé pour la SÉFM
- méthodes du coût de remplacement – peuvent être appliquées lors de l'estimation du coût d'une installation moderne qui est différente de l'élévateur à grains existant et qui peut être utilisée pour la quantification de la désuétude fonctionnelle

Selon l'utilité fonctionnelle de l'élévateur à grains sur le marché, l'évaluateur de la SÉFM sélectionnera l'option la plus pertinente pour la propriété en question. Dans la plupart des cas, la SÉFM utilisera le coût de reproduction à neuf (CRN) comme point de départ de l'évaluation.

### 3.5. 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.

Lors de la détermination de l'existence de désuétude dans une propriété, l'évaluateur se pose la question suivante : « L'installation existante pourrait-elle être remplacée par un substitut plus moderne et plus efficace et, dans l'affirmative, que comprendrait cette installation moderne? »

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

La désuétude externe découle d'un changement aux circonstances hors du contrôle de l'exploitant de l'élévateur à grains. Cela pourrait être un facteur à grande échelle comme une récession économique ou un changement du prix ou de la valeur du grain, ou un facteur plus localisé comme un changement dans l'infrastructure locale de transport, qui rend l'emplacement de l'élévateur à grains moins attrayant et en réduit la valeur.

Plusieurs méthodes peuvent être utilisées pour quantifier la dépréciation. Le détail de ces méthodes n'est pas approprié pour ce guide. Toutefois, bien qu'il soit important de quantifier tous les aspects de la dépréciation, il est tout aussi important de ne pas comptabiliser deux fois le même aspect de la dépréciation en utilisant les différentes méthodes.

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 reproduction à neuf des améliorations aux bâtiments et au site moins la dépréciation (CRNMD) liée aux améliorations actuelles.

### **3.6 Conclusion concernant la valeur marchande**

L'évaluateur ajoute la valeur du terrain à la valeur dépréciée des améliorations aux bâtiments et au site afin d'obtenir la valeur marchande de la propriété en se fondant sur la méthode du coût.

### 3.7 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 élevateurs à grains 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 de l'élevateur à grains.

##### *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 excédentaire serait évalué séparément et cette valeur serait ajoutée à l'évaluation de la valeur actuelle calculée pour l'élevateur à grains.

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.

### 3.8 Contrôle de la qualité

Ayant calculé la valeur de l'élevateur à grains en suivant le processus décrit ci-dessus, l'évaluateur 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 élevateurs à grains semblables en Ontario.

Les comparaisons entre les évaluations de la valeur actuelle des élevateurs à grains peuvent être établies en faisant référence à la « capacité en boisseaux » ou aux « tonnes métriques », en tenant compte des différences d'emplacement et d'autres différences entre les propriétés.

### 3.9 Conclusion

Le présent guide explique la manière dont les évaluateurs de la SÉFM abordent l'évaluation des élevateurs à grains aux fins de l'évaluation foncière.

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

Pour de plus amples renseignements sur le rôle de la SÉFM, veuillez vous rendre à l'adresse [www.mpac.ca](http://www.mpac.ca).

## Annexe

Règl. de l'O. 257/14	Conditions	Catégorie commerciale	Catégorie des propriétés agricoles	Catégorie des propriétés résidentielles
17.2(1)	Élevateur à grains sur un terrain évalué en fonction du paragraphe 19(1) de la Loi sur l'évaluation foncière	XX		
17.2(2)	Élevateur à grains sur un terrain évalué en fonction du paragraphe 19(5) de la Loi sur l'évaluation foncière <ul style="list-style-type: none"> <li>Utilisé exclusivement par l'agriculteur</li> </ul>		Catégorie FT (approuvé par le MAAARO)	
17.2(3)	Élevateur à grains sur un terrain évalué en fonction du paragraphe 19(5) de la Loi sur l'évaluation foncière <ul style="list-style-type: none"> <li>Utilisé exclusivement par l'agriculteur</li> </ul>			Catégorie RT (approuvé par le MAAARO)
17.2(4) 17.2(5)	Élevateur à grains sur un terrain évalué en fonction du paragraphe 19(5) de la Loi sur l'évaluation foncière <ul style="list-style-type: none"> <li>NON utilisé exclusivement par l'agriculteur</li> </ul>	% du total du grain ou des aliments pour animaux qui n'appartiennent pas à l'agriculteur	Catégorie FT (approuvé par le MAAARO)	
17.2(6)	Élevateur à grains sur un	% du total du grain ou		Catégorie RT

17.2(7)	terrain évalué en fonction du paragraphe 19(5) de la Loi sur l'évaluation foncière <ul style="list-style-type: none"> <li>• NON utilisé              exclusivement par              l'agriculteur</li> </ul>	des aliments pour animaux qui n'appartiennent pas à l'agriculteur		(approuvé par le MAAARO)
---------	--	--	--	-----------------------------