



SOCIÉTÉ  
D'ÉVALUATION  
FONCIÈRE DES  
MUNICIPALITÉS



# **GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE**

## **ÉVALUATION DES Puits D'EXTRACTION ET DES CARRIÈRES 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 1<sup>er</sup> 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 puits d'extraction et des carrières 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 disponibles 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 .....	5
1.3 CLASSIFICATION .....	6
1.4 UTILISATION DU PRÉSENT GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE .....	7
1.5 CONSULTATION ET DIVULGATION .....	7
<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 .....	13
2.5 ÉVALUATION .....	14
2.6 VALIDATION DES RÉSULTATS .....	14
<b>3.0 L'ÉVALUATION .....</b>	<b>15</b>
3.1 VUE D'ENSEMBLE DE LA MÉTHODE DU COÛT .....	15
3.2 ÉVALUATION DU TERRAIN .....	15
3.3 AMÉLIORATIONS AUX BÂTIMENTS ET AU SITE .....	17
3.4 DÉTERMINATION DU COÛT À NEUF .....	17
3.5. DÉDUCTION DE LA DÉPRÉCIATION ET DE LA DÉSUÉTUDE .....	18
3.6 CONCLUSION RELATIVE À LA VALEUR ACTUELLE .....	19
3.8 CONTRÔLE DE LA QUALITÉ .....	19
3.9 CONCLUSION .....	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 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.

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 puits d'extraction et aux carrières en Ontario. Un puits d'extraction ou une carrière est un endroit d'où on extrait des agrégats (p. ex., sable, pierre et gravier). Les codes de propriétés suivants de la SÉFM sont utilisés pour classer les différents types de puits d'extraction et de carrières en Ontario :

- 228 Exploitation agricole avec gravière
- 593 Gravière, carrière, sablière

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 d'importantes définitions et indique les propriétés qui sont imposables et la façon dont elles devraient être évaluées. 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 la définition de la *Loi*, les terrains comprennent la totalité « des mines, des minéraux, du gaz, du pétrole, des carrières de sel et des substances fossiles se trouvant dans et sous un bien-fonds ».

L'alinéa 3(1)20 de la *Loi* prévoit une exemption de taxation pour les biens-fonds de minéraux et les minéraux, y compris « les bâtiments, les installations et les machines situés dans le sous-sol d'un bien-fonds minier et les machines qui sont situées dans ou sur un tel bien-fonds, dans la mesure où les bâtiments, installations et machines sont utilisés pour extraire des minéraux du sol et en proportion de cette utilisation, ainsi que tous les minéraux qui se trouvent dans, sur ou sous un bien-fonds ».

En 2008, la *Loi sur l'évaluation foncière* a été modifiée afin d'exempter d'impôt **tous** les minéraux. Par conséquent, le paragraphe 20 de l'article 3(1) de la *Loi sur l'évaluation foncière* prévoit une exemption de taxation pour :

« Les bâtiments, les installations et les machines situés dans le sous-sol d'un bien-fonds minier et les machines qui sont situées dans ou sur un tel bien-fonds, dans la mesure où les bâtiments, installations et machines sont utilisés pour extraire des minéraux du sol et en proportion de cette utilisation, ainsi que tous les minéraux qui se trouvent dans, sur ou sous un bien-fonds ».

Avant 2008, la *Loi* prévoyait une exemption pour « tous les minéraux, autres que la terre à diatomées, la pierre calcaire, la marne, la tourbe, l'argile, la pierre de taille, la pierre utilisée à

---

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

des fins ornementales ou décoratives ou le sable non aurifère ou le gravier, qui se trouvent dans, sur ou sous un bien-fonds ».

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 classification des carrières est couverte dans différents articles du Règlement de l'Ontario 282/98, comme suit :

L'alinéa 3(1)3 inclut dans la catégorie des propriétés résidentielles, « la partie du bien-fonds détentrice d'un permis ou qui doit en détenir un en vertu de la Partie II de la *Loi sur les ressources en agrégats* qui ne se situe pas dans la catégorie des propriétés agricoles ou dans la catégorie des propriétés industrielles ».

L'alinéa 6(2)2 inclut dans la catégorie des propriétés industrielles, « pour les années d'imposition 1998 et 1999, les biens-fonds utilisés pour l'exploitation minière, l'exploitation de carrières, la production de pétrole ou de gaz ou l'extraction de toute matière du sol. »

Les alinéas 6(2)2.1 et 6(2)2.2 incluent également dans la catégorie des propriétés industrielles, avec certaines exceptions, « les biens-fonds utilisés pour l'exploitation minière, l'exploitation de carrières, la production de pétrole ou de gaz ou l'extraction de toute matière du sol. »

Comme indiqué ci-dessus, l'exemption de taxation pour les minéraux, ce qui inclut le sable, la pierre et le gravier, se trouve dans l'alinéa 3(1)20 de la *Loi sur l'évaluation foncière*.

Comme la classification est fondée sur l'utilisation, 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 que puits d'exploitation ou carrière.

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 puits d'extraction ou les carrières.

Cette approche évalue séparément les améliorations et le terrain afin de calculer la valeur actuelle de la propriété.

## 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 gravières et de carrières proviennent d'un certain nombre de sources :

- La SÉFM effectue des inspections périodiques des puits d'extraction et des carrières.
- La SÉFM envoie des questionnaires sur l'utilisation du terrain aux propriétaires de puits d'extraction et de carrières.
- La SÉFM recueille également des renseignements relatifs aux ventes et aux transferts de gravières et de carrières.
- Il existe un certain nombre de guides et d'autres renseignements publiés au sujet des puits d'extraction et des carrières.

La SÉFM recueille généralement les types suivants de données relativement aux puits d'extraction et aux carrières :

- données générales
- données financières
- description de la propriété
- données sur les ventes pour des terres agricoles marginales

### Terrain

Le site du puits d'extraction ou de la carrière peut être classé en fonction des utilisations suivantes :

- extraction

- extraction future
- épuisé
- ferme

### **Améliorations au site**

Les améliorations au site peuvent comprendre :

- des routes d'accès extérieures
- des routes d'accès intérieures
- des talus
- des clôtures
- des tunnels

### **Améliorations aux bâtiments**

Les améliorations aux bâtiments peuvent comprendre :

- des installations de criblage
- des trémies
- des transporteurs
- des installations de lavage
- des réservoirs
- des balances
- des locaux électriques
- des bureaux
- un garage
- un poste de transformation

Le terrain sera mesuré selon ses dimensions en acres. Les bâtiments sont normalement mesurés en pieds carrés.

La SÉFM 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 du puits d'extraction ou de la carrière 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.

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 manière de les appliquer en utilisant la méthode du coût.

La méthode du coût pour les puits d'extraction et les carrières contient les étapes suivantes :

1. Détermination de la valeur du terrain servant au complexe du puits d'extraction ou de la carrière.
2. Détermination du coût de remplacement à neuf (CRN) des bâtiments et des structures appartenant au puits d'extraction ou à la carrière.
3. Détermination de la dépréciation physique des bâtiments et des structures appartenant au puits d'extraction ou à la carrière.
4. Détermination de la désuétude fonctionnelle des bâtiments et des structures appartenant au puits d'extraction ou à la carrière.
5. Détermination de la désuétude externe des bâtiments et des structures appartenant au puits d'extraction ou à la carrière.
6. Détermination de la valeur nette des améliorations aux bâtiments et aux structures appartenant au puits d'extraction ou à la carrière.
7. Détermination du CRN des améliorations au site du puits d'extraction ou de la carrière (travaux extérieurs).
8. Détermination de la dépréciation physique des améliorations aux bâtiments et aux structures appartenant au puits d'extraction ou à la carrière.
9. Détermination de la désuétude fonctionnelle des améliorations aux bâtiments et aux structures appartenant au puits d'extraction ou à la carrière.
10. Détermination de la désuétude externe des améliorations aux bâtiments et aux structures appartenant au puits d'extraction ou à la carrière.

11. Détermination de la valeur nette des améliorations au site du puits d'extraction ou de la carrière.
12. Ajout de valeurs servant à d'autres fins (p. ex., terrain excédentaire).
13. Détermination de l'évaluation de la valeur actuelle.

## **2.5 Évaluation**

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

## **2.6 Validation des résultats**

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

## 3.0 L'évaluation

### 3.1 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 actuelle au moyen de la méthode du coût : l'évaluation du terrain et l'évaluation des améliorations.

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

### 3.2 Évaluation du terrain

La détermination de la valeur du terrain pour les puits d'extraction et les carrières peut être décomposée en deux étapes :

- Détermination de la valeur du terrain nu.
- Détermination des coûts associés à l'obtention du zonage et des permis nécessaires pour permettre l'extraction.

#### **Valeur du terrain nu**

La première étape consiste à déterminer la valeur du terrain nu. Un puits d'extraction ou une carrière est souvent une grande étendue de terrain comparable à des terres agricoles marginales. Par conséquent, les acheteurs potentiels des propriétés en question font souvent concurrence avec les fermiers pour faire l'acquisition des grandes parcelles de terrain.

Le sable, les pierres et le gravier sont exempts de taxation. Pour arriver à la valeur du terrain nu, l'évaluateur doit s'assurer d'exclure la valeur contributive des agrégats. Il est recommandé que les évaluateurs ne tiennent pas compte des ventes de puits d'extraction et de carrières lorsqu'ils estiment la valeur du terrain nu, car la valeur du sable, des pierres ou du gravier pourrait être reflétée dans le prix de vente.

Comme base de la valeur du terrain nu, l'évaluateur fait référence aux ventes de terres agricoles marginales dans les alentours du puits d'extraction ou de la carrière. Les terres agricoles sont classées par la SÉFM selon une échelle de 1 à 6, les terres classées dans la catégorie 1 étant les plus productives et celles dans la catégorie 6 étant les moins productives.

Les terres agricoles marginales les plus comparables au terrain nu utilisé pour les puits d'extraction et les carrières sont généralement classées dans la catégorie 5.

En se fiant aux ventes de terres agricoles de catégorie 5, la SÉFM veillera à ce que la valeur du sable, des pierres et du gravier n'est pas incluse dans les estimations de la valeur actuelle des puits d'extraction et des carrières.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires sur la détermination de la valeur des terres agricoles, consultez le guide sur la méthodologie *Évaluation des fermes en Ontario*.

### **Coûts de zonage et de permis**

La deuxième étape consiste à déterminer les coûts associés à la conversion du terrain nu en un terrain où l'extraction d'agrégats est permise.

La liste suivante contient plusieurs des étapes à suivre avant que l'extraction puisse commencer :

- modification au plan officiel
- modification au règlement de zonage
- demande de permis auprès du ministère des Richesses naturelles
- honoraires de consultation
- étude hydrogéologique
- étude d'impact environnemental
- évaluation archéologique
- étude du bruit et des vibrations
- étude d'impact sur la circulation

Les coûts varieront en fonction de l'emplacement des puits d'extraction et des coûts. Pour déterminer les coûts associés à chaque exigence, l'évaluateur doit consulter les propriétaires des propriétés en question et les municipalités où celles-ci sont situées.

La valeur actuelle du terrain est égale à la valeur du terrain nu plus le coût de l'obtention de la permission d'extraire des agrégats.



### 3.3 Améliorations aux bâtiments et au site

La valeur des améliorations est établie en quatre étapes :

- Recueillir les données physiques et descriptives relatives au puits d'extraction ou à la carrière. Inspecter les bâtiments, les structures et les autres améliorations, quantifier les superficies, noter l'état et analyser l'utilité.
- Quantifier les zones utilisées pour les bâtiments à partir de plans et de schémas, ou au besoin, pendant l'inspection immobilière.
- En utilisant le système de coût automatisé (SCA) de la SÉFM, estimer les coûts à neuf des améliorations taxables à la date d'évaluation.
- 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 actuelle de la propriété en question.

Notez que l'évaluateur obtiendra tous les faits possibles concernant la nature des améliorations et la façon dont elles sont utilisées. L'évaluateur parle à l'exploitant du puits d'extraction ou de la carrière 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)
- les 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

- les méthodes du coût de remplacement – peuvent être appliquées lors de l'estimation du coût d'une installation moderne qui est différente du puits d'extraction ou de la carrière qui existe déjà et qui peut être utilisée pour la quantification de la désuétude fonctionnelle

L'évaluateur sélectionnera l'option la plus pertinente pour la propriété en question, selon l'utilité fonctionnelle de celle-ci. 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 des bâtiments et des améliorations au site, mais plutôt à leur capacité à effectuer correctement les fins pour lesquelles ils étaient conçus.

Pour déterminer la désuétude d'une propriété, l'évaluateur 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 en matière de bâtiments et de structures pour les puits d'extraction et les carrières. 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 du puits d'extraction ou de la carrière.

Cela pourrait être un facteur à grande échelle comme une récession économique ou un changement du prix ou de la valeur des agrégats, ou un facteur plus localisé comme un changement dans l'infrastructure locale de transport, qui rend l'emplacement du puits d'extraction ou de la carrière moins attrayant et en réduit la valeur.

Plusieurs méthodes peuvent être utilisées pour quantifier la dépréciation. Une description de ces méthodes n'est pas incluse dans la portée du présent guide sur la méthodologie. 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.

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 aux bâtiments et au site moins la dépréciation (CRNMD) liée aux améliorations actuelles.

### **3.6 Conclusion relative à la valeur actuelle**

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

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.

### **3.8 Contrôle de la qualité**

Ayant calculé la valeur du puits d'extraction ou de la carrière en suivant le processus décrit ci-dessus, les évaluateurs de la SÉFM vérifieront 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 puits d'extraction ou carrières semblables en Ontario.

### **3.9 Conclusion**

Le présent guide explique la manière dont les évaluateurs de la SÉFM abordent l'évaluation des puits d'extraction et des carrières 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).