

GUIDE DE MÉTHODOLOGIE
ÉVALUATION DES SITES D'ENFOUISSEMENT EN
ONTARIO

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

AOÛT 2016



MUNICIPAL PROPERTY ASSESSMENT CORPORATION

31 août 2016

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

Dans le système d'évaluation de l'Ontario, la SEFM évalue la valeur de votre propriété tous les quatre ans. Cette année, la SEFM met à jour la valeur de chaque propriété dans la province afin de refléter la date d'évaluation du 1^{er} janvier 2016 prescrite par la loi.

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

Le présent guide fournit une vue d'ensemble de la méthodologie d'évaluation utilisée par la SEFM lors de l'évaluation des sites d'enfouissement pour la mise à jour de cette année, en s'assurant que la méthodologie d'évaluation de ces propriétés est bien documentée et conforme aux normes du secteur.

Les propriétaires peuvent avoir accès à des renseignements supplémentaires concernant leur propre propriété par l'entremise de aboutmyproperty.ca. Les informations relatives à l'ouverture de session sur aboutmyproperty.ca sont fournies sur chaque avis d'évaluation foncière envoyé cette année. De plus amples renseignements sur la SEFM sont accessibles à l'adresse mpac.ca.

Veillez agréer l'expression de nos sentiments distingués.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rose McLean', is enclosed within a thin black rectangular border.

Rose McLean, M.I.M.A.
Présidente-directrice générale

Table des matières

TABLE OF CONTENTS	3
1.0 INTRODUCTION	4
1.1 PROPERTIES COVERED BY THIS METHODOLOGY GUIDE.....	4
1.2 LEGISLATION	5
1.3 CLASSIFICATION	7
1.4 THE USE OF THIS METHODOLOGY GUIDE.....	8
1.5 CONSULTATION AND DISCLOSURE	10
2.0 THE VALUATION PROCESS	11
2.1 OUTLINE.....	11
2.2 APPROACH	13
2.3 DATA COLLECTION	13
2.4 DATA ANALYSIS	16
2.5 VALUATION	16
2.6 VALIDATING THE RESULTS	16
3.0 THE VALUATION	17
3.1 FUNCTIONALITY AND UTILITY	17
3.2 AUTOMATED COST SYSTEM.....	17
3.3 REPLACEMENT OR REPRODUCTION COST	17
3.4 ESTIMATED COST NEW.....	18
3.5 DEPRECIATION	18
3.6 VALUING THE LAND	22
3.7 CHECKING THE OUTCOME	24
3.8 PARTITIONING.....	24
3.9 CONCLUSION	24

1.0 Préambule

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

En Ontario, les évaluations foncières sont mises à jour en fonction d'un cycle d'évaluation de quatre ans. En 2016, la SEFM mettra à jour les évaluations des près de cinq millions de propriétés de l'Ontario afin de refléter la date d'évaluation du 1^{er} 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 1^{er} janvier 2012. Les augmentations entre la valeur imposable pour 2012 et la valeur imposable pour 2016 sont mises en œuvre progressivement sur une période de quatre ans. Les baisses de l'évaluation sont appliquées immédiatement.

Le présent guide sur la méthodologie a été préparé pour les évaluateurs de la SEFM, les propriétaires et leurs représentants, les municipalités et leurs représentants, les membres de la Commission de révision de l'évaluation foncière, les fonctionnaires provinciaux et le grand public.

Ce guide décrit le processus d'évaluation suivi par un évaluateur, y compris les étapes qui lui demandent de faire appel à son jugement. Il incombe à l'évaluateur de prendre des décisions éclairées pendant le processus d'évaluation afin d'arriver à des estimations de la valeur actuelle.

1.1 Propriétés couvertes par le présent guide sur la méthodologie

Le présent guide sur la méthodologie s'applique aux propriétés contenant un site d'enfouissement approuvé pour des activités d'enfouissement en vertu de la *Loi sur la protection de l'environnement*.

Pour la mise à jour de l'évaluation foncière 2016, le Règlement de l'Ontario 282/98 a été mis à jour afin de fournir des règles qui affectent l'évaluation et la classification des sites d'enfouissement, à l'exception des sites d'enfouissement de déchets dangereux et de sites d'enfouissement qui n'ont été approuvés que pour la réception de déchets générés par la principale activité commerciale de l'exploitant du site (c.-à-d. sites d'enfouissement auxiliaires).

À l'exception des sites d'enfouissement qui sont auxiliaires à une autre utilisation, le code de propriété suivant de la SEFM est utilisé pour classer la plupart des sites d'enfouissement en Ontario :

- 592 – Dépotoir, station de transfert, usine d’incinération ou enfouissement sanitaire

Il faut noter que ce code de propriété inclut également les stations de transfert et les usines d’incinération, qui sont assujetties à l’approche d’évaluation décrite dans le règlement et qui ne sont pas couvertes par le présent Guide sur la méthodologie. Elles devraient être évaluées en respectant les pratiques pour ces types de propriétés et selon la situation particulière de chacune d’entre elles.

1.2 Législation

La Loi sur l’évaluation foncière régit l’évaluation des propriétés en Ontario aux fins de l’impôt foncier.¹

La Loi contient des définitions importantes et stipule que toutes les propriétés en Ontario font l’objet d’une évaluation et d’imposition, sauf certaines exemptions. L’article 19(1) de la Loi exige que les terrains soient évalués à leur valeur actuelle, celle-ci étant définie de la façon suivante : « à l’égard d’un bien-fonds, s’entend de la somme que produirait, le cas échéant, la vente du fief simple non grevé entre un vendeur et un acheteur consentants et sans lien de dépendance ».

Le paragraphe 19(2.1) de la Loi fournit au ministre des Finances l’autorité réglementaire lui permettant de prescrire une méthode de détermination de la valeur actuelle du terrain. Pour la mise à jour de l’évaluation foncière 2016, l’évaluation des sites d’enfouissement a été prescrite par règlement. Les articles 43.2 et 43.3 ont été ajoutés au Règlement de l’Ontario 282/98 afin de déterminer le traitement de l’évaluation applicable aux sites d’enfouissement ouverts et aux sites d’enfouissement fermés, comme suit :

Sites d’enfouissement ouverts

L’article 43.2 fournit les règles d’évaluation qui s’appliquent à la partie d’un site d’enfouissement ouvert utilisée exclusivement pour des activités d’enfouissement. Les activités d’enfouissement s’entendent de toute activité liée à l’exploitation d’un site d’enfouissement, sauf le traitement thermique, le transfert, le tri, le déchiquetage, le recyclage ou le compostage de déchets.

La valeur actuelle des sites d’enfouissement ouverts doit être déterminée conformément aux éléments suivants :

- Le terrain est évalué comme s’il s’agissait d’un terrain industriel vacant.

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

- Les bâtiments et les structures utilisés exclusivement pour des activités d'enfouissement sont évalués en utilisant la méthode du coût de remplacement à neuf moins la dépréciation; et
- la valeur des garnitures de cellules, des structures, de la machinerie, de l'équipement ou des installations fixes associés aux systèmes et aux structures de collecte de lixiviat et de gaz, ainsi que de la machinerie, de l'équipement et des installations fixes utilisés pour prétraiter ou traiter les déchets dangereux est exclue de la détermination de la valeur actuelle.

Sites d'enfouissement fermés

Un site d'enfouissement est considéré comme étant fermé lorsqu'une des situations suivantes s'applique :

- Le matériau de couverture final a été appliqué au site conformément aux exigences de fermeture de son autorisation environnementale; ou
- la capacité du site d'enfouissement, définie par son autorisation environnementale, a été atteinte.

L'article 43.3 ne prescrit pas de méthodologie spécifique devant être utilisée pour déterminer la valeur actuelle d'un site d'enfouissement fermé; toutefois, les éléments exclus de l'évaluation de sites d'enfouissement ouverts sont également exclus de l'évaluation de sites d'enfouissement fermés : Garnitures de cellules, systèmes de collecte du lixiviat et des gaz et articles utilisés pour prétraiter ou traiter les déchets dangereux.

Pour la mise à jour de l'évaluation foncière 2016, la SEFM continuera à évaluer les sites d'enfouissement fermés et la zone tampon autour d'un site d'enfouissement fermé à 10 % de la valeur des terrains industriels jusqu'à ce que période de surveillance soit terminée ou que le terrain a été suffisamment remis en état pour permettre son utilisation à d'autres fins.

1.3 Classification

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

L'article 14.3 du Règlement de l'Ontario 282/98 définit une nouvelle catégorie de propriété pour les sites d'enfouissement pour l'année 2017 et les années d'imposition ultérieures.

La catégorie des sites d'enfouissement s'applique à la partie d'un site d'enfouissement ouvert qui est approuvé pour le dépôt de déchets conformément à une autorisation environnementale en vigueur. Cela inclut la zone réservée aux cellules actives, aux cellules fermées et aux cellules futures approuvées, mais exclut les zones tampon. De plus, la catégorie des sites d'enfouissement ne s'applique à aucune portion des catégories suivantes de sites d'enfouissement :

- **Sites d'enfouissement fermés** : un site qui ne peut plus recevoir de déchets en vertu d'une autorisation environnementale. Cela peut se produire parce qu'un matériau de couverture final a été appliqué au site conformément aux exigences de fermeture de son autorisation environnementale, ou que le site n'a plus de capacité libre.
- **Sites d'enfouissement auxiliaires** : un site approuvé en vertu de son autorisation environnementale pour le dépôt de déchets principalement générés dans le cadre des activités commerciales du propriétaire ou de l'exploitant.
- **Installations pour les déchets dangereux** : un site approuvé pour recevoir et déposer des déchets dangereux en vertu de son autorisation environnementale.

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 la catégorie d'imposition appropriée est appliquée aux parties pertinentes de la propriété.

1.4 Utilisation du présent guide sur la méthodologie

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

- Veiller à ce que les valeurs évaluées de ces propriétés produites par la SEFM soient équitables, exactes, prévisibles et transparentes.
- Fournir une orientation aux évaluateurs et des explications claires aux municipalités, aux contribuables et aux membres de la Commission de révision de l'évaluation foncière.
- Veiller à ce que la méthodologie utilisée par la SEFM pour évaluer ces propriétés soit bien documentée et s'aligne avec les normes de l'industrie.
- Expliquer le processus de réflexion et de décision auquel devrait recourir un évaluateur pour appliquer la méthodologie d'évaluation.
- Veiller à l'utilisation d'une approche uniforme à l'évaluation de ces types de propriétés.
- Soutenir les évaluateurs de la SEFM 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 SEFM doivent suivre les procédures décrites dans le guide sur la méthodologie et pouvoir justifier de façon claire et satisfaisante tout écart par rapport à celui-ci.

1.5 Consultation et divulgation

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

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

2.0 Le processus d'évaluation

Le processus d'évaluation commence toujours par la détermination de l'utilisation optimale de la propriété en question. Les sites d'enfouissement sont réglementés conformément aux articles 43.2 et 43.3 du Règlement de l'Ontario 282/98.

Par conséquent, dans le cas des sites d'enfouissement, l'approbation et l'utilisation du site pour des activités d'enfouissement exigent l'utilisation de la méthode du coût conformément au traitement réglementé de l'évaluation et de la classification, nonobstant toute autre utilisation possible du site.

2.1 Aperçu

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.

Pour la mise à jour de l'évaluation foncière 2016, la SEFM doit appliquer la méthode du coût à l'évaluation des sites d'enfouissement. L'approche réglementée est décrite dans la section 1.2 du présent rapport.

Cette méthode permet de déterminer la valeur imposable en estimant le coût de remplacement des bâtiments et des structures, en l'ajustant en tenant compte du coût de toute dépréciation à la propriété à évaluer (ce qui inclut la détérioration physique et la dépréciation), puis en additionnant la valeur du terrain.

La théorie sous-tendant la méthode du coût consiste à déterminer la *valeur d'échange* au moyen de l'application du *principe de substitution*, selon lequel aucun acheteur rationnel ne paierait davantage pour la propriété un montant supérieur à celui pour lequel il pourrait obtenir une propriété dont l'attrait et l'utilité sont identiques, pourvu qu'il n'y ait pas de délai indu.

Ce cadre de la valeur actuelle englobe le propriétaire foncier actuel à titre d'acheteur potentiel. Toutefois, la valeur aux yeux du propriétaire actuel ne peut être supérieure au coût d'une propriété de substitution de même utilité.

Lorsqu'elle est minutieusement appliquée par des évaluateurs, la méthode de coût constitue un outil adéquat de l'évaluation de la valeur actuelle.

Cette méthode d'évaluation est généralement reconnue par les experts de l'évaluation foncière.

Les principales étapes de la méthode du coût

La méthode du coût permet de déterminer une valeur en estimant le coût de remplacement de la fonctionnalité et de l'utilité d'une propriété, à savoir un site d'enfouissement dans le cas qui nous intéresse. Généralement parlant, quatre grandes étapes sont nécessaires :

1. Détermination de la fonctionnalité et de l'utilité de la propriété (ce que la propriété peut faire et dans quelle mesure elle le fait).
2. Établissement du coût de la construction des améliorations permettant d'effectuer ces fonctions.
3. Déduction de toutes les formes de dépréciation (la différence entre le coût à neuf et le montant pour lequel les améliorations se vendraient à la date d'évaluation).
4. Ajout de la valeur marchande actuelle du terrain à la valeur dépréciée des améliorations.

2.2 Méthode

Le processus d'évaluation utilisé par la SEFM compte trois phases principales :

- la collecte de données;
- l'analyse des données recueillies;
- l'évaluation.

2.3 Collecte de données

Les données requises à l'évaluation de sites d'enfouissement proviennent d'un certain nombre de sources :

- La SEFM effectue périodiquement l'inspection des sites d'enfouissement.
- La SEFM remet des questionnaires aux exploitants de sites d'enfouissement.
- Données du ministère de l'Environnement et de l'Action en matière de changement climatique concernant les sites d'enfouissement.
- La SEFM recueille également des renseignements sur les ventes et les transferts de sites d'enfouissement.

La SEFM recueille également les types suivants de données pour les sites d'enfouissement :

- données générales
- description de la propriété
- données sur les ventes
- données sur la construction
- superficie brute de plancher
- Détails de l'autorisation environnementale : emplacement du site d'enfouissement, statut, superficie réservée à l'enfouissement et superficie totale du site, capacité totale et capacité restante, types de déchets permis, renseignements sur l'exploitant, etc.

Confidentialité

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

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

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

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

Si, après qu'un appel a été interjeté, la SEFM reçoit une demande de divulgation de renseignements ayant trait aux revenus et aux dépenses réels, ou d'autres renseignements commerciaux exclusifs sensibles, la pratique habituelle consiste à demander à la personne qui souhaite obtenir cette information de présenter une motion à la Commission de révision de l'évaluation foncière, 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 Commission de révision de l'évaluation foncière.

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

Ayant effectué la collecte de données; décrite ci-dessus, l'évaluateur adoptera la méthode du coût et utilisera les données recueillies pour s'assurer que cette méthode est appliquée correctement, conformément à la réglementation.

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 Fonctionnalité et utilité

La valeur d'une propriété industrielle est liée à sa fonctionnalité. Plus une propriété est apte à s'acquitter de ses fonctions, plus élevée est sa valeur aux yeux du propriétaire ou de l'acheteur potentiel.

Ce principe nécessite d'établir l'utilité de la propriété, un processus impliquant l'analyse de l'utilisation optimale, ainsi que la détermination de l'aptitude de la propriété à s'acquitter des fonctions pour lesquelles elle a été conçue, ou encore de son utilité actuelle.

La réglementation de la méthodologie d'évaluation des sites d'enfouissement pour la mise à jour de l'évaluation foncière 2016 simplifie cette analyse, car la SEFM doit appliquer la méthode du coût pour déterminer la valeur des sites d'enfouissement et le terrain doit être évalué comme s'il s'agissait qu'un terrain industriel vacant.

3.2 Système de coût automatisé

La SEFM a mis au point un système dénommé Système de coût automatisé (SCA), employé lorsqu'une propriété est évaluée selon la méthode du coût. Le SCA permet de veiller à ce que la SEFM utilise une méthode uniforme lors de l'évaluation de sites d'enfouissement ou d'autres propriétés évaluées selon la méthode du coût. Le coût de la main-d'œuvre, de l'équipement et des matériaux pour chaque élément structural d'une amélioration est inclus dans ces données.

3.3 Coût de remplacement ou de reproduction

Il est important de déterminer si un acheteur potentiel prendrait en considération une reproduction exacte de l'actif à évaluer. Cela permet de déterminer si le coût de remplacement est identique ou inférieur au coût de reproduction.

Le coût de remplacement est le coût actuel d'un actif neuf semblable dont l'utilité équivalente se rapproche le plus de celle de l'actif à évaluer.

Le coût de reproduction est le coût actuel de construction d'une reproduction de l'actif à évaluer en utilisant des matériaux semblables.

Voici les options possibles lors du calcul du coût à neuf :

- La reproduction des améliorations existantes (y compris l'aménagement, la quantité et les matériaux caractérisant la propriété en question)

- La reproduction des améliorations existantes avec des substituts plus modernes (c.-à-d. aucun changement à l'aménagement ou à la quantité)
- La reproduction ou le remplacement des améliorations existantes par des installations caractérisées par une conception, une quantité et un aménagement modernes

Pour la majorité des propriétés en question, les étapes suivies pour calculer le coût de reproduction à neuf permettront également d'obtenir le coût de remplacement à neuf. Cela est fondé sur la probabilité que la plupart des bâtiments de la propriété en question soient remplacés d'une façon très semblable aux bâtiments existants.

Conformément à la réglementation, certains éléments des sites d'enfouissement sont exclus de l'évaluation. Pour obtenir plus de renseignements sur ces exclusions, veuillez consulter la section 1.2 du présent Guide.

3.4 Estimation du coût à neuf

La SEFM utilise les dossiers existants ou inspecte une propriété afin de recueillir des données physiques et descriptives concernant le terrain et les bâtiments existants (p. ex., âge, dimensions, utilisation, etc.) afin d'effectuer l'exercice d'établissement des coûts.

La SEFM utilise ensuite le SCA pour déterminer le coût de remplacement des bâtiments et des structures industriels.

Après avoir déterminé le coût de remplacement à neuf de la propriété en appliquant le SCA aux améliorations réelles (c.-à-d. bâtiments, structures, etc.), ou à leur équivalent moderne, l'étape suivante consiste à examiner tout ajustement au coût de remplacement à neuf requis pour refléter la dépréciation.

3.5. Dépréciation

La dépréciation inhérente à une propriété donnée correspond à la différence entre le coût d'un nouveau bâtiment (ou de toute amélioration) et le montant de valeur marchande qui serait payé pour ladite propriété. La dépréciation peut se révéler très complexe, et les ajustements requièrent des connaissances approfondies et une bonne dose de jugement.

Il y a trois classes de dépréciation :

- physique (découlant de l'usure attribuable à l'utilisation et à l'exposition aux intempéries)

- désuétude fonctionnelle (découlant d'un défaut dans la propriété existante)
- désuétude externe (découlant de facteurs extérieurs à la propriété)

La dépréciation physique et la désuétude fonctionnelle peuvent être subdivisées en deux types :

- réparable (lorsqu'elles peuvent être réparées de façon économique)
- irréparable (ne peut pas être réparée du tout ou ne peut pas être réparée de façon économique)

Tous les éléments de la dépréciation affectent la valeur d'une propriété.

La dépréciation peut être quantifiée de différentes façons. Il est important d'identifier toutes les formes de dépréciation présentes afin de contribuer au processus de quantification.

Identification de la dépréciation attribuable à l'âge ou à la condition

Toutes les propriétés subissent un déclin physique au fur et à mesure qu'elles vieillissent. Le montant de dépréciation appliqué dépend de trois facteurs :

- la durée utile du bâtiment ou de la structure
- la qualité de la construction
- l'écart par rapport à l'âge effectif identifié, le cas échéant

La dépréciation liée à l'âge est généralement appliquée sur la base de l'âge effectif d'un bâtiment ou d'une structure. Un bâtiment tout neuf a très peu de dépréciation (voire aucune), tandis qu'un bâtiment ou une autre amélioration qui s'approche de la fin de sa vie utile aura une dépréciation importante.

La plupart des bâtiments de site d'enfouissement à usage général auraient une durée utile prévue typique assignée en fonction du style de construction. Toutefois, certains usages ont tendance à réduire la durée de vie d'une propriété, en raison d'une usure physique plus importante.

Une détermination de l'âge effectif est effectuée en évaluant l'état et la conditions physiques des améliorations. Si la condition des améliorations est typique pour l'âge de la structure, aucun ajustement n'est requis. Si les améliorations sont pires que les améliorations typiques, un écart en fonction de l'âge peut être appliqué. L'attribution d'un âge effectif plus vieux fait augmenter la dépréciation. Si les améliorations ont été modernisées ou rénovées récemment, l'âge effectif peut être réduit. Cela fait baisser le montant de la dépréciation liée à l'âge appliquée par le système de coût.

Il faut également se demander si des réparations sont nécessaires ou si un entretien différé pourrait affecter la valeur des bâtiments existants ou d'autres améliorations. En tenant compte de l'entretien différé, l'évaluateur doit s'assurer que la perte de valeur n'est pas déjà comptabilisée en tant que dépréciation liée à l'âge.

Identification de la désuétude fonctionnelle

La désuétude fonctionnelle concerne un défaut dans les structures ou bâtiments existants qui les rend moins utiles qu'un équivalent moderne. Il existe deux formes principales de désuétude fonctionnelle :

- Les dimensions, la construction ou la hauteur du bâtiment sont excessives pour les besoins actuels
- D'autres éléments de la propriété (p. ex., conception ou aménagement) rendent son exploitation moins efficace que des propriétés industrielles plus modernes.

Identification de la désuétude externe

La désuétude externe est une perte de valeur découlant de facteurs extérieurs à la propriété elle-même et hors du contrôle du propriétaire.

Les sites d'enfouissement peuvent être affectés par des facteurs économiques ou d'autres facteurs extérieurs relatifs au secteur en particulier.

Quantification de la dépréciation

La méthode du coût tient généralement compte de la détérioration physique; toutefois, des ajustements supplémentaires pourraient devoir être apportés à l'évaluation pour refléter les défauts de la propriété, les réparations à effectuer et l'entretien différé.

Les renseignements détaillés requis pour calculer les répercussions de la désuétude fonctionnelle ne sont pas toujours facilement accessibles. Dans de telles situations, la désuétude fonctionnelle devrait être reconnue par un ajustement qualitatif apporté par l'évaluateur de la SEFM relativement aux répercussions qu'elle aura probablement sur la valeur actuelle de la propriété. Ce type de déduction peut être appliqué en tant que pourcentage sur chaque composant individuel ou sur l'ensemble de la propriété.

La SEFM recourt à une méthode baptisée *allocation de la dépréciation extraite du marché* pour déterminer l'ajustement pouvant être requis pour tenir compte de la désuétude externe. Les évaluateurs de la SEFM évaluent toutes les ventes de sites d'enfouissement similaires et

déterminent les éléments suivants au moment de la vente : valeur du terrain, coût à neuf, détérioration physique et désuétude fonctionnelle. Les résultats de cette analyse sont comparés au prix de vente dans le but de déceler toute désuétude externe, le cas échéant. Au moyen de cette méthode, dans le cadre de la détermination des valeurs imposables, les évaluateurs de la SEFM sont en mesure de s'appuyer sur les indices du marché afin de déterminer l'ajustement requis, le cas échéant pour tenir compte de la désuétude externe.

Après avoir fait tous les ajustements appropriés au coût de remplacement pour tenir compte de la dépréciation et de la désuétude, la valeur résultante constituera une estimation de la contribution des améliorations à la valeur actuelle de la propriété en question.

3.6 Évaluation du terrain

Comme décrit dans la section 1.2 du présent Guide, le terrain est évalué comme s'il s'agissait d'un terrain industriel vacant.

Par conséquent, le terrain est évalué comme s'il était vacant. Sa valeur actuelle est établie par l'entremise de l'analyse des données issues des transactions de vente. La SEFM recueille des renseignements concernant la vente de terrains faisant principalement l'objet d'un zonage industriel, puis analyse ces données pour les rendre utiles à l'évaluation de tous les terrains comparables employés à des fins industrielles. Un site d'enfouissement peut avoir d'autres utilisations sur la même propriété. La valeur du terrain utilisé à d'autres fins peut être déterminée conformément à d'autres Guides sur la méthodologie. La valeur du terrain est ajoutée au coût de remplacement déprécié des bâtiments ou autres améliorations afin d'obtenir la valeur actuelle de la propriété.

L'exemple suivant fournit les grandes lignes simplifiées d'une telle évaluation :

Coût de reproduction à neuf	1 400 000 \$
Dépenses en immobilisation excédentaires (coût des zones surconstruites)	-0 \$
Coût de remplacement à neuf	1 400 000 \$
Coût de redressement de l'entretien différé	-0 \$
Total partiel	1 400 000 \$
Dépréciation physique	-420 000 \$
Coût de remplacement à neuf moins amortissement (CRNMA)	980 000 \$
Désuétude fonctionnelle supplémentaire	-0 \$
Total partiel	980 000 \$

Désuétude externe	-0 \$
Valeur dépréciée des améliorations	980 000 \$
Valeur foncière	486 000 \$
Estimation de la valeur actuelle	1 466 000 \$

3.7 Vérification du résultat

Après avoir achevé l'évaluation en utilisant la méthode du coût, l'évaluateur de la SEFM examinera le résultat afin de s'assurer qu'il s'agit d'une évaluation exacte de la valeur actuelle de la propriété et qu'elle correspond à l'approche réglementée d'évaluation des sites d'enfouissement et à l'évaluation de propriétés similaires.

3.8. Découpage

Une nouvelle catégorie de propriété pour les sites d'enfouissement a été créée pour l'année 2017 et les années d'imposition ultérieures, dont la définition est présentée dans la section 1.3 du présent Guide.

En général, la section d'un site d'enfouissement ouvert utilisée pour les déchets sera incluse dans la catégorie de propriété pour les sites d'enfouissement et la zone tampon sera incluse dans la catégorie des propriétés commerciales. D'autres parties de la propriété, le cas échéant, seront classées en fonction de leur utilisation.

3.9 Conclusion

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