



Division de la statistique du revenu

13F0026MIF

Examen des méthodes d'évaluation des logements en vue de l'Enquête sur la sécurité financière de 1999

Préparé par :
Greg Haymes

Février 1998



Statistique
Canada

Statistics
Canada

Canada

Des données sous plusieurs formes

Statistique Canada diffuse les données sous formes diverses. Outre les publications, des totalisations habituelles et spéciales sont offertes. Les données sont disponibles sur Internet, disque compact, disquette, imprimé d'ordinateur, microfiche et microfilm, et bande magnétique. Des cartes et d'autres documents de référence géographiques sont disponibles pour certaines sortes de données. L'accès direct à des données agrégées est possible par le truchement de CANSIM, la base de données ordinolingue et le système d'extraction de Statistique Canada.

Comment obtenir d'autres renseignements

Toute demande de renseignements au sujet du présent produit ou au sujet de statistiques ou de services connexes doit être adressée à : Services aux clients, Division de la statistique du revenu, Statistique Canada, Ottawa, Ontario, K1A 0T6 (téléphone : (613) 951-7355) ou 1888 297-7355 ou internet: Revenu@statcan.ca ou à l'un des centres de consultation régionaux de Statistique Canada :

Halifax	(902) 426-5331	Regina	(306) 780-5405
Montréal	(514) 283-5725	Edmonton	(403) 495-3027
Ottawa	(613) 951-8116	Calgary	(403) 292-6717
Toronto	(416) 973-6586	Vancouver	(604) 666-3691
Winnipeg	(204) 983-4020		

Vous pouvez également visiter notre site sur le Web : <http://www.statcan.ca>

Un service d'appel interurbain sans frais est offert à **tous les utilisateurs qui habitent à l'extérieur des zones de communication locale** des centres de consultation régionaux.

Service national de renseignements 1 800 263-1136

**Service national d'appareils de télécommunications
pour les malentendants 1 800 363-7629**

Numéro pour commander seulement (Canada et États-Unis) 1 800 267-6677

Renseignements sur les commandes et les abonnements

On peut se procurer ce produit n° 13F0026MIF sur Internet gratuitement.

On peut commander la version imprimée des Services aux clients, Division de la statistique du revenu.

Normes de service à la clientèle

Statistique Canada s'engage à fournir à ses clients des services rapides, fiables et courtois et dans la langue officielle de leur choix. À cet égard, notre organisme s'est doté de normes de service à la clientèle qui doivent être observées par les employés lorsqu'ils offrent des services à la clientèle. Pour obtenir une copie de ces normes de service, veuillez communiquer avec le centre de consultation régional de Statistique Canada le plus près de chez vous.



Statistique Canada
Division de la statistique du revenu

Examen des méthodes d'évaluation des logements en vue de l'Enquête sur la sécurité financière de 1999

Publication autorisée par le ministre responsable de Statistique Canada

© Ministre de l'Industrie, 1999

Tous droits réservés. Il est interdit de reproduire ou de transmettre le contenu de la présente publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, enregistrement sur support magnétique, reproduction électronique, mécanique, photographique, ou autre, ou de l'emmagasiner dans un système de recouvrement, sans l'autorisation écrite préalable des Services de concession des droits de licence, Division du marketing, Statistique Canada, Ottawa, Ontario, Canada K1A 0T6.

Mars 1999

N° 13F0026MIF au catalogue

Ottawa

This publication is available in English upon request (Catalogue no. 13F0026MIE).

Note de reconnaissance

Le succès du système statistique du Canada repose sur un partenariat bien établi entre Statistique Canada et la population, les entreprises, les administrations canadiennes et les autres organismes. Sans cette collaboration et cette bonne volonté, il serait impossible de produire des statistiques précises et actuelles.

TABLE DES MATIÈRES

1.	Introduction	4
2.	Estimation du répondant	6
3.	Diverses méthodes d'évaluation des logements	9
	i) Valeur assurée	9
	ii) Valeur imposable	10
	iii) Caractéristiques du logement	13
	iv) Prix d'achat et année de l'achat	15
4.	Calcul de la valeur d'une résidence principale située sur une ferme	21
5.	Conclusion	25
	Notes	28
	Annexe 1 : Liste des bureaux d'évaluation provinciaux	29
	Annexe 2 : Types de logement	30
	Bibliographie	31

Les questions et commentaires au sujet du présent document et de l'enquête proposée peuvent être adressés à :

Karen Maser
Chef de projet
Enquête sur les avoirs et les dettes / Enquête sur la sécurité financière
Division de la statistique du revenu
Téléphone : 613-951-0794
Télécopieur : 613-951-3253
Adresse électronique : maserk@statcan.ca

1. Introduction

La dernière enquête canadienne ayant recueilli des renseignements détaillés sur les avoirs et les dettes des familles et des personnes seules a été menée en 1984 ; il s'agissait de l'Enquête sur les finances des consommateurs. En raison des mutations importantes de l'économie et de l'endettement des ménages, il est devenu pressant de mettre à jour les renseignements recueillis il y a plus d'une décennie. La nouvelle Enquête sur la sécurité financière (ESF), qui sera menée en 1999, sera l'enquête la plus exhaustive sur le patrimoine des ménages canadiens jamais entreprise à ce jour. Elle visera notamment à présenter un tableau exact de la valeur et de la nature des avoirs détenus par les ménages canadiens, ce qui nous permettra d'analyser l'évolution des avoirs au cours d'une vie, la vulnérabilité financière des ménages et le futur pouvoir de consommation.

Le caractère inédit de l'enquête nous oblige à examiner plus à fond certains aspects problématiques et complexes. L'évaluation des logements occupés par le propriétaire, également appelés résidences principales dans le présent document¹, constitue l'un de ces aspects. Au milieu des années 80, le logement occupé par le propriétaire était l'élément le plus important du patrimoine des ménages canadiens. Selon l'Enquête sur les finances des consommateurs de 1984, la résidence principale comptait pour 43 % des avoirs d'un ménage et pour 68 % de ses dettes (Statistique Canada, 1984). Étant donné l'importance relative du logement d'un ménage, son évaluation exige une attention particulière.

Le présent rapport se penche sur les concepts, les questions et les démarches à retenir pour évaluer les logements occupés par le propriétaire. L'objet du présent rapport est de proposer la méthode optimale pour obtenir une évaluation objective d'un logement.

Dans la mesure du possible, une enquête sur le patrimoine devrait évaluer les biens selon le principe de réalisation, soit d'après le montant qu'on obtiendrait si l'on vendait le bien sur le marché libre. Il est relativement simple de mettre en œuvre ce principe pour une foule de biens. Par exemple, pour évaluer, selon le principe de réalisation, des actions cotées en bourse, il suffit de consulter un quotidien et de trouver le cours de l'action pour un jour donné. Toutefois, il est plus difficile d'appliquer ce principe à certains avoirs, comme les logements occupés par le propriétaire, car il ne s'agit pas de biens faciles à liquider sur le marché.

Dans le présent rapport, nous partons du principe que l'enquête demandera au répondant quelle est la valeur de sa résidence principale. Toutefois, comme cette méthode ne permet d'obtenir qu'une estimation, il faut envisager la collecte de renseignements supplémentaires pour confirmer l'estimation du répondant. Nous allons étudier les méthodes d'évaluation suivantes : la valeur assurée, la valeur imposable, les caractéristiques du logement, ainsi que le prix d'achat et l'année de l'achat.

Le rapport décrit brièvement chaque méthode, indique où l'on peut obtenir les renseignements, énonce les avantages et les inconvénients de la méthode et précise s'il y a lieu ou non de l'utiliser pour l'Enquête sur la sécurité financière. Le rapport aborde également des méthodes de calcul de la valeur d'une résidence principale située sur une ferme.

Nous tenons à remercier les nombreuses personnes qui ont contribué à la préparation du présent rapport, et en particulier Karen Maser. Leur collaboration s'est avérée extrêmement précieuse et nous leur en sommes très reconnaissants.

2. Estimation du répondant

Dans la plupart des enquêtes sur la richesse, on demande aux répondants quelle est la valeur de leur logement. L'Enquête sur les finances des consommateurs de 1984 demandait simplement : "*Combien cette propriété se vendrait-elle aujourd'hui ?*" Les répondants ont semblé avoir fourni cette estimation de bon gré, car c'est dans la section "Logement" qu'on a enregistré le taux de réponse le plus élevé (92 %) (Statistique Canada, 1984).

La valeur déclarée par le répondant constitue une méthode extrêmement utile à plusieurs égards. Premièrement, elle est facile à obtenir, et nous savons par expérience que les répondants n'hésitent pas à fournir ce renseignement. Deuxièmement, les répondants sont bien placés pour connaître la valeur de leur logement puisqu'ils sont au courant du prix de vente de logements semblables dans leur quartier et qu'ils reçoivent des avis d'impôts fonciers. Troisièmement, comme la plupart des enquêtes-ménages utilisent cette méthode, les données sont comparables.

Cette méthode présente un inconvénient : elle est fondée sur une estimation, une opinion subjective du répondant. En moyenne, les répondants ont tendance à surestimer la valeur marchande de leur logement. Souvent, les gens déclarent le prix qu'ils demanderaient, au lieu du prix de vente qu'ils obtiendraient probablement. Deux facteurs incitent les répondants à surestimer la valeur de leur logement : la valeur sentimentale et l'optimisme. Dans certains cas, l'écart peut représenter des dizaines de milliers de dollars et, ainsi, compromettre la validité des données. On le constate en particulier lorsque le marché est propice à l'acheteur et que les prix des logements baissent, car les gens ont généralement du mal à dévaluer leurs avoirs.

Le tableau 1 compare les prix de vente réels selon le Service inter-agences (S.I.A.) aux valeurs estimatives déclarées lors du Recensement de 1991, par région métropolitaine². Les données du S.I.A. sont fournies par l'Association canadienne de l'immeuble. Le tableau 1 montre qu'en région urbaine, les valeurs déclarées sont effectivement surestimées de 12 % en moyenne. Le degré de surestimation varie selon les régions métropolitaines : il atteint 18 % à Montréal, mais ne dépasse pas 7 % à Vancouver.

Tableau 1				
Comparaison de la valeur moyenne des logements selon le Recensement et selon le Service inter-agences, par région métropolitaine, 1991				
	Recensement de 1991¹	S.I.A., 1991²	Écart	Écart en %
	A	B	(C=A-B)	(D=C/A)
St. John's	102,028	94,199	7,829	7.7%
Halifax	111,483	96,170	15,313	13.7%
Québec	96,971	82,450	14,521	15.0%
Montréal	144,459	118,367	26,092	18.1%
Ottawa-Hull	160,552	143,381	17,171	10.7%
Toronto	280,390	240,463	39,927	14.2%
Hamilton	192,018	160,749	31,269	16.3%
Winnipeg	97,006	82,093	14,913	15.4%
Regina	82,256	72,846	9,410	11.4%
Saskatoon	85,844	73,412	12,432	14.5%
Calgary	146,017	130,674	15,343	10.5%
Edmonton	118,246	109,375	8,871	7.5%
Vancouver	244,539	226,596	17,943	7.3%
Victoria	187,149	168,070	19,079	10.2%
Total	146,354	128,489	17,865	12.2%

¹ Valeur marchande estimative déclarée

² Prix de vente réel

Sources : *Logements privés occupés (n° 93-314 au catalogue) et Enquête statistique annuelle, 1995, Association canadienne de l'immeuble.*

Le tableau 2 compare les données du Recensement à celles du S.I.A., par province. Contrairement au tableau 1, il montre que les valeurs tirées du Recensement sont de 3 % inférieures à celles du S.I.A.. La comparaison entre les deux sources de données par province est en grande partie trompeuse, car le Recensement ne retient qu'un ménage sur cinq et saisit autant de données en région urbaine qu'en région rurale. Les chiffres du S.I.A., par contre, sont calculés à partir de ventes réelles et sont biaisés en faveur des régions urbaines, où se réalisent la plupart des ventes. Comme les prix sont généralement plus élevés en région urbaine qu'en région rurale, les valeurs moyennes établies par le S.I.A. sont habituellement supérieures à celles qui sont tirées du Recensement sur une base provinciale. Toutefois, en ce qui concerne l'évaluation individuelle des logements, qui convient mieux à l'ESF, la surestimation demeure un problème.

Tableau 2				
Comparaison de la valeur moyenne des logements selon le Recensement et selon le Service inter-agences, par province, 1991				
	Recensement de 1991 ¹	S.I.A. 1991 ²	Écart	Écart en %
	A	B	(C=A-B)	(D=C/A)
Terre-Neuve	64,784	93,341	-28,557	-44.1%
Île-du-Prince-Édouard	75,473	72,647	2,826	3.7%
Nouvelle-Écosse	79,405	85,289	-5,884	-7.4%
Nouveau-Brunswick	69,419	83,310	-13,891	-20.0%
Québec	105,148	103,934	1,214	1.2%
Ontario	197,967	174,101	23,866	12.1%
Manitoba	85,742	80,363	5,379	6.3%
Saskatchewan	68,542	68,972	-430	-0.6%
Alberta	114,548	112,586	1,962	1.7%
Colombie-Britannique	175,559	167,779	7,780	4.4%
Yukon	95,973	61,792	34,181	35.6%
Canada	144,435	149,038	-4,603	-3.2%

¹ Valeur marchande estimative déclarée

² Prix de vente réel

Source : *Logements privés occupés (no 93-314 au catalogue) et Enquête statistique annuelle, 1995, Association canadienne de l'immeuble.*

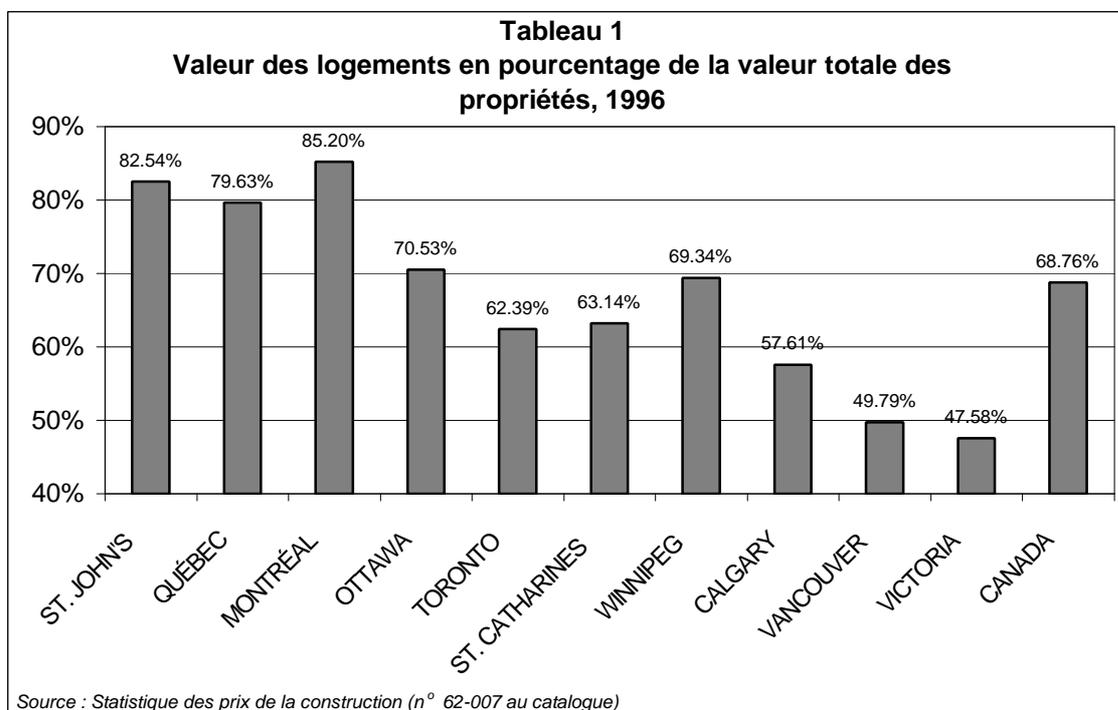
Méthode couramment utilisée dans la plupart des enquêtes sur la richesse, la valeur déclarée par le répondant s'est avérée une mesure assez fiable de la valeur marchande. Son principal inconvénient est son caractère estimatif. Il importe donc d'établir si la valeur déclarée par le répondant est une "valeur aberrante", c'est-à-dire une valeur qui diffère considérablement de celle que paieraient la plupart des acheteurs à la recherche de propriétés semblables. Nous nous sommes penchés sur quatre méthodes pour déterminer dans quelle mesure elles permettent de vérifier si la valeur déclarée par le répondant est vraisemblable : la valeur assurée, la valeur imposable, les caractéristiques du logement, ainsi que le prix d'achat et l'année de l'achat.

3. Diverses méthodes d'évaluation des logements

I) Valeur assurée

Dans la plupart des cas, la valeur assurée d'un logement correspond au coût de remplacement du logement, établi par la compagnie d'assurance. À première vue, la valeur assurée semble constituer un bon indicateur de la valeur réelle d'une propriété et, par conséquent, une bonne méthode à utiliser. Toutefois, le terrain (et les fondations) ne sont habituellement pas assurés. La valeur assurée du logement ne correspond donc pas à la valeur marchande de l'ensemble de la propriété. Prenons le cas d'un logement dont le prix de vente est de 150 000 \$; la valeur assurée peut ne pas dépasser 120 000 \$. L'écart de 30 000 \$ (prix de 150 000 \$ moins valeur assurée de 120 000 \$) peut être attribué au fait que la valeur assurée exclut le terrain ou les fondations. Dans les agglomérations urbaines, comme à Toronto et Vancouver, il existe des propriétés dont la valeur du terrain est supérieure à celle du logement ; l'évaluation selon le montant assuré a donc pour effet de sous-estimer considérablement la valeur marchande.

Le graphique 1 montre les diverses valeurs d'un terrain en pourcentage de la valeur de l'ensemble de la propriété dans certaines villes canadiennes en 1996. La valeur des logements par propriété était la plus faible à Victoria (48 %) et la plus élevée à Montréal (85 %). Au Canada, en moyenne, la valeur d'un logement représentait 68 % de la valeur de l'ensemble de la propriété. Comme le montre le graphique 1, la valeur assurée n'englobe pas la valeur du terrain (ni des fondations) ; elle ne convient donc pas à l'ESF. De plus, cette valeur est fondée sur le coût de remplacement, et non sur le principe de réalisation.



II) Valeur imposable

La valeur imposable est la valeur estimative d'une propriété aux fins de l'impôt foncier. Les impôts fonciers existent dans quelque 130 pays, mais leur importance varie³. Dans la plupart des pays, les recettes tirées des impôts fonciers représentent entre 1 % et 3 % de l'ensemble des recettes fiscales⁴. Aux États-Unis et au Canada, elles comptent respectivement pour 9 % et 12 % du total. Au Canada, les impôts fonciers constituent environ 40 % des recettes des administrations locales (Hughes, 1992).

L'importance de l'impôt foncier au Canada a entraîné la création de régimes d'évaluation foncière élaborés qui varient selon les provinces et, dans certains cas, selon les municipalités. Certains pays s'inspirent même de provinces comme la Colombie-Britannique pour mettre sur pied leur propre régime. Chaque province dispose d'évaluateurs professionnels et d'une vaste base de données qui est régulièrement mise à jour. (L'annexe 1 présente une liste des bureaux d'évaluation provinciaux.) Le type de régime d'évaluation et l'année de base de l'évaluation varient selon les provinces (voir le tableau 3).

Comme le montre le tableau 3, les régimes d'évaluation provinciaux utilisent des années de base et des cycles de réévaluation différents. On entend par cycle de réévaluation le laps de temps qui s'écoule entre les évaluations dans une province donnée. L'année de base est l'année à laquelle l'évaluation s'applique (et non l'année durant laquelle l'évaluation a lieu) ; elle varie selon les provinces. À l'heure actuelle, six provinces – la Colombie-Britannique, l'Alberta, l'Ontario, le Nouveau-Brunswick, l'Île-du-Prince-Édouard et la Nouvelle-Écosse – procèdent à une réévaluation annuelle ou prévoient le faire. Trois provinces ont adopté un cycle de réévaluation de trois ans, et une autre, un cycle de quatre ans.

Tableau 3

Cycle de réévaluation, année de base et régime d'évaluation, par province

Terre-Neuve – cycle de réévaluation de trois ans (pour l'évaluation de 1998, l'année de base est 1996). Le régime est fondé sur la valeur marchande.

Nouvelle-Écosse – cycle de réévaluation annuel (pour l'évaluation de 1998, l'année de base est 1996). Le régime est fondé sur la valeur marchande.

Île-du-Prince-Édouard – cycle de réévaluation annuel (pour l'évaluation de 1998, l'année de base est 1998). Le régime est fondé sur la valeur marchande.

Nouveau-Brunswick – cycle de réévaluation annuel (pour l'évaluation de 1998, l'année de base est 1998). Le régime est fondé sur la valeur réelle et véritable, qui correspond à la valeur marchande.

Québec – cycle de réévaluation de trois ans (pour l'évaluation de 1998, l'année de base est 1996). Le régime est fondé sur la valeur réelle, qui correspond à la valeur marchande.

Ontario – la province vient de mettre sur pied un nouveau régime d'évaluation ; jusqu'en 1998, les municipalités utilisaient divers régimes. Toutes les municipalités devront adopter le nouveau régime, qui sera fondé sur la valeur actuelle (semblable à la valeur marchande), et l'année de base sera 1996. Les propriétaires ontariens recevront leur évaluation en février ou mars 1998.

Manitoba – cycle de réévaluation de quatre ans (pour l'évaluation de 1998, l'année de base est 1995). Le régime est fondé sur la valeur marchande.

Saskatchewan – cycle de réévaluation de trois ans (pour l'évaluation de 1998, l'année de base est 1994). Le régime est fondé sur la juste valeur, qui correspond à la valeur marchande.

Alberta – cycle de réévaluation annuel à partir de 1999 (pour l'évaluation de 1998, l'année de base est 1996). Le régime est fondé sur la valeur marchande.

Colombie-Britannique – cycle de réévaluation annuel (pour l'évaluation de 1998, l'année de base est 1997). Le régime est fondé sur la valeur réelle, qui correspond à la valeur marchande.

Le tableau 3 montre également que toutes les provinces utilisent la valeur marchande comme base de l'évaluation foncière. En outre, chaque province a adopté un cycle de réévaluation annuel ou s'apprête à le faire. La méthode fondée sur la valeur marchande consiste à choisir, parmi des propriétés vendues récemment, celles qui sont le plus comparables au logement à évaluer. L'évaluation fait appel au jugement ainsi qu'à la connaissance du prix que les acheteurs et les vendeurs ont tendance à attribuer aux caractéristiques d'un logement dans divers quartiers. L'analyse statistique des prix de vente de propriétés semblables au cours de l'année de référence détermine la plupart des évaluations selon la valeur marchande. On rajuste l'évaluation selon les différences (taille du logement, terrain, âge, commodités, etc.), que l'évaluateur tente de réduire au minimum.

La méthode de la valeur marchande repose sur le principe selon lequel des acheteurs sont disposés à payer le même prix pour des propriétés dotées des mêmes caractéristiques. L'évaluateur doit être en mesure d'apprécier et de justifier la hausse ou la diminution estimative du prix d'une propriété. La tâche peut sembler difficile ; toutefois, sur de nombreux marchés, des centaines de propriétés se vendent chaque semaine et l'évaluateur a généralement accès à ces données (Brueggeman, 1993).

On pourrait donc utiliser la valeur imposable pour établir si la valeur déclarée par le répondant est trop élevée ou trop faible. Si, par exemple, le répondant a déclaré que son logement valait 200 000 \$, mais que ce logement a été évalué quelques mois plus tôt à 140 000 \$, il faudrait peut-être rajuster la valeur déclarée par le répondant. Pour repérer les valeurs aberrantes, il faudrait fixer les écarts maximaux admissibles, en pourcentage, entre la valeur marchande estimative déclarée et la valeur imposable. Si la valeur déclarée est de 15 % supérieure à la valeur imposable, il n'y a peut-être pas lieu de s'en préoccuper ; par contre, un écart de 30 % pourrait être signalé. Il faudrait alors choisir une méthode pour corriger l'écart. On pourrait, par exemple, ajouter à l'estimation du répondant, ou en soustraire, la moitié de l'écart entre les deux valeurs.

L'un des principaux avantages de la valeur imposable est son objectivité. Les évaluations sont faites par des évaluateurs professionnels à partir de données réelles. Le propriétaire d'un logement peut contester la valeur imposable ou la classification de son logement. Il obtiendra satisfaction si sa demande est justifiée par des faits. Les deux parties étant tenues de fonder leurs décisions sur des faits, on dispose d'une source de renseignements de grande qualité.

Un autre avantage de cette méthode est la disponibilité des renseignements. Les résidents de plusieurs provinces reçoivent un avis chaque année. La plupart des répondants devraient donc se souvenir de la valeur imposable de leur logement ou être en mesure de consulter leur avis. Dans ce dernier cas, l'avis constitue

évidemment un document supplémentaire dont beaucoup de répondants auraient besoin pour l'interview, ce qui ajouterait au fardeau du répondant.

D'autre part, le principal inconvénient de cette méthode est que les régimes provinciaux ne sont pas tous fondés sur la valeur marchande. Jusqu'à récemment, le régime ontarien présentait la plus grande difficulté, car les municipalités pouvaient utiliser diverses méthodes. Toutefois, l'Ontario procède à une refonte de son régime d'évaluation. Le nouveau régime sera fondé sur la valeur actuelle (très semblable à la valeur marchande) et l'année de base des évaluations sera 1996 pour les années d'imposition 1998, 1999 et 2000. À partir de 2004, les évaluations auront lieu tous les ans. Le nouveau régime entrera en vigueur en 1998, et toutes les municipalités sont tenues de l'adopter.

Autre inconvénient, les années de base sont différentes d'une province à l'autre, et certaines remontent assez loin. Cette différence a évidemment des répercussions sur la comparabilité des renseignements.

La valeur marchande imposable demeure néanmoins fort utile pour déterminer la validité de la valeur déclarée par le répondant. Il s'agit d'une mesure objective établie par des évaluateurs professionnels. Grâce à la refonte du régime d'évaluation ontarien au début de 1998, le problème de la disparité des régimes provinciaux sera en grande partie réglé. Lorsque toutes les provinces adopteront un régime fondé sur des méthodes d'évaluation semblables, une enquête sur le patrimoine, comme l'ESF, devrait chercher à connaître la valeur imposable.

III) Caractéristiques du logement

L'une des méthodes d'évaluation d'un logement consiste à examiner les caractéristiques qui s'y rapportent. Nous allons nous attarder ici à deux caractéristiques utilisées pour évaluer un logement, soit le type de logement et la superficie (en pieds carrés). Ces deux caractéristiques sont assez générales pour faciliter le classement par catégories et l'évaluation de la plupart des logements.

On peut utiliser le type de logement⁵ pour estimer la valeur d'une propriété située dans une région géographique donnée. Il existe des données du Recensement sur neuf types de construction, qu'on peut obtenir pour une région aussi restreinte qu'un secteur de dénombrement (SD). Ces données peuvent servir à faire des comparaisons fondées sur des valeurs moyennes ou sur des fourchettes de valeurs (par exemple, moins de 50 000 \$, de 50 000 \$ à 74 999 \$, etc.). Le tableau 4 présente les valeurs moyennes pour le Canada, l'Ontario et Toronto. Les chiffres du Recensement de 1996 seront publiés en 1998, ce qui permettra

d'actualiser la comparaison. Il n'est pas toujours possible d'obtenir, à partir du Recensement, des renseignements à jour sur les types de logement.

Par contre, cette méthode ne permet pas d'obtenir suffisamment de renseignements pour estimer de façon fiable la valeur d'un logement donné. Si l'on peut produire des données du Recensement pour des régions géographiques très petites, les logements d'un type donné sont cependant regroupés sans égard à d'autres facteurs comme l'état ou la taille du logement ou de la propriété. Il n'est donc pas recommandé d'utiliser seulement le type de logement afin de valider ou d'imputer la valeur déclarée par le répondant.

La superficie est une autre caractéristique des logements qui permettrait d'établir la valeur d'une propriété⁶. On pourrait utiliser le montant par pied carré pour estimer le coût de construction d'un nouveau logement dans une région donnée (à Ottawa, par exemple, la construction d'une nouvelle maison coûte normalement 100 \$ le pied carré). Toutefois, cette méthode ne s'appliquerait qu'aux nouveaux logements⁷. En outre, la méthode de la superficie permet de calculer uniquement le coût de remplacement ; elle ne convient donc pas à l'ESF.

Les estimations fondées sur les caractéristiques du logement sont généralement imparfaites car, pour que cette méthode soit utile, il faudrait connaître un certain nombre de caractéristiques (type de logement, emplacement, taille, état, nombre de chambres, etc.). Cette méthode d'estimation serait exigeante, complexe et coûteuse. Un autre inconvénient important de cette méthode est la difficulté d'obtenir des données précises et à jour sur toutes les caractéristiques du logement qu'on a besoin de connaître. Pour ces raisons, la méthode des caractéristiques du logement ne fournit pas de renseignements pertinents permettant de faire des comparaisons satisfaisantes avec la valeur déclarée par le répondant ; elle n'est donc pas recommandée pour les fins de l'ESF.

Tableau 4			
Valeur moyenne des logements selon le type de logement - Canada, Ontario et Toronto, 1991			
	Canada	Ontario	Toronto
Maison individuelle non attenante	146,275	202,051	307,938
Maison jumelée	153,906	189,140	224,871
Maison en rangée	141,114	165,115	196,864
Appartement ou plain-pied dans un duplex non attenant	140,015	195,303	290,535
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus	181,730	187,494	201,157
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou moins	144,373	204,055	257,872
Autre maison individuelle attenante	150,083	227,725	294,810
Habitation mobile	37,098	49,967	93,407
Total	144,435	197,967	280,390

Source : Logements privés occupés (n° 93-314 au catalogue).

IV) Prix d'achat et année de l'achat

L'Enquête sur la sécurité financière vise à établir une valeur marchande, qui correspond habituellement au prix qui serait probablement payé pour une propriété dans un marché concurrentiel. Une autre façon de confirmer ce prix consiste à demander au répondant combien il a payé pour la propriété au moment de l'achat. Malheureusement, ce prix n'est vraiment utile que si le répondant a acheté la propriété peu de temps avant l'enquête.

Plus détaillée que celle de 1984, l'enquête sur la richesse de 1977, menée par Statistique Canada, posait les questions suivantes :

En quelle année avez-vous acquis cette propriété ?

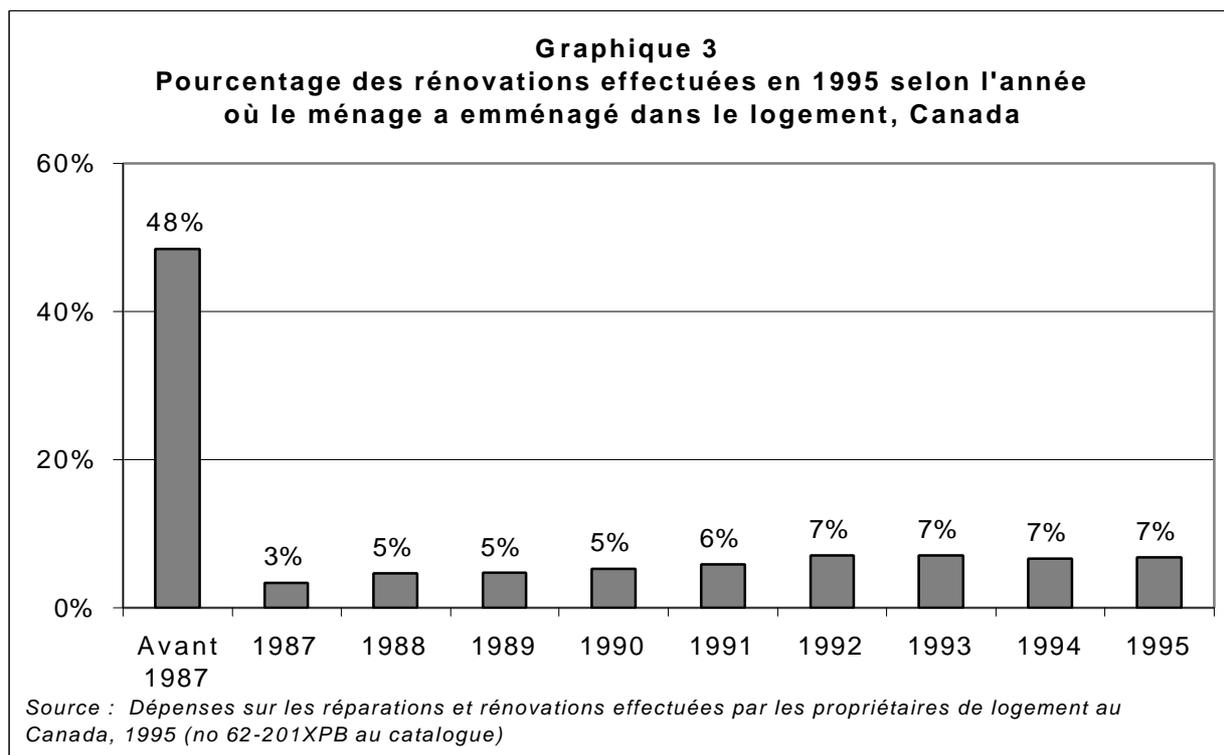
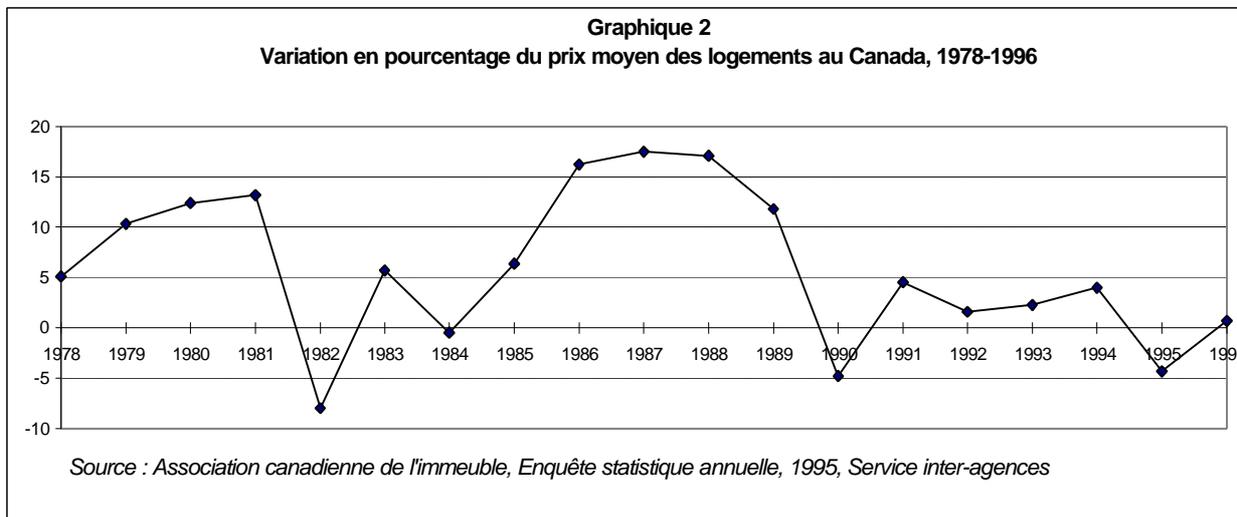
Quel était le prix à l'achat ?

Quelle est la valeur marchande actuelle ? (Statistique Canada, 1977)

En demandant des renseignements sur le prix d'achat et l'année de l'achat, l'enquête de 1977 permettait de mieux évaluer la valeur marchande déclarée par le répondant. Avant 1977, les prix des logements augmentaient régulièrement ; cette méthode était donc efficace puisque les prix évoluaient de façon

prévisible. Toutefois, on a abandonné cette démarche en 1984 parce que les prix ont commencé à fluctuer considérablement : ils ont reculé en moyenne de 7 % en 1982, puis grimpé de 5 % en 1983 (voir le tableau 2). La méthode du prix d'achat a donc été jugée trop complexe, aux fins du traitement, pour l'enquête de 1984.

Deux facteurs font que les prix d'achat récents sont très différents de la valeur estimée par le répondant : les fluctuations des prix et les rénovations. Le graphique 2 montre que les fluctuations récentes des prix des logements ont été relativement faibles. Entre 1991 et 1994, au Canada, les prix ont augmenté légèrement (dans une proportion de moins de 5 % par année) ; ils ont reculé en 1995 et sont demeurés stables en 1996. Le graphique 3 montre que seule une faible proportion des ménages ayant déclaré avoir effectué des rénovations en 1995 avaient emménagé récemment dans leur logement. La plupart des rénovations (48 %) effectuées en 1995 l'ont été dans des logements achetés avant 1987, et 14 % des rénovations ont été effectuées par des ménages qui avaient emménagé depuis moins de deux ans. En outre, les propriétaires ont consacré en moyenne 1 660 \$ à des rénovations en 1995, soit une baisse de 7,7 % par rapport à 1994. Ce chiffre était très inférieur au sommet atteint en 1989, année où les propriétaires ont consacré en moyenne 2 197 \$ à l'entretien et à l'amélioration de leur foyer (Statistique Canada, 1995). Dans la plupart des cas, on peut donc supposer que les répondants qui ont déménagé depuis peu (soit depuis moins de deux ans) devraient déclarer une valeur proche du prix d'achat de leur logement.



Tout porte à croire qu'un grand nombre de ménages ont déménagé au cours des dernières années. Selon l'Enquête sur les dépenses des familles de 1996, 15 % des ménages avaient déménagé au cours des deux dernières années. L'enquête a également révélé que 38 % des ménages avaient déménagé au cours des cinq dernières années, et 58 % au cours des dix dernières années. Depuis quelques années, le dynamisme du marché laisse croire que les prix d'achat correspondent davantage à la valeur marchande actuelle.

En règle générale, on peut supposer que dans le cas des propriétés achetées récemment (soit depuis moins de cinq ans), la valeur marchande estimée par le répondant est assez proche du prix d'achat. Naturellement, dans certains cas, des rénovations importantes peuvent accroître considérablement la valeur déclarée. Toutefois, de tels cas ne sont pas fréquents, puisque seul un petit nombre de ménages qui effectuent des rénovations ont déménagé récemment.

Si l'on utilise le prix d'achat comme méthode d'évaluation de la valeur marchande déclarée, il faut aussi tenir compte de l'emplacement du logement. Le tableau 5 présente les taux de croissance récents des prix des logements par province. Entre 1995 et 1996, les prix ont enregistré la croissance la plus forte au Yukon (19 %) et la plus faible dans les Territoires du Nord-Ouest (moins 3 %). Ce genre de données serait utile pour examiner les résultats de l'ESF sur une base provinciale. Toutefois, pour déterminer les fluctuations enregistrées sur certains marchés, on aurait besoin d'une comparaison plus détaillée.

Tableau 5								
Prix moyen des logements et variation en pourcentage par province, 1993-1996								
	1996	1995	1994	1993	96/95	95/94	94/93	93/92
Colombie-Britannique	218,687	221,860	229,514	211,992	-1.4	-3.3	8.3	11.6
Alberta	117,673	114,772	117,336	117,085	2.5	-2.2	0.2	3.1
Saskatchewan	77,478	73,796	72,738	70,698	5.0	1.5	2.9	3.4
Manitoba	85,318	81,897	83,761	81,746	4.2	-2.2	2.5	1.3
Ontario	155,576	154,536	160,033	156,402	0.7	-3.4	2.3	-3.1
Québec	98,923	98,837	102,242	102,447	0.1	-3.3	-0.2	0.1
Nouveau-Brunswick	84,198	83,993	84,149	84,951	0.2	-0.2	-0.9	3.0
Nouvelle-Écosse	93,444	89,788	91,109	88,965	4.1	-1.4	2.4	1.5
Île-du-Prince-Édouard	83,922	73,803	78,753	72,422	13.7	-6.3	8.7	-4.2
Terre Neuve	93,661	89,525	91,698	91,243	4.6	-2.4	0.5	-0.4
Yukon	87,054	72,931	84,776	102,402	19.4	-14.0	-17.2	30.7
Territoires du N.-O.	158,300	163,746	132,040	103,262	-3.3	24.0	27.9	n/a
Canada	151,036	150,321	158,254	152,841	0.5	-5.0	3.5	2.2

Source : Association canadienne de l'immeuble, Enquête statistique annuelle, 1996, Service inter-agences.

Le tableau 6 présente les récentes fluctuations des prix dans certaines municipalités de l'Alberta (l'Enquête statistique annuelle de l'Association canadienne de l'immeuble fournit les données du S.I.A. concernant la plupart des villes canadiennes). À partir de ces renseignements, on pourrait estimer la progression moyenne des prix dans une région donnée et l'intégrer à la fourchette utilisée pour repérer les valeurs aberrantes. La fourchette doit être rajustée en fonction de la croissance des prix dans cette région. Par exemple, l'écart entre la valeur marchande estimée par le répondant et le prix d'achat pourrait s'élever à 30 % si le logement a été acheté il y a cinq ans, mais cette valeur serait considérée comme une valeur aberrante si l'achat remonte à seulement deux ans.

	1996	1995	1994	1993	96/95	95/94	94/93	93/92
Brooks	91,267	81,316	88,099	65,765	12.2	-7.7	34.0	0.2
Calgary	134,643	132,114	133,571	133,998	1.9	-1.1	-0.3	3.5
Edmonton	109,042	110,329	112,927	111,823	-1.2	-2.3	1.0	2.0
Fort McMurray	82,808	76,615	103,636	97,207	8.1	-26.1	6.6	24.5
Grande Prairie	102,819	95,185	86,318	79,636	8.0	10.3	8.4	3.1
Lethbridge	89,676	87,901	88,360	85,141	2.0	-0.5	3.8	8.1
Lloydminster	87,559	75,682	75,960	82,605	15.7	-0.4	-8.0	9.8
Medicine Hat	96,035	94,468	91,429	81,584	1.7	3.3	12.1	6.9
North Eastern Alberta	83,467	84,123	82,200	83,767	-0.8	2.3	-1.9	3.8
Red Deer	96,079	92,820	92,379	87,859	3.5	0.5	5.1	6.6
West Central Alberta	99,171	88,632	83,253	77,670	11.9	6.5	7.2	6.6
Alberta	117,673	114,772	117,336	117,085	2.5	-2.2	0.2	3.1

Source : Association canadienne de l'immeuble, *Enquête statistique annuelle, 1996, Service inter-agence.*

Autre avantage important, la plupart des répondants savent quand ils ont acheté leur propriété et combien ils l'ont payée. Le fardeau du répondant serait donc léger. La méthode est également objective. Le prix payé par le répondant pour son logement est une donnée concrète qui concerne le passé ; elle n'est donc pas sujette à interprétation. Cette démarche devrait produire des données de grande qualité.

Le prix d'achat et l'année de l'achat devraient constituer un bon repère pour évaluer la valeur déclarée par le répondant, en particulier dans le cas des répondants qui ont acheté récemment leur logement. Nous recommandons cette méthode pour les fins de l'ESF parce qu'un nombre important de ménages ont déménagé au cours des dernières années et que les prix sont demeurés relativement stables. En outre, les rénovations ne semblent pas constituer un facteur important ; selon les résultats d'enquête, la plupart des rénovations ont été effectuées dans des logements achetés avant 1990, et seule une poignée de ménages ayant effectué des rénovations ont déménagé récemment. Enfin, la méthode produit des données d'une grande fiabilité, et le fardeau du répondant est léger. Nous recommandons également d'inclure les fluctuations des prix dans une région donnée et l'année d'achat d'un logement dans la fourchette utilisée pour repérer les valeurs aberrantes.

4. Calcul de la valeur d'une résidence principale située sur une ferme

Dans la présente section, nous cherchons à définir la méthode optimale pour calculer la valeur d'une résidence principale située sur une ferme. Le calcul de cette valeur passe souvent pour être complexe, car l'ensemble de la ferme forme habituellement un tout. Dans la plupart des cas, la ferme et la maison de ferme sont vendues ensemble. Au Canada, la valeur moyenne d'une ferme s'élève à environ 420 265 \$⁸.

Combien de fermes seront choisies pour participer à l'ESF ? Selon le Recensement de 1996, le Canada comptait 276 548 fermes, dont 32 687 étaient constituées en société (soit environ 12 % des fermes)⁹. D'après le nombre total de ménages canadiens et la taille de l'échantillon de l'ESF, un ménage agricole a environ 0,2 % des chances d'être choisi pour participer à l'enquête. Comme l'ESF porte sur un échantillon aléatoire de l'ensemble des ménages canadiens, environ 550 ménages agricoles seront choisis pour participer à l'enquête.

Pourquoi distinguer la valeur de la résidence principale de celle du reste de la ferme ? Un objectif important de l'ESF consiste à distinguer les avoirs personnels des avoirs liés à une entreprise. Les enquêtes canadiennes récentes n'ont pas cherché à calculer la valeur de la maison séparément de celle du reste de la ferme. Elles demandent simplement quelle est la valeur actuelle des terres et des bâtiments. En 1958, une enquête canadienne détaillée distinguait la valeur de la résidence principale de celle de la ferme. Cette enquête révélait que la maison valait, en moyenne, 15 % de la valeur totale de la ferme, mais que ce pourcentage variait entre 27 % en Nouvelle-Écosse et 9 % en Saskatchewan. Malheureusement, cette enquête n'a pas été répétée au cours des quarante dernières années à cause du fardeau important qu'elle imposait aux répondants. En outre, on sait par expérience que la valeur déclarée d'une ferme peut être grandement surestimée ou sous-estimée. En Ontario, des problèmes se sont posés récemment à l'égard du Recensement :

En Ontario, après la publication des données du Recensement, on a déterminé que les répondants n'avaient pas tenu compte du recul de la valeur des terrains, survenu au premier semestre de 1991 (...) et l'on a rajusté les valeurs en fonction des renseignements fournis par des sociétés immobilières. [Traduction] (Statistique Canada, 1994)

En général, la méthode d'évaluation d'une ferme diffère de celle qu'on utilise pour un logement. Dans le cas d'une ferme, on doit tenir compte des facteurs suivants : chiffre d'affaires, productivité du sol et emplacement. La valeur marchande de terres agricoles situées à proximité d'un centre urbain ou d'une aire de loisirs est souvent supérieure à celle de terres semblables situées en région plus éloignée. Les possibilités de lotissement de la terre en augmentent la valeur. Il existe également une grande variété de bâtiments

agricoles, depuis les anciennes constructions à charpente de bois jusqu'aux bâtiments spécialisés utilisés dans l'industrie laitière et dans l'élevage du porc et de la volaille. Dans certains cas, les bâtiments n'ajoutent que peu de valeur à la ferme ; dans d'autres cas, ils constituent un élément important.

Au Canada et aux États-Unis, des enquêtes récentes sur la richesse ont utilisé des méthodes d'évaluation semblables. Dans les deux cas, on a demandé *la valeur totale de la ferme et le pourcentage occupé par la résidence principale* en vue de calculer une valeur. L'Enquête sur les finances des consommateurs de 1984 posait les questions suivantes :

Combien cette propriété se vendrait-elle aujourd'hui ?
Une partie de cette propriété sert-elle à d'autres fins que celle de vous loger ?
Une partie de cette propriété est-elle :
louée à d'autres ?
utilisée à des fins commerciales ? (Y compris l'agriculture) ?
utilisée à d'autres fins ? Précisez
Quel pourcentage de cette propriété votre ménage occupe-t-il pour se loger ?

Aux États-Unis, l'enquête sur les finances des consommateurs menée en 1992 posait des questions légèrement différentes :

Quelle est la superficie approximative, en acres, de (cette ferme / ce ranch) ?
Quelle portion de cette propriété sert à l'agriculture ou à l'élevage ? (en acres ou en pourcentage)
Quelle est la valeur actuelle de l'ensemble des terres et des bâtiments, c.-à-d. combien en tireriez-vous si vous les vendiez aujourd'hui ? Ne tenez pas compte des animaux ni des cultures.
(National Opinion Research Center, 1992)

Les deux enquêtes posaient un nombre limité de questions en vue de calculer la valeur de la résidence principale et, malgré quelques différences minimes, elles étaient très semblables. L'enquête américaine demandait quelle était la partie servant à l'agriculture, alors que l'enquête canadienne demandait quelle partie servait au logement du ménage. Autre différence : l'enquête américaine cherchait à connaître la superficie en acres.

Il n'est pas facile d'établir la valeur d'une résidence principale située sur une ferme. Comme il importe que la nouvelle enquête soit aussi cohérente que possible avec les enquêtes antérieures sur la richesse, nous recommandons de demander au répondant quels sont la valeur totale de la ferme et le pourcentage de la ferme occupé par la résidence principale.

Nous recommandons également d'offrir au répondant la possibilité d'estimer la valeur de sa maison (et de la cour) séparément de celle du reste de la ferme. Ainsi, les données sur la valeur d'une ferme recueillies au moyen de l'ESF pourraient être de qualité supérieure à celles des enquêtes antérieures. Après tout, le seul repère dont Statistique Canada dispose à l'heure actuelle pour estimer la valeur d'une résidence principale située sur une ferme remonte à quarante ans. Si le répondant fournit cette valeur, il peut passer outre à un certain nombre de questions.

Dans le cas des répondants qui ne peuvent séparer la valeur de leur maison de celle de la ferme, l'ESF devrait suivre la démarche américaine en posant des questions précises sur la ferme pour connaître, par exemple, la superficie totale de la ferme, la superficie totale de la maison (et de la cour) et le prix approximatif par acre. Les analystes disposeraient ainsi de plus de renseignements sur la ferme afin de faire les estimations nécessaires. La Société du crédit agricole publie régulièrement la valeur des terres agricoles de toutes les régions du Canada (voir le tableau 7).

Tableau 7					
Valeur des terres agricoles, par acre et par province, depuis 1992					
Province	Janv. 92	Janv. 93	Janv. 94	Janv. 95	Janv. 96
Île-du-Prince-Édouard	789	833	1414	1696	1958
Nouvelle-Écosse	687	687	724	724	977
Nouveau-Brunswick	965	978	978	1143	1357
Québec	591	602	613	653	717
Ontario	1060	923	927	974	1058
Manitoba	405	414	413	441	453
Saskatchewan	243	233	240	264	294
Alberta	355	363	358	370	395
Colombie-Britannique	933	1099	1126	1272	1332

Source : Société du crédit agricole (SCA), *Farm Values, printemps 1996*

Nous recommandons également de demander quel est le type de ferme afin d'évaluer l'exactitude de la valeur déclarée de la ferme. L'Enquête financière sur les fermes est menée régulièrement par Statistique Canada auprès de 20 000 fermes canadiennes et recueille la valeur des fermes par type de ferme. On peut utiliser ces données pour déterminer si, dans l'ensemble, la valeur déclarée des fermes est exacte. Par exemple, on peut comparer la valeur marchande moyenne des fermes laitières du Québec (calculée d'après l'Enquête financière sur les fermes) à la valeur de ces fermes déclarée dans le cadre de l'ESF.

Pour calculer la valeur d'une résidence principale située sur une ferme, nous recommandons de poser les questions suivantes :

1. *En 1997, de quel type de ferme avez-vous tiré au moins 50 % de votre revenu agricole brut ? (Une liste des types de ferme est fournie.)*
2. *Pouvez-vous estimer la valeur de la maison (et de la cour) séparément du reste de la ferme ? (Oui ou non ; dans la négative, passer à la question 4).*
3. *Quel serait le prix de vente de la maison (et de la cour) aujourd'hui ? (Passer à la section suivante.)*
4. *Quel serait le prix de vente de l'ensemble de la ferme aujourd'hui ?*
5. *Quelle superficie (en hectares ou en acres) est occupée par la maison (et la cour) ?*
6. *Quelle est la superficie de la ferme (en hectares ou en acres) ?*
7. *Quel est le prix estimatif par hectare (ou par acre) ?*

5. Conclusion

L'un des principaux objectifs de l'Enquête sur la sécurité financière de 1999 est de présenter un tableau exact de la valeur et de la nature des avoirs détenus par les ménages canadiens. La résidence principale d'un ménage occupant une place importante dans le patrimoine, la méthode utilisée pour en estimer la valeur peut avoir une incidence appréciable sur les résultats globaux.

Afin de produire une série chronologique sur les catégories et la composition du patrimoine englobant trois décennies d'évolution, l'ESF doit être aussi cohérente que possible avec les enquêtes antérieures sur la richesse. On pourra ainsi analyser l'importante évolution et les tendances de la répartition de la richesse au Canada sur une période de trente ans. Il est donc clair que l'ESF doit utiliser la valeur estimée par le répondant, en posant la question suivante : *“Quel serait le prix de vente de cette propriété aujourd'hui ?”*

Dans le présent rapport, nous avons examiné quatre méthodes visant à déterminer la pertinence de la valeur déclarée par le répondant : la valeur assurée, la valeur imposable, les caractéristiques du logement, ainsi que le prix d'achat et l'année de l'achat. Nous avons évalué chaque méthode en fonction de sa capacité de produire une valeur proche de la valeur marchande, c.-à-d. le prix qui serait probablement payé pour une propriété dans un marché concurrentiel. Nos conclusions sont les suivantes :

- a) La **valeur assurée** d'une propriété ne correspond pas à sa valeur marchande, car elle ne couvre pas le terrain (ni les fondations). Il n'est donc pas recommandé d'utiliser la valeur assurée pour les fins de l'ESF.
- b) La **valeur imposable** peut s'avérer très utile pour déterminer la validité de la valeur déclarée par le répondant. Cette méthode présente plus d'un avantage. Les évaluations sont faites par des évaluateurs professionnels et les rajustements reposent sur des faits. Les régimes d'évaluation provinciaux sont fondés sur la valeur marchande ; les estimations sont donc très proches du prix de vente réel. Un inconvénient important de cette méthode est que les régimes d'évaluation varient d'une province à l'autre ; toutefois, ce problème sera de beaucoup atténué grâce à la refonte du régime d'évaluation ontarien en 1998. Autre inconvénient, cette méthode oblige certains répondants à consulter un document supplémentaire, ce qui ajoute à leur fardeau. Nous recommandons qu'une enquête sur le patrimoine, comme l'ESF, demande quelle est la valeur imposable, après qu'on ait étudié davantage la comparabilité des différents régimes d'évaluation provinciaux.

- c) Les **caractéristiques du logement** constituent la troisième méthode d'évaluation que nous avons examinée. Un inconvénient important de cette méthode est qu'il faut connaître un certain nombre de caractéristiques (type de logement, emplacement, taille, état, nombre de chambres, etc.) et qu'il est difficile d'obtenir des données à jour permettant de comparer ces caractéristiques. Par exemple, le Recensement publie des renseignements sur le type de logement tous les cinq ans, ce qui est insuffisant pour établir une comparaison valide. Compte tenu de ces contraintes, cette méthode serait complexe et coûteuse. Nous ne recommandons pas l'utilisation d'une valeur calculée d'après les caractéristiques du logement comme méthode d'évaluation de la valeur marchande estimée par le répondant.
- d) Le **prix d'achat et l'année de l'achat** devraient produire, dans le cas de logements achetés récemment, un excellent repère à comparer à la valeur déclarée par le répondant. Tout indique qu'un nombre important de ménages (plus du tiers) ont déménagé au cours des dernières années et que les prix sont demeurés relativement stables. De plus, des résultats d'enquête révèlent que les répondants effectuent rarement des rénovations au cours des premières années suivant leur déménagement, ce qui pourrait avoir une incidence sur la valeur marchande. Cette méthode devrait également produire des données d'une grande fiabilité et alléger le fardeau du répondant. Un inconvénient de cette méthode est que près des deux tiers des ménages n'ont pas déménagé au cours des cinq dernières années ; le prix d'achat ne serait alors pas le meilleur facteur de validation.

Nous recommandons également que la fourchette utilisée pour repérer les valeurs aberrantes (c.-à-d. l'écart admissible entre la valeur estimée par le répondant et le prix d'achat) soit fondée sur l'année de l'achat. Si, par exemple, une propriété a été achetée il y a cinq ans, on tolérera un écart plus grand (exemple : 35 %) que si la maison avait été achetée il y a deux ans (exemple : 20 %). En outre, on pourrait définir diverses fourchettes pour différentes régions du pays, selon les fluctuations des prix dans une région donnée. On établirait ainsi une comparaison plus exacte entre le prix d'achat et la valeur estimée par le répondant.

On bénéficierait d'avantages importants si l'ESF utilisait plus d'une méthode d'évaluation (en particulier, s'il était possible d'utiliser la valeur imposable). La qualité des données s'en trouverait améliorée puisqu'on utiliserait davantage de renseignements pour calculer une valeur non biaisée à comparer à la valeur déclarée par le répondant. De plus, en posant au répondant des questions sur l'évaluation avant de lui demander d'estimer la valeur marchande, on l'inciterait à considérer la valeur de son logement en termes objectifs (comme le prix d'achat et la valeur imposable) avant de fournir son estimation, d'où une amélioration de la qualité des données. Pour le moment, nous recommandons l'utilisation d'une seule méthode de vérification

(celle du prix d'achat et de l'année de l'achat). La valeur imposable pourrait bien devenir une méthode extrêmement utile. Nous recommandons donc de suivre de près la restructuration des régimes d'évaluation provinciaux.

En ce qui concerne les fermes, nous recommandons d'offrir au répondant la possibilité d'estimer la valeur de sa maison (et de la cour) séparément de celle du reste de la ferme. Ainsi, les données sur la valeur d'une maison de ferme recueillies au moyen de l'ESF pourraient être de qualité très supérieure à celles des enquêtes antérieures sur la richesse, qui ne demandaient pas d'estimer séparément la valeur de la maison (et de la cour). En outre, le repère dont Statistique Canada dispose pour estimer la valeur d'une résidence principale située sur une ferme est vieux de quarante ans (il remonte à 1958). Si le répondant ne peut estimer séparément la valeur de sa maison (et de la cour), l'enquête devrait lui demander d'indiquer la valeur totale de sa ferme et le pourcentage occupé par la résidence principale. Nous recommandons également de poser, à titre de vérification, des questions supplémentaires concernant la superficie totale de la ferme, la superficie totale de la maison (et de la cour), le prix par acre, ainsi que le type de ferme.

Nous avons examiné les concepts et les questions à envisager pour établir la valeur de la résidence principale. Nos recommandations sont fondées sur des démarches pratiques et sur une analyse statistique. Il est de plus en plus pressant de tenir et de mettre à jour des données exactes sur le patrimoine. Pour les fins de l'impôt foncier, on devrait continuer d'envisager la valeur imposable comme méthode d'évaluation viable. Comme la résidence principale constitue l'avoir le plus important de la plupart des ménages, on peut rehausser la qualité des estimations globales du patrimoine en accordant une attention particulière à cet avoir.

Notes

- 1 Un logement est un ensemble distinct de pièces d'habitation ayant une entrée privée donnant sur l'extérieur ou sur un corridor ou un escalier commun à l'intérieur.
- 2 On établit les données du Recensement en demandant au répondant quelle est la valeur marchande estimative de son logement. Afin de calculer la valeur d'un logement, le Recensement de 1991 posait la question suivante : "*Si vous vendiez ce logement aujourd'hui, combien penseriez-vous en tirer ?*" Le S.I.A. utilise les données sur les ventes réalisées par l'entremise de 112 des 117 associations immobilières canadiennes ; il s'agit d'une source nationale et impartiale d'analyse du marché de la revente de logements. En 1996, selon le S.I.A., il s'est vendu plus de 321 679 logements, d'une valeur totale de plus de 48 milliards de dollars.
- 3 L'impôt foncier est un impôt progressif sur la richesse. Ainsi, les personnes les plus riches ou les plus en mesure de payer paient plus d'impôt.
- 4 Ces écarts témoignent de la taille relative des pays et de leur structure gouvernementale.
- 5 L'annexe 2 présente la définition de chaque type de logement. Les institutions, les hôtels, les grandes maisons de pension et les camps ne sont pas considérés comme des logements.
- 6 La superficie d'un logement correspond à la surface des planchers qui est finie (elle exclut donc un garage ou un sous-sol non fini).
- 7 Selon le Recensement de 1991, plus de la moitié des logements canadiens avaient été construits avant 1970.
- 8 En 1996, le Canada comptait 276 548 fermes d'une valeur totale de 116 223 711 975 \$ (Statistique Canada, 1996c). Environ 3,2 % des Canadiens font partie du ménage d'un exploitant agricole. Aux termes du Recensement, une ferme est une exploitation agricole qui produit, dans l'intention de le vendre, au moins l'un des produits suivants : cultures, produits d'origine animale, bétail, volaille et autres produits agricoles.
- 9 Pour les fins de l'impôt, le nombre de fermes constituées en société est nettement inférieur (environ 21 000). Pour être classée exploitation agricole aux fins de l'impôt, une ferme doit tirer au moins 51 % de son revenu total d'un produit agricole.

Annexe 1
Liste des bureaux d'évaluation provinciaux

Director of Assessment
Municipal & Provincial Affairs
Government of Newfoundland and Labrador
(709) 729-3675

Executive Director, Assessment
Geographic Information Corporation
Government of New Brunswick
(506) 444-2897

Executive Director, Assessment Services
Department of Housing & Municipal Affairs
Government of Nova Scotia
(920) 424-5671

Chief Executive Officer
Sask. Assessment Management
Government of Saskatchewan
(306) 924-8004

Directeur général
Direction des politiques et de la fiscalité
Ministère des Affaires municipales
Gouvernement du Québec
(418) 691-2043

Assessment Standards & Equalization
Local Government Services Division
Alberta Municipal Affairs
Government of Alberta
(403) 422-1377

Property Assessment Division
Ministry of Revenue
Government of Ontario
(905) 433-5772

Assessment Commissioner & Chief
Executive Officer, BC Assessment
Government of British Columbia
(250) 595-6211

Provincial Municipal Assessor
Department of Rural Developments
Government of Manitoba
(204) 945-2605

Director of Assessment
Municipal and Community Affairs
Government of Northwest Territories
(403) 873-7586

Provincial Tax Commissioner
Department of Provincial Treasury
Government of Prince Edward Island
(902) 368-4075

Manager & Chief Assessor
Government of Yukon Territory
(403) 667-5234

Annexe 2 Types de logement

On trouvera ci-dessous la définition de chaque type de logement.

Maison individuelle non attenante – Logement individuel qui n'est joint à aucun autre logement ou construction (sauf à son propre garage ou hangar). Une maison individuelle non attenante est entourée d'espaces libres et n'a aucun logement au-dessus ou en dessous.

Maison jumelée – Un de deux logements réunis côte à côté (ou de l'arrière à l'avant), mais qui n'est joint à aucun autre logement ou construction (sauf à son propre garage ou hangar). Un logement jumelé n'a aucun logement au-dessus ou en dessous et les deux unités réunies sont entourées d'espaces libres.

Maison en rangée – Logement dans une rangée d'au moins trois logements réunis côte à côté (ou parfois réunis par un des côtés d'un logement et l'arrière d'un autre logement) comme une maison en bande ou une maison-jardin, mais sans aucun autre logement au-dessus ou en dessous.

Appartement ou plain-pied dans un duplex non attenant – Un de deux logements superposés mais qui n'est joint à aucun autre logement ou construction (sauf à son propre garage ou hangar). Les deux unités réunies ne sont jointes à aucun autre logement par l'arrière, l'avant ou les côtés, et sont entourées d'espaces libres.

Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus – Logement dans une tour d'habitation qui a cinq étages ou plus.

Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages – Logement joint à d'autres logements ou à d'autres locaux commerciaux ou non résidentiels dans un immeuble de moins de cinq étages.

Autre maison individuelle attenante – Logement individuel qui est joint à une autre construction et qui ne se classe dans aucune autre catégorie. Il peut s'agir, par exemple, d'un logement individuel joint à une construction non résidentielle, comme un magasin ou une église, ou occasionnellement à une autre construction résidentielle, comme un immeuble d'appartements.

Habitation mobile – Logement individuel conçu et construit pour être transporté sur son propre châssis et que l'on peut déplacer sans grand délai. Il peut être placé sur des fondations temporaires comme des blocs, des poteaux ou une plate-forme préparée à cet effet.

Autre logement mobile – Logement individuel, autre qu'une habitation mobile, servant de lieu de résidence et que l'on peut déplacer sans grand délai (tente, véhicule de plaisance, roulotte de voyage ou bateau-maison).

Bibliographie

- BC Assessment (1997), "Real Property Taxation – History and Principals ", feuillet d'information.
- Brueggeman, W. et J. Fisher (1993), *Real Estate Finance and Investments*, 9^e éd., Boston, Richard D. Irwin.
- Association canadienne de l'immeuble (1995), *Enquête statistique annuelle*, Service inter-agences (S.I.A.).
- Association canadienne de l'immeuble (1996), *Enquête statistique annuelle*, Service inter-agences (S.I.A.).
- Che-Alford, J. et M. Wright (1995), "The Use of the Address Register with Other Housing Data Files to Create an Integrated Housing Database – A Pilot Study ", Statistique Canada, Division des statistiques sociales du logement et des familles.
- Bureau fédéral de la statistique (1958), *Rapport sur l'enquête agricole de 1958*, n° 21-506 au catalogue, Hors série.
- Société du crédit agricole (1996), *Farm Values*, livraison du printemps.
- Hughes, Connie (1992), "Real Property Tax 101 ", exposé présenté en 1992 au cours du séminaire annuel de la BC Assessment Authority.
- National Opinion Research Center (1992), *Survey of Consumer Finance*, États-Unis.
- Statistique Canada (1977), *La répartition du revenu et de la richesse au Canada*, n° 13-570 au catalogue, Hors série.
- Statistique Canada (1984), *La répartition de la richesse au Canada*, n° 13-580 au catalogue, Hors série.
- Statistique Canada (1992), *Logements privés occupés*, n° 93-314XPB.
- Statistique Canada (1994), *Statistiques économiques agricoles - Concepts et méthodes*, n° 21-603 au catalogue, novembre 1994.
- Statistique Canada (1995), *Dépenses sur les réparations et rénovations effectuées par les propriétaires de logement au Canada*, n° 62-201XPB au catalogue.
- Statistique Canada (1996a), *Enquête sur les dépenses des familles*, données non publiées.
- Statistique Canada (1996b), *Données agricoles*, n° 21-522F au catalogue.
- Statistique Canada (1996c), *Enquête financière sur les fermes, 1996*, n° 21F0008XDB au catalogue.
- Statistique Canada (1996d), *Statistiques des prix de la construction*, n° 62-007 au catalogue.