

CALCUL DU COÛT RÉSIDENTIEL – INSTRUCTIONS

Mises en garde

- Cette application de calcul ne fait pas partie du Manuel d'évaluation foncière du Québec (MEFQ) et son utilisation n'est pas prescrite par la réglementation en vigueur.
- Elle est fournie gratuitement, à titre d'information, pour faciliter l'appropriation des consignes de l'édition modernisée du MEFQ 2015, concernant l'application de la méthode du coût (Partie 3E, chap. 2).
- En cas de différence, la version officielle du MEFQ a toujours préséance.

L'application en format Excel intitulée « CALCUL DU COÛT RÉSIDENTIEL » permet d'appliquer la méthode du coût à un bâtiment résidentiel, ainsi qu'à ses dépendances et améliorations d'emplacement, conformément aux consignes énoncées à l'édition modernisée du MEFQ 2017 (chap. 2 de la partie 3E). Cette application permet notamment de présenter le détail du coût neuf calculé, celui de la détermination de la classe, celui de l'établissement de l'âge apparent, ainsi que la mesure de la dépréciation.

Seuls les blocs de renseignements descriptifs du dossier de propriété qui sont requis aux fins de cette application y sont présentés. Aussi, il importe que son utilisateur maîtrise d'abord les consignes qui sont énoncées à ce sujet au chapitre 4 de la partie 2C du MEFQ 2017.

Cette application se veut minimale dans un contexte d'utilisation avec le logiciel Excel. Elle comprend de nombreux algorithmes qui ne sont pas nécessairement optimaux, mais qui suffisent à faire bien comprendre l'application des consignes du MEFQ en cette matière. Elle peut également servir de point de départ à toute organisation désirant développer une application de la méthode du coût dans un système intégré d'évaluation foncière.

Les textes et illustrations qui suivent présentent sommairement cette application et contiennent les instructions de base nécessaires à son utilisation adéquate. De plus, plusieurs exemples de calcul utilisant cette application sont présentés à la section 2.4 de la partie 3E du MEFQ 2017.

1. TABLE DES MATIÈRES ET MATRICULE

Cette feuille apparaît à l'ouverture de l'application. Il s'agit de la table des matières de tous les blocs formant cette application. Il est possible d'accéder à chacune des feuilles concernées en cliquant sur le bouton approprié.

En indiquant le matricule dans cette feuille, il est reporté automatiquement dans toutes les autres. Le numéro du bâtiment ou du local n'est pas utilisé dans cette application.

Cliquer sur l'un des 22 boutons

| MATRICULE | | | | | BÂTIMENT | LOCAL |
|--------------|----------|---------|-------|-----|----------|-------|
| MUNICIPALITÉ | DIVISION | SECTION | EMPL. | CAV | No | No |
| 55555 | 0101 | 01 | 0101 | 1 | | |

| |
|--|
| *04 TERRAIN |
| *07 DIMENSIONS DE BASE |
| *08 RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LE BÂTIMENT |
| *15 FONDATIONS |
| *22 MURS EXTÉRIEURS |
| *23 TOIT |
| *33 FINITIONS INTÉRIEURES |
| *34 FINIS DE PLANCHERS |
| *36 CUISINES |
| *43 SALLES DE BAIN ET SALLES D'EAU |
| *44 CHAUFFAGE ET CLIMATISATION |
| *46 ÉLECTRICITÉ |
| *59 ÉQUIPEMENTS COMPLÉMENTAIRES |
| *61 ISSUES |
| *62 DÉPENDANCES ATTACHÉES |
| *63 DÉPENDANCES DÉTACHÉES |
| *71 AMÉLIORATIONS D'EMPLACEMENT |
| *93 RÉSULTATS DE L'APPLICATION DE LA MÉTHODE DU COÛT |
| A) FACTEURS DE RAJUSTEMENT APPLIQUÉS AU COÛT |
| B) DÉTERMINATION SYSTÉMATIQUE DE LA CLASSE |
| C) ÉTABLISSEMENT SYSTÉMATIQUE DE L'ÂGE APPARENT |
| D) DÉMONSTRATION DE LA DÉPRÉCIATION |

2. BLOCS DES RENSEIGNEMENTS DESCRIPTIFS

Cette partie de l'application comporte tous les blocs des renseignements descriptifs servant à l'application de la méthode du coût à un immeuble résidentiel, y compris la description du terrain.

2.1 Bloc *04 – Terrain général

L'application de calcul est basée sur les renseignements descriptifs figurant au bloc *04-Terrain général. Elle requiert minimalement les renseignements suivants :

- La superficie;
- Les services disponibles au terrain.

Il est également possible d'accéder à la table des matières (bouton T.M.) ou à toute autre feuille en cliquant sur les boutons apparaissant dans la partie supérieure gauche de chacune d'entre elles.

2.2 Bloc *07 – Dimensions de base

L'aire totale de l'attique, celle du sous-sol, ainsi que l'aire habitable sont des données calculées ne nécessitant aucune saisie.

Si l'aire habitable nécessite d'être corrigée (voir MEFQ 2C-72), il faut écraser la formule de la cellule avec la donnée à considérer, après avoir enlevé la protection de la feuille en saisissant le numéro de l'onglet comme mot de passe (ici « 07 »). Rétablir ensuite la protection pour ne pas altérer la feuille accidentellement.

| T.M. | | | | | | | | MATRICULE | | | | | BÂTIMENT | LOCAL |
|------|-----|-----|-----|------|------|--------------|----------|-----------|-------|-----|----|----|----------|-------|
| *04 | *07 | *06 | *15 | *22 | *23 | MUNICIPALITÉ | DIVISION | SECTION | EMPL. | CAV | No | No | | |
| *33 | *34 | *36 | *43 | *44 | *46 | 55555 | 0101 | 01 | 0101 | 1 | | | | |
| *62 | *63 | *71 | *93 | *93A | *93B | | | | | | | | | |
| | | | | *93C | *93D | | | | | | | | | |

| *07 DIMENSIONS DE BASE | | | | | | | | |
|------------------------|-------------|------|-------------------|------|----------------|----------------|---------------|-------|
| AU SOL | AIRE | 87 | PÉRIMÈTRE | 37,8 | | | | |
| ÉTAGES | AIRE | 87,0 | PÉRIMÈTRE | 37,8 | NOMBRE | 1 | HT. LIBRE RDC | 2,4 |
| MEZZANINE | AIRE | | VERRIÈRE INTÉGRÉE | | AIRE | GARAGE INTÉGRÉ | AIRE | |
| ATTIQUE | AIRE TOTALE | 47,7 | AIRE FINIE | 47,7 | AIRE NON FINIE | | HABITABLE | 134,7 |
| SOUS-SOL | AIRE TOTALE | 87 | AIRE FINIE | 87 | AIRE NON FINIE | | AIRE GARAGE | |
| | | | | | | | HT. LIBRE | 2,4 |

2.3 Bloc *08 – Renseignements généraux sur le bâtiment

Les renseignements suivants sont requis pour assurer le fonctionnement de l'application de calcul :

- Le code du genre de construction
- Le code du lien physique
- Le code d'utilisation
- Le nombre de logements
- Le nombre de locaux non résidentiels
- L'année originelle
- Les années d'agrandissement
- Les pourcentages d'agrandissement

| T.M. | *04 | *07 | *08 | *15 | *22 | *23 |
|------|-----|-----|-----|------|------|------|
| *33 | *34 | *36 | *43 | *44 | *46 | *59 |
| *62 | *63 | *71 | *93 | *93A | *93B | *93C |

| MATRICULE | | | | | BÂTIMENT | LOCAL |
|--------------|----------|---------|-------|-----|----------|-------|
| MUNICIPALITÉ | DIVISION | SECTION | EMPL. | CAV | No | No |
| 55555 | 0101 | 01 | 0101 | 1 | | |

*08 RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LE BÂTIMENT

| CARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT | | DATE DE CONSTRUCTION | |
|------------------------------|-------------------------|------------------------|----------|
| N° | TYPE | ANNÉE | E/R |
| BÂTIMENT | UTILISATION 1000 | ORIGINELLE 1974 | R |

| GENRE DE CONSTRUCTION | | LOGEMENTS | | AGRANDISSEMENTS | | |
|-----------------------|----------|-----------|-----|-----------------|--|--|
| GENRE | NOMBRE | ANNÉE | E/R | % | | |
| 1 DE PLAIN-PIED | 4 | | | | | |
| 2 À NIVEAUX DÉCALÉS | | | | | | |
| 3 UNIMODULAIRE | | | | | | |
| 4 À ÉTAGE MANSARDÉ | | | | | | |
| 5 À ÉTAGES ENTIERS | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

| LIEN PHYSIQUE | | LOCAUX NON RÉSIDENTIELS | |
|----------------------------|----------|-------------------------|--------|
| LIEN | NOMBRE | N° | NOMBRE |
| 1 DÉTACHÉ | 1 | | |
| 2 JUMELÉ | | | |
| 3 EN RANGÉE 1 CÔTÉ | | | |
| 4 EN RANGÉE PLUS DE 1 CÔTÉ | | | |
| 5 INTÉGRÉ | | | |

| LOGEMENT PRINCIPAL | | AUTRES LOGEMENTS | | LOCAUX NON RÉSIDENTIELS | | | |
|--------------------|----------|------------------|--------|-------------------------|-------|------|-------------|
| SS | ÉTAGES | N° | NB.CH. | N° | ÉTAGE | AIRE | UTILISATION |
| | 3 | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

2.4 Blocs *15 À *71

Tous les renseignements prévus par le MEFQ 2017 aux blocs *15 à *71 sont requis pour l'obtention d'un résultat selon la méthode du coût. Différents boutons permettent de se déplacer dans la feuille, notamment pour utiliser les repères de qualité et de complexité.

L'illustration du bloc *22 – Murs extérieurs sert d'exemple pour présenter le fonctionnement de tous les blocs. Il suffit d'adapter les explications, notamment là où il faut utiliser un nombre plutôt qu'un pourcentage.

22 MURS EXTÉRIEURS

| PARÈMENTS | | RÉNOVATIONS | | NET | |
|-----------|----|-------------|----------|----------|----|
| QUANTITÉ | % | QUANTITÉ | % | QUANTITÉ | % |
| 32 | 25 | 1 | 2005 100 | 2 | 67 |
| 60 | 65 | 2 | 2005 33 | | |
| 70 | 10 | | | | |

| Points | Qualité | A | B | C | D | E |
|--------|--|-----|--|---|---------------------------------------|---|
| 2.1 | Pourcentage de blocs utilisant du parement (maximisé) | 40% | Matériau très coûteux (parement local) | Matériau supérieur (parement étranger) | Matériau standard (craquelé ou abîmé) | Matériau de bas de gamme (parement repeint) |
| 2.2 | Complexité de la géométrie des murs (en m²) | 40% | Plus de 10 angles droits de 90°, de murs courbes | 5 à 10 angles droits de 90°, aucun mur courbe | 4 ou 5 angles droits | Moins de 4 angles droits |
| 2.3 | Présence des accessoires (portes, fenêtres, appuis, escaliers, etc.) | 20% | Matériau standard, travaux et appuiement simple | Plusieurs éléments de travail complexe | Éléments courbes et peu coûteux | Travaux de finition et travaux compliqués |

Saisir le code du matériau et le pourcentage correspondant.

Saisir le code du type de parement, l'année de rénovation et le pourcentage correspondant.

Saisir le code du type de parement et le pourcentage de parement nécessitant d'être remplacé à court terme.

Le code de qualité et de complexité des parements est une aide à la décision calculée par l'application. Il faut identifier le niveau de qualité et complexité pour chacun des repères en **cliquant** sur les boutons appropriés. Dans cet exemple :

- D compte pour 40% (pondération suggérée)
- C compte pour 40% (pondération suggérée)
- D compte pour 20% (pondération suggérée)

À noter que l'utilisateur peut modifier les pourcentages de pondérations dans la mesure où le total donne 100.

Dans ce cas-ci, le code de qualité et de complexité retenu, après pondération, est D.

Pour les portes et fenêtres, voir les explications concernant les rénovations des parements et leur remplacement à court terme.

À noter que tous les autres blocs fonctionnent de façon similaire.

3. DÉMONSTRATION DE L'APPLICATION DE LA MÉTHODE DU COÛT (BLOC *93)

Cette feuille, qui n'a pas de protection, sert d'abord à indiquer certains renseignements (taux de terrains, certains coûts unitaires, facteurs, pourcentages, références, etc.) et à présenter le résultat de l'application de la méthode du coût en considérant ces derniers. Pour l'utiliser il faut suivre les étapes suivantes :

- Il est d'abord possible d'indiquer l'adresse de l'immeuble et le nom de la municipalité où il est situé;
- Le bouton intitulé « **TM** » permet de retourner à la table des matières;
- Le bouton intitulé « **CALCUL** » permet d'afficher les résultats de chaque bloc. Il suffit de cliquer sur ce bouton lorsque la saisie de tous les renseignements est terminée ou à chaque fois que des renseignements sont modifiés;
- La date de référence est un renseignement qu'il faut inscrire au bulletin des facteurs de rajustement (voir le point 3.2.2).

| DÉMONSTRATION DE L'APPLICATION DE LA MÉTHODE DU COÛT - IMMEUBLE RÉSIDENTIEL | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|-------------------------------------|--|--------|--|--|
| IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE ÉVALUÉ | | | | | DATE DE RÉFÉRENCE DE L'ÉVALUATION : | | | | |
| MATRICULE | | | | | 1er juillet 2014 | | | | |
| 55555 0101 01 0101 1 | | | | | T.M. | | CALCUL | | |
| ADRESSE | | | | | | | | | |
| MUNICIPALITÉ | | | | | | | | | |

3.1 Calcul de la valeur du terrain

Le calcul de la valeur du terrain est réalisé en fonction des renseignements du bloc *04.

Il s'agit ici d'un exemple courant basé sur la superficie du terrain, laquelle est liée au bloc *04. Cette quantité peut être remplacée par toute autre indiquée dans ce bloc.

Pour effectuer le calcul, il faut saisir les données suivantes :

- La quantité déterminante qui caractérise le terrain, lorsque la superficie du terrain n'est pas retenue;
- Le taux unitaire;
- La quantité déterminante du rajustement (dans cet exemple il s'agit de la profondeur);
- L'indicateur appliqué en tant que rajustement (dans cet exemple il s'agit d'un pourcentage).

| *04 TERRAIN | | | UNITÉ DE VOISINAGE : | | | USAGE OPTIMAL DU TERRAIN : | | | | | | |
|------------------------------------|------|-------------|---------------------------------|-------|----------------|----------------------------|----------|------|------------|-------|-----------------------------|----------------|
| ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DE BASE | | | RAJUSTEMENT À LA VALEUR DE BASE | | | VALEUR RETENUE | | | | | | |
| QUANTITÉ | U.M. | DESCRIPTION | VALEUR UNITAIRE \$ | RÉF. | VALEUR DE BASE | DESCRIPTION | QUANTITÉ | U.M. | INDICATEUR | RÉF. | MONTANT DU RAJUSTEMENT | VALEUR RETENUE |
| 1744,50 | m.c. | Superficie | 75,00 | T0215 | 130 838 | Profondeur | 48,20 | m | -25% | T0215 | -32 710 | 98 129 |
| | | | | | | | | | | | TOTAL | 98 129 |
| | | | | | | | | | | | VALEUR ATTRIBUÉE AU TERRAIN | 98 100 |

Lorsque plusieurs multiplicandes ou rajustements sont utilisés pour évaluer le terrain, il suffit d'utiliser les lignes supplémentaires disponibles à l'ouverture de cette feuille (avant de cliquer une première fois sur le bouton « calcul »).

3.2 Calcul du coût neuf du bâtiment

Pour afficher les résultats de calcul pour chaque bloc, cliquer sur le bouton intitulé « **CALCUL** ».

DÉMONSTRATION DU DÉTAIL D'APPLICATION DE LA MÉTHODE DU COÛT

Évaluation d'une propriété résidentielle comportant de 1 à 5 logements

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ ÉVALUÉE Date de référence de l'évaluation :

Matricule: **T.M.** **CALCUL**

Adresse:

Municipalité:

Si le résultat ne s'affiche pas, vérifier la saisie des renseignements descriptifs dans le bloc concerné. La plus part du temps, il s'agit d'une erreur de code.

Lorsque les renseignements sont corrects, le résultat apparaît (ici le bloc *22):

| *22 MURS EXTÉRIEURS | | | | |
|-------------------------|-------|--------|-----------------------|-----------|
| *221 PAREMENTS | | | | |
| PAREMENTS LOURDS | | | | |
| | (% X | AIRE X | \$ / m ²) | COÛT 1997 |
| 32. Brique | 25 | 90,7 | 86,00 | 1 950 |
| PAREMENTS LÉGERS | | | | |
| | (% X | AIRE X | \$ / m ²) | |
| 60. Bois | 65 | 90,7 | 56,00 | 3 301 |
| 70. Synthétique | 10 | 90,7 | 26,00 | 236 |
| *222 PORTES ET FENÊTRES | | | | |
| | (| AIRE X | \$ / m ²) | |
| | 90,7 | 39,00 | | 3 537 |

3.2.1 Détermination systématique de la classe

La détermination de la classe se fait de façon systématique à partir des renseignements descriptifs recueillis et la feuille de calcul 93B expose le détail des opérations effectuées. Pour accéder à cette feuille, il faut cliquer sur le bouton concerné dans la table des matières ou à partir de chacun des blocs. Aucune modification ne peut être apportée au contenu de cette feuille par l'utilisateur de l'application.

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------|-----|-----|------|------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|---|---|--|
| <table border="1" style="font-size: small;"> <tr><td>T.M.</td><td>*04</td><td>*07</td><td>*08</td><td>*15</td><td>*22</td><td>*23</td></tr> <tr><td>*33</td><td>*34</td><td>*36</td><td>*43</td><td>*44</td><td>*46</td><td>*49</td><td>*61</td></tr> <tr><td>*62</td><td>*63</td><td>*71</td><td>*93</td><td>*93B</td><td>*93C</td><td>*93D</td></tr> </table> | T.M. | *04 | *07 | *08 | *15 | *22 | *23 | *33 | *34 | *36 | *43 | *44 | *46 | *49 | *61 | *62 | *63 | *71 | *93 | *93B | *93C | *93D | MATRICULE MUNICIPALITÉ: <input type="text" value="55555"/> DIVISION: <input type="text" value="0101"/> SECTION: <input type="text" value="01"/> ENPL: <input type="text" value="0101"/> CAY: <input type="text" value="1"/> | BÂTIMENT No: <input type="text"/> | LOCAL No: <input type="text"/> |
| T.M. | *04 | *07 | *08 | *15 | *22 | *23 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *33 | *34 | *36 | *43 | *44 | *46 | *49 | *61 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *62 | *63 | *71 | *93 | *93B | *93C | *93D | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

DÉTERMINATION SYSTÉMATIQUE DE LA CLASSE - Bâtiment résidentiel

Numéro matricule: **T.M.**

| Grille de pondération et de calcul | | | | | Grille de pointage | | | |
|------------------------------------|------------------|--------------|----------|-----------|--------------------|---------------|----------|--------|
| Désignés approuvés | Unité de base | Pondé-ration | Code B-C | Points | Classe | Points | Code B-C | Points |
| 1. Fondations | 9 380 \$ | 13,3% | C | 13 | 1 | 100 - 200 | B | 200 |
| 2. Parements extérieurs | 5 487 \$ | 7,8% | D | 4 | 2 | 104 - 104 | B | 150 |
| 3. Portes et fenêtres | 3 537 \$ | 5,0% | D | 3 | 3 | 110 - 163 | C | 180 |
| 4. Toit (couvertures et toit) | 10 000 \$ | 14,2% | C | 14 | 4 | 110 - 130 | D | 50 |
| 5. Finitions intérieures | 18 469 \$ | 26,1% | D | 13 | 5 | 10 - 113 | E | 0 |
| 6. Finitions de planchers | 6 955 \$ | 9,8% | C | 10 | 6 | 64 - 10 | | |
| 7. Cloisons | 7 295 \$ | 10,3% | C | 10 | 7 | 10 - 63 | | |
| 8. Salles de bain et salles d'eau | 9 525 \$ | 13,5% | C | 14 | 8 | 14 - 30 | | |
| Total des 8 éléments | 70 648 \$ | 100% | | 91 | 9 | 0 - 12 | | |

Classe déterminée systématiquement: 5

3.2.2 Facteurs de rajustement

Le résultat du calcul est exprimé selon le coût de base 1997. Pour établir le coût neuf à la date de référence, il faut saisir la date de référence ainsi que les différents facteurs de rajustement directement dans la feuille intitulée « Facteurs » en cliquant sur le bouton identifié à cet effet :



Saisir le millésime seulement

Cliquer sur les boutons pour retourner à la feuille de calcul ou à la table des matières

Facteurs de rajustement applicables au : 1er juillet 2014

Facteur de temps

Résidentiel
1,87 *93A T.M.

| Types | Facteur de taxes de vente | | Facteur de classe | | | Facteur économique | |
|---|---------------------------|-------------|-------------------|--------|---------------------|----------------------------|--|
| | Résidentiel | Résidentiel | Classe | Classe | Dépendance détachée | Amélioration d'emplacement | Stratification |
| Résidence secondaire | 1,15 | 1 | | A | | A | Résidence 1,07 |
| 3 log. ou plus | 1,08 | 2 | | | | | Dépendance détachée 1,00 |
| 1 ou 2 logement (Selon la valeur de la contrepartie) | | 3 | | B | | B | Mur de soutènement et stationnement 0,92 |
| | Moins de 204 000 \$ | 1,08 | 4 | | 1,00 | C | Piscine et Spa 0,65 |
| | 204 000 à 219 000 \$ | 1,09 | 5 | 1,00 | | | |
| | 219 000 à 236 000 \$ | 1,10 | 6 | 0,92 | 0,90 | D | |
| 236 000 à 256 000 \$ | 1,11 | 7 | | | | | |
| 256 000 à 280 000 \$ | 1,12 | 8 | | | | | |
| 280 000 à 364 000 \$ | 1,13 | 9 | | | | | |
| 364 000 à 418 000 \$ | 1,14 | | | | | | |
| 418 000 \$ et plus | 1,15 | | | | | | |

NOTE IMPORTANTE : Les facteurs qui ne sont pas tramés doivent provenir du bulletin annuel des facteurs de rajustement, alors que ceux qui sont tramés doivent être établis par l'évaluateur. La segmentation des facteurs économiques n'est pas limitée à celle présentée et ne constitue pas un minimum ni même un maximum.

Le bloc *93 présente systématiquement la description des constructions concernées, leur classe et leur coût de base respectif, de même que les différents facteurs de rajustement qui ont été indiqués au tableau précédent.

Pour le cas d'une résidence de « un » ou de « deux » logements, il faut indiquer la valeur du terrain type dans le champ qui est affiché le cas échéant pour que l'application choisisse le bon facteur de taxes.

***93 RÉSULTATS DE L'APPLICATION DE LA MÉTHODE DU COÛT** **DATE DE RÉFÉRENCE :** 1er juillet 2014

*931 ÉTABLISSEMENT DU COÛT NEUF **Facteurs**

COÛTS PROVENANT DU BARÈME «RÉSIDENTIEL» (MEFQ 3E, CH.2)

| | |
|----------------------------|--------------------|
| COÛT NEUF AVANT TAXES | 258 770 |
| VALEUR DU TERRAIN TYPE | 45 000 REF : UV215 |
| BASE POUR FACTEUR DE TAXES | 303 770 |

FACTEURS DE RAJUSTEMENT COÛT NEUF

Lorsque tous les facteurs ont été considérés ainsi que la valeur type du terrain le cas échéant, le résultat est le suivant :

| *93 RÉSULTATS DE L'APPLICATION DE LA MÉTHODE DU COÛT | | | | DATE DE RÉFÉRENCE : | | 1er juillet 2014 | | |
|---|--------|-------------------------|--------------|-------------------------|--------|----------------------------|--------------------|----------------|
| *931 ÉTABLISSEMENT DU COÛT NEUF | | | | Facteurs | | COÛT NEUF AVANT TAXES | 258 770 | |
| | | | | | | VALEUR DU TERRAIN TYPE | 45 000 REF : UV215 | |
| | | | | | | BASE POUR FACTEUR DE TAXES | 303 770 | |
| COÛTS PROVENANT DU BARÈME «RÉSIDENTIEL» (MEFQ 3E, CH.2) | | | | FACTEURS DE RAJUSTEMENT | | | COÛT NEUF | |
| CONSTRUCTIONS CONCERNÉES | CLASSE | COÛT DE BASE | TEMPS | CLASSE ÉCONOMIQUE | TAXES | \$ | | |
| Bâtiment principal | 6 | 116 120 | 1,81 | 0,92 | 1,07 | 1,13 | 233 795 | |
| Remise # 1 | C | 6 205 | 1,81 | 1,00 | 1,00 | 1,13 | 12 691 | |
| Remise # 2 | D | 8 604 | 1,81 | 0,90 | 1,00 | 1,13 | 15 838 | |
| Mur de soutènement | C | 4 440 | 1,81 | 1,00 | 0,92 | 1,13 | 8 355 | |
| Stationnement | C | 7 500 | 1,81 | 1,00 | 0,92 | 1,13 | 14 113 | |
| Piscine | C | 5 731 | 1,81 | 1,00 | 0,65 | 1,13 | 7 619 | |
| COÛTS PROVENANT D'AUTRES SOURCES | | AUCUN AUTRE COÛT | TOTAL | 148 600 | REF. : | CL555 FE555 | TOTAL | 292 411 |

3.2.3 Coûts neufs provenant d'autres sources

Pour ajouter tout autre coût neuf provenant d'un autre barème du MEFQ (ex. : non résidentiel) ou d'une source externe, il faut décrire l'élément et indiquer la référence à sa source, en saisissant ces renseignements directement dans la feuille de calcul 93A. Pour faire apparaître les en-têtes et une première ligne, cliquer sur le bouton « **COÛTS PROVENANT D'AUTRES SOURCES** » et saisir les renseignements suivants :

- La description de la construction concernée;
- La source de la construction concernée;
- La référence à la documentation démontrant le coût;
- Le coût neuf de cette construction, établi à la date de référence.

| COÛTS PROVENANT D'AUTRES SOURCES | | AUCUN AUTRE COÛT | TOTAL | 148 600 | REF. : | CL555 FE555 | TOTAL | 292 411 |
|---|------------|------------------|--------|---------|--------|-------------|---------|---------|
| COÛTS PROVENANT D'AUTRES SOURCES | | | | | | | | |
| CONSTRUCTIONS CONCERNÉES | SOURCE | DÉMONSTRATION | \$ | | | | | |
| + Chambre forte portative, 6 m ² | MEFQ 2010 | NR-5320021 | 31 955 | | | | | |
| + Bibliothèque encastrée | Cuisine AJ | TM101 | 15 000 | | | | | |
| COÛT NEUF DES CONSTRUCTIONS | | | | | | | 339 366 | |

Il est possible d'ajouter des lignes supplémentaires (4) en cliquant sur le bouton « + ».

Le bouton « **AUCUN AUTRE COÛT** » permet d'éliminer les lignes et les en-têtes relatifs aux coûts provenant d'autres sources (il faut toutefois effacer le contenu de ces lignes au préalable, sinon les données seront conservées).

4. DÉMONSTRATION DE LA DÉPRÉCIATION

La démonstration de la dépréciation comporte trois types de renseignements :

- L'établissement systématique de l'âge apparent du bâtiment principal;
- Les renseignements relatifs à la dépréciation normale;
- Les renseignements relatifs à la dépréciation additionnelle.

4.1 Établissement systématique de l'âge apparent du bâtiment principal

L'établissement de l'âge apparent du bâtiment principal se fait de façon systématique à partir des renseignements descriptifs recueillis et la feuille de calcul 93C expose le détail des opérations effectuées. Pour accéder à cette feuille, il faut cliquer sur le bouton concerné dans la table des matières ou à partir de chacun des blocs. Il faut ensuite indiquer le nombre d'années de la durée de vie économique ainsi que la référence à l'analyse déterminant ce nombre d'années. Aucune autre modification ne peut être apportée au contenu de cette feuille par l'utilisateur de l'application.

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|--------------|--|--|--|--|--|--|--|----------|---------|-------|----------|----|-------|--|
| MATRICULE | | | | | | | | | | | | BÂTIMENT | | LOCAL | |
| T.M. *04 *07 *08 *15 *22 *23 | MUNICIPALITÉ | | | | | | | | DIVISION | SECTION | EMPL. | CAV | No | No | |
| *33 *34 *36 *43 *44 *46 *49 *61 | 55555 | | | | | | | | 0101 | 01 | 0101 | 1 | | | |
| *62 *63 *71 *93 *93A *93B *93C *93D | | | | | | | | | | | | | | | |

Établissement systématique de l'âge apparent des bâtiments RÉSIDENTIELS

| | | |
|--|--------------------|------|
| Nombre matricule : | 55555 0101 01 0101 | T.M. |
| ÉPURATION DU COÛT DE BASE 1997 | 148 600 \$ | |
| Services mécaniques citernes aux bâtiments | -615 | |
| Équipements complémentaires | -3 160 | |
| Issues | -5 675 | |
| Dépenses détachées | -14 809 | |
| Améliorations d'emplacement | -17 671 | |
| Coût de base ajusté | 106 670 \$ | |

| ANNÉES CONSIDÉRÉES | | CONCLUSION |
|---|----------|---|
| Année de référence de l'évaluation | 2014 | Année de construction originale du bâtiment |
| Nombre d'années de la durée de vie économique | 25 | Rajustement total en années (+ 0,173 + 1,326 - 1,384) |
| Référence | 9A75 | |
| Rajustement pour la durée de vie économique | 115,754% | Année apparente du bâtiment principal (arrondie) |
| Année de construction originale du bâtiment | 1974 | |
| Année d'ajustement | | Âge apparent du bâtiment à l'année de référence |
| | | 32 ans |

| No | Description | Coût de base 1997 | | Durée de vie | | | RÉNOVATIONS (Composantes remplacées) | | | DURÉE DE VIE PROLONGÉE (Dépassement de la durée typique) | | | DÉTÉRIORATIONS (Composantes à remplacer à court-terme) | | | | |
|-------------------------|--|-------------------|-------------|--------------|--------------|----------------|--------------------------------------|----------|--------------------------|--|--------------|--------------------------|--|---------------|------------------------|----------------------------|--------------|
| | | \$ | % | Temps | Temps ajusté | Année minimale | Année de la rénovation | % rénové | Années de représentation | Effet représenté en années | % non rénové | Années de représentation | Effet représenté en années | % DCT | Années de remplacement | Effet représenté en années | |
| 1 | Fondations | 9 380 \$ | 8,8% | 100 | 116 | 1974 | | | | | | | | | | | |
| 2 | Charpente | 21 200 \$ | 19,9% | 100 | 116 | 1974 | | | | | | | | | | | |
| 3 | Parquet lourd | 1 950 \$ | 1,8% | 66 | 68 | 1974 | 2005 | 100% | 31 | 0,558 | | | | | | | |
| 4 | Parquet léger | 3 537 \$ | 3,3% | 38 | 41 | 1974 | 2005 | 33% | 31 | 0,330 | | | 67% | 41 | 0,967 | | |
| 5 | Portes et fenêtres | 3 537 \$ | 3,3% | 38 | 41 | 1974 | 2005 | 50% | 31 | 0,512 | | | 50% | 41 | 0,577 | | |
| 6 | Couverture rigide | | | 36 | 41 | | | | | | | | | | | | |
| 7 | Couverture souple | 6 447 \$ | 6,0% | 76 | 79 | 1985 | 1996 | 100% | 23 | 1,320 | | | | | | | |
| 8 | Finitions intérieures | 10 460 \$ | 17,3% | 66 | 68 | 1974 | 1998 | 50% | 22 | 1,903 | | | | | | | |
| 9 | Finis de planchers durs | 5 420 \$ | 5,1% | 36 | 38 | 1979 | 2004 | 33% | 30 | 0,565 | | | 67% | 5 | 0,173 | | |
| 10 | Finis de planchers souples | 1 535 \$ | 1,4% | 15 | 17 | 1997 | 2000 | 50% | 26 | 0,182 | | | 50% | 23 | 0,163 | | |
| 11 | Cuisines | 7 295 \$ | 6,8% | 75 | 79 | 1985 | | | | | | | 100% | 11 | 0,748 | | |
| 12 | Salles de bain et salles d'eau | 9 525 \$ | 8,9% | 36 | 38 | 1979 | 2004 | 100% | 30 | 2,670 | | | | | | | |
| 13 | Producteurs de chauffage et climatisation | 2 980 \$ | 2,8% | 25 | 25 | 1985 | 2007 | 20% | 33 | 0,185 | | | 80% | 11 | 0,246 | | |
| 14 | Entrée électrique | 785 \$ | 0,7% | 46 | 46 | 1974 | | | | | | | | | | | |
| 15 | Distribution pour mécanique et électricité | 14 830 \$ | 13,7% | 100 | 116 | 1974 | | | | | | | | | | | |
| 16 | Garage attaché | | | 66 | 68 | | | | | | | | | | | | |
| 17 | Abri d'auto | | | 66 | 68 | | | | | | | | | | | | |
| 18 | Ventière aux saisons | | | 76 | 79 | | | | | | | | | | | | |
| MAMOT 2014/11/12 | | 106 670 \$ | 100% | 64,77 | 76 | | | | Total | -0,173 | | | Total | +1,326 | | Total | 1,584 |

4.2 Mesure de la dépréciation normale

Pour mesurer la dépréciation normale, plusieurs renseignements sont importés automatiquement de la section qui présente le coût neuf. Il s'agit de la description de la construction concernée, du coût neuf de cette construction, de son année de construction (à l'exception de celles pour les murs de soutènement, les stationnements ainsi que celles relatives à tout coût provenant d'autre source), le code de l'état (à l'exception

de ceux relatifs à tout coût provenant d'autre source). Pour accéder à cette partie de la feuille de calcul (93D), il faut cliquer sur le bouton concerné dans la table des matières ou à partir de chacun des blocs.

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------|-----|-----|-----|------|------|--------------|-------------|-----------|-------------|-----------|----|----|--|--|----------|--|-------|--|
| T.M. | | | | | | | | | | MATRICULE | | | | | BÂTIMENT | | LOCAL | |
| *04 | *07 | *08 | *15 | *22 | *23 | MUNICIPALITÉ | DIVISION | SECTION | EMPL. | CAV | No | No | | | | | | |
| *33 | *34 | *36 | *43 | *44 | *46 | 55555 | 0101 | 01 | 0101 | 1 | | | | | | | | |
| *62 | *63 | *71 | *93 | *93A | *93B | | | | | | | | | | | | | |

*932 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION

MESURE DE LA DÉPRÉCIATION NORMALE

| CONSTRUCTIONS CONCERNÉES | COÛT NEUF | ÂGE APPARENT / ÉTAT | | | DÉPRÉCIATION NORMALE | | |
|--|---------------|---------------------------|-----|---|----------------------|------|----|
| | | ANNÉE | ÂGE | ÉTAT | % | RÉF. | \$ |
| Bâtiment principal | 233 795 | 1982 | 32 | - | | | |
| Remise # 1 | 12 691 | 1981 | 33 | 1 | | | |
| Remise # 2 | 15 838 | 1973 | 41 | 4 | | | |
| Mur de soutènement | 8 355 | | | 3 | | | |
| Stationnement | 14 113 | | | 2 | | | |
| Piscine | 7 619 | 2005 | 9 | 3 | | | |
| Chambre forte portable, 6 m² | 31 955 | | | | | | |
| Bibliothèque encastrée | 15 000 | | | | | | |
| DÉPRÉCIATION ADDITIONNELLE | AUCUNE | TOTAL DU COÛT NEUF | | TOTAL DE LA DÉPRÉCIATION NORMALE | | | |
| | 292 411 | | | | | | |

Le résultat du calcul est exprimé selon le coût neuf à la date de référence. Pour établir la dépréciation normale à cette date, les renseignements suivants sont requis et sont saisis directement dans la feuille de calcul 93D :

- L'année apparente des constructions concernées lorsque la date de construction inscrite n'est pas adéquate ou n'était pas requise;
- Le code d'état de toute autre construction dont le coût neuf provient d'un autre barème du MEFQ ou d'une source externe;
- Le pourcentage de dépréciation normale de chaque construction concernée et la référence à la documentation justifiant ce pourcentage.

Les calculs sont alors effectués par l'application et le résultat obtenu est le suivant :

*932 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION

MESURE DE LA DÉPRÉCIATION NORMALE

| CONSTRUCTIONS CONCERNÉES | COÛT NEUF | ÂGE APPARENT / ÉTAT | | | DÉPRÉCIATION NORMALE | | |
|--|---------------|---------------------------|-----|---|----------------------|-------|----------------|
| | | ANNÉE | ÂGE | ÉTAT | % | RÉF. | \$ |
| Bâtiment principal | 233 795 | 1982 | 32 | - | 45,1 | DP101 | 105 442 |
| Remise # 1 | 12 691 | 1981 | 33 | 1 | 13,0 | DP102 | 1 650 |
| Remise # 2 | 15 838 | 1973 | 41 | 4 | 54,2 | DP102 | 8 584 |
| Mur de soutènement | 8 355 | 2002 | 12 | 3 | 72,0 | DP108 | 6 016 |
| Stationnement | 14 113 | 2002 | 12 | 2 | 48,0 | DP108 | 6 774 |
| Piscine | 7 619 | 2005 | 9 | 3 | 52,0 | DP108 | 3 962 |
| Chambre forte portable, 6 m² | 31 955 | 2005 | 9 | 1 | 80,0 | DP108 | 25 564 |
| Bibliothèque encastrée | 15 000 | 2004 | 10 | 2 | 40,0 | DP108 | 6 000 |
| DÉPRÉCIATION ADDITIONNELLE | AUCUNE | TOTAL DU COÛT NEUF | | TOTAL DE LA DÉPRÉCIATION NORMALE | | | 132 428 |
| | 292 411 | | | | | | |

4.3 Mesure de la dépréciation additionnelle

La mesure de la dépréciation additionnelle nécessite la saisie de plusieurs renseignements directement dans la feuille de calcul 93D, laquelle expose le détail des opérations effectuées. Pour accéder à cette feuille, il faut cliquer sur le bouton concerné dans la table des matières ou à partir de chacun des blocs.

Pour faire apparaître les en-têtes et une première ligne de la section concernant la dépréciation additionnelle il faut cliquer sur le bouton « **DÉPRÉCIATION ADDITIONNELLE** » et saisir les renseignements suivants :

- La description de la construction concernée;
- La description des causes ou des motifs justifiant la dépréciation additionnelle relative à la construction concernée (plusieurs lignes peuvent être utilisées pour décrire adéquatement les causes ou motifs);
- La base de calcul en fonction de laquelle sera calculée la dépréciation additionnelle;
- Le pourcentage de dépréciation ou le taux unitaire appliqué à la base de calcul;
- La référence à la documentation démontrant le pourcentage ou le taux unitaire.

Il s'agit ici d'un exemple parmi d'autres, mais la structure peut être adaptée à différents autres cas!

| DÉPRÉCIATION ADDITIONNELLE | | AUCUNE | TOTAL DU COÛT NEUF | 292 411 | TOTAL DE LA DÉPRÉCIATION NORMALE | 132 428 |
|--|---------------------------------------|----------------|--------------------|----------------------------|----------------------------------|---------|
| MESURE DE LA DÉPRÉCIATION ADDITIONNELLE | | | | DÉPRÉCIATION ADDITIONNELLE | | |
| CONSTRUCTIONS CONCERNÉES | DESCRIPTION DES CAUSES OU MOTIFS | BASE DE CALCUL | % / \$ | RÉF. | \$ | |
| + Bâtiment résidentiel en zone commerciale | Désuétude externe de localisation | | | | | |
| + Terrain commercial à 75 \$ / m.c. | vs terrain résidentiel à 45 \$ / m.c. | 1 744,5 | 30 % | DP310 | 52 335 | |
| TOTAL DE LA DÉPRÉCIATION ADDITIONNELLE | | | | | 52 335 | |

Il est possible d'ajouter des lignes supplémentaires (4) en cliquant sur le bouton « + ». Le bouton « **AUCUNE** » permet d'éliminer les lignes et les en-têtes relatifs à la dépréciation additionnelle (il faut toutefois effacer le contenu de ces lignes au préalable, car les données seront conservées).

La dernière section de cette feuille présente la valeur indiquée par l'application de la méthode du coût :

| | |
|--|----------|
| *933 VALEUR INDIQUÉE PAR L'APPLICATION DE LA MÉTHODE DU COÛT | |
| VALEUR DU TERRAIN | 98 100 |
| COÛT NEUF DES CONSTRUCTIONS | 339 366 |
| DÉPRÉCIATION NORMALE | -132 428 |
| DÉPRÉCIATION ADDITIONNELLE | -52 335 |
| VALEUR DES CONSTRUCTIONS | 154 600 |
| VALEUR INDIQUÉE PAR LA MÉTHODE DU COÛT | 252 700 |

Pour toute question concernant cette application de calcul, veuillez nous contacter à l'adresse suivante :

soutien.modernisation@mamot.gouv.qc.ca