



Institut canadien
des évaluateurs

Appraisal Institute
of Canada



ORDRE DES
ÉVALUATEURS AGRÉÉS
DU QUÉBEC

LIGNE DIRECTRICE
SUR L'ESTIMATION DES
LOYERS MARCHANDS
DES ESPACES DE
STATIONNEMENT



LIGNE DIRECTRICE :

LOYERS MARCHANDS DES ESPACES DE STATIONNEMENT

Institut canadien des évaluateurs (ICE)

403-200 rue Catherine
Ottawa (Ontario) K2P 2K9
Canada

Tél : (613) 234-6533
Tél : (888) 551-5521 (sans frais)
Télé : (613) 234-7197
Courriel : info@aicanada.ca
Site web : www.ICEcanada.ca

Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ)

415 rue St-Antoine Ouest
Bureau 450
Montréal (Québec) H2Z 2B9
Canada

Tél : (514) 281-9888 ou 1 800 9 VALEUR
Télé : (514) 281-0120
Courriel : oeaq@oeaq.qc.ca

Recherche et rédaction

D. Allan Beatty, AACI, P.App
abeatty@kent-macpherson.com

Consultation

Sous-comité des normes de l'ICE
Sous-comité des normes de l'OEAQ

Remerciements

L'institut canadien des évaluateurs et l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec souhaitent remercier D. Allan Beatty (AACI, P.App), pour ses connaissances, son expertise et ses conseils pour la réalisation de la présente ligne directrice.

Nous tenons également à remercier les personnes suivantes pour leur contribution : Nathalie Roy-Patenaude (AACI, P.App) de l'ICE, Christiane Guimond (É.A.) de l'OEAQ, André Morin (AACI, P.App, É.A.) et Gérard D'Aoust (É.A.) de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada (TPSGC) ainsi que, Richard Lahaye (É.A.), Sylvain Arbour (É.A.), Sébastien Fraser (É.A.) et Martine Sirois (É.A.) membres de l'OEAQ.

Date de publication : 1^{er} mars 2014

Coordonnatrice de projet

Nathalie Roy-Patenaude, AACI, P.App
Directrice en pratique professionnelle

Responsable du dossier pour l'OEAQ

Christiane Guimond, É.A.
Coordonnatrice aux affaires professionnelles

PRÉFACE

La présente ligne directrice vise à établir des pratiques exemplaires en matière d'estimation des loyers marchands des espaces de stationnement. Les estimations indépendantes et fiables des loyers marchands des espaces de stationnement sont souvent liées au calcul d'avantages imposables. Toutefois, la présente ligne directrice s'applique à toute situation pour laquelle ces loyers doivent être estimés. Elle vise notamment les parcs de stationnement autonomes ou les parcs de stationnement faisant partie d'une plus grande installation, comme un immeuble à bureaux, un aéroport ou un campus.

La ligne directrice de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) et de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ) a été rédigée par D. Allan Beatty (AACI, P.App). Elle tient compte des exigences des pratiques professionnelles des deux principales organisations d'évaluation du Canada ainsi que de la plus récente jurisprudence canadienne en matière d'estimation des loyers marchands des espaces de stationnement. À la demande de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada (TPSGC), la présente ligne directrice a été préparée en vue d'aider les évaluateurs en immobilier (« évaluateurs ») qui lui fournissent directement des rapports sur les loyers de stationnement. Le but est d'accroître l'uniformité des rapports d'évaluation dans l'ensemble du pays, de veiller à ce que les conclusions à l'égard des loyers marchands des espaces de stationnement soient objectives et bien étayées, et d'offrir une orientation aux praticiens de l'ensemble de l'industrie.

Dans le cadre des recherches effectuées pour réaliser le présent exercice, nous avons mené un examen de la littérature existante sur les définitions et la terminologie applicables au stationnement, ainsi qu'aux déclarations de principes et aux bulletins d'information qui portent sur les avantages imposables, plus particulièrement sur le stationnement. L'examen comprenait des recherches sur Internet au sujet des remarques et des politiques des autorités taxatrices fédérales, des consultations auprès des évaluateurs et des discussions avec des professionnels de l'industrie du stationnement au Canada et de plusieurs autres pays.

Étonnamment, très peu d'information a été publiée à ce sujet pour orienter les praticiens. Le respect des Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC) de l'ICE, des normes de pratique professionnelle (NPP) de l'OEAQ et des pratiques exemplaires établies dans la présente ligne directrice devraient aider les praticiens à établir des rapports d'évaluation de grande qualité sur les loyers de stationnement.

TABLE DES MATIÈRES

PRÉFACE	1
1.0 ÉNONCÉ DES TRAVAUX	2
2.0 MÉTHODOLOGIE	3
3.0 DÉFINITIONS ET CATÉGORIES DE STATIONNEMENT	4
3.1 Concepts généraux	4
3.2 Définition de loyer marchand	4
3.3 Catégories de stationnement	5
3.3.1 Présence de marché	5
3.3.1 (i) Marché ouvert	5
3.3.1 (ii) Marché fermé	6
3.3.1 (iii) Campus ou autonome	6
3.3.1 (iv) Enceinte	7
3.3.2 Absence de marché	8
4.0 CADRE LÉGISLATIF ET JURISPRUDENCE PERTINENTE	9
4.1 Règles de l'Agence du revenu du Canada	9
4.2 Récents décisions de la Cour	10
5.0 INSTRUCTIONS À L'INTENTION DES ÉVALUATEURS ET PORTÉE (ÉTENDUE) DES TRAVAUX	12
5.1 Compétences des évaluateurs	12
5.1.1 Code de déontologie régissant les témoins experts	12
5.2 Cadre de référence	13
5.2.1 Types de stationnement	13
5.2.1 (i) Stationnement non réservé, aléatoire ou pendant les heures de pointe	14
5.2.1 (ii) Stationnement réservé	14
5.2.1 (iii) Stationnement sans place garantie	15
5.2.1 (iv) Stationnement privilégié	15
5.2.1 (v) Stationnement en surface	15
5.2.1 (vi) Services de stationnement	16
5.2.2 Cadre de référence – Contenu	16
5.2.3 Portée (Étendue) des travaux	17
5.3 Production de rapports d'évaluation	17
5.4 Processus d'évaluation	18
6.0 CONCLUSION	20
ANNEXE A : Références concernant les normes de pratique professionnelle de l'ICE et de l'OEAQ	21
ANNEXE B : Guide de l'employeur de l'Agence du revenu du Canada : Avantages et allocations imposables	25
ANNEXE C : Publication de Revenu Québec : Avantages imposables 2013	26
ANNEXE D : Références	27

1.0 ÉNONCÉ DES TRAVAUX

L'énoncé des travaux du présent exercice est le suivant :

En 1997, le Secrétariat du Conseil du Trésor (SCT) du Canada confirmait la responsabilité des ministères gardiens d'établir les tarifs de stationnement sur les terrains détenus ou loués par l'État. Le SCT confirmait également que les tarifs doivent être fixés par ces derniers à la valeur marchande.

La Direction générale des biens immobiliers (DGBI) de TPSGC, en tant que gardienne de locaux à bureaux à vocation générale, est responsable d'établir une politique pour les parcs de stationnement qu'elle administre.

En 2010, « TPSGC a mis en œuvre sa « *Politique en matière de garde des stationnements* », qui s'applique à tous les parcs de stationnement à la charge de la DGBI de TPSGC, y compris les installations appartenant à l'État, obtenues par bail-achat et louées. Elle vise également les ministères et organismes auxquels la DGBI fournit des places de stationnement.

La « *Politique en matière de garde des stationnements* » stipule que les frais de stationnement doivent être établis selon les taux et les pratiques en vigueur sur le marché. Les taux doivent être fondés sur la conjoncture du marché local au moyen d'une comparaison directe avec les sites privés et municipaux situés dans la région visée.

Conformément à cette politique, le Programme d'évaluation de TPSGC fournit des études de marché réalisées par des fournisseurs de services du secteur privé qui sont membres de l'ICE ou de l'OEAQ.

Selon la politique, les taux constituent les frais mensuels pour l'utilisation des parcs de stationnement dont TPSGC a la charge et qui sont offerts aux ministères locataires.

Le Programme d'évaluation de TPSGC, a retenu les services des deux plus importantes organisations professionnelles en la matière au Canada pour élaborer une ligne directrice et des pratiques exemplaires à l'intention des évaluateurs pour les guider lorsque ceux-ci remplissent leur mandat. »



2.0 MÉTHODOLOGIE

Dans le cadre des recherches effectuées pour réaliser le présent exercice, nous avons mené un examen de la littérature existante sur les avantages imposables, plus particulièrement sur le stationnement. Dans de nombreux pays, ces avantages sont appelés avantages sociaux et couvrent un vaste éventail d'avantages fournis par l'employeur, comme des prêts sans intérêt, des allocations pour frais d'automobile, des indemnités d'études et, dans bon nombre de cas, des places de stationnement payées.

Des recherches ont été faites sur Internet au sujet des avis et des politiques des autorités taxatrices fédérales du Canada, des États-Unis, de l'Australie, de la Nouvelle-Zélande, de l'Inde et du Royaume-Uni. On a fait appel à des évaluateurs du Canada, des États-Unis, de l'Australie et du Royaume-Uni pour recenser les documents disponibles portant sur les loyers de stationnement. De plus, l'Association canadienne du stationnement a été sollicitée afin de déterminer si des définitions types sont utilisées au sein de l'industrie et si cet enjeu est abordé dans sa publication périodique. L'une des rares publications qui offrent des définitions sur la méthodologie de stationnement a aussi été consultée; intitulée "What's What in Parking Terminology", elle a récemment été publiée par l'Institut national sur le stationnement (International Parking Institute). En plus, on a également communiqué avec les auteurs de l'étude sur le stationnement de Colliers International pour obtenir des renseignements sur leurs lignes directrices internes relatives à la collecte de données servant à la rédaction de leur rapport annuel sur le stationnement.

Une orientation significative a aussi été fournie à la suite des décisions rendues par la Cour d'appel fédérale du Canada ainsi que la Cour canadienne de l'impôt sur la question de l'établissement des loyers de stationnement en fonction du marché. Pour rendre les décisions, les Cours ont pris en considération les preuves relatives aux évaluations et les méthodes d'évaluation employées par les témoins experts, en plus de formuler des commentaires à cet égard. De plus, les commentaires des Cours ont pris en considération les exigences des NUPPEC de l'ICE et les NPP de l'OEAQ.

L'objectif de la présente ligne directrice est de souligner l'importance des pratiques exemplaires dans la formulation d'opinions soutenues et rationnelles sur les loyers de stationnement en fonction du marché.



3.0 DÉFINITIONS ET CATÉGORIES DE STATIONNEMENT

3.1 Concepts généraux

Des associations nationales du stationnement ont été formées au Canada et aux États-Unis à titre d'organisations de réseautage, de défense des intérêts et d'attestation professionnelle. Les deux organisations sont affiliées à l'Institut international du stationnement, qui attribue l'attestation Certified Administrator of Public Parking. La principale publication de l'Association internationale du stationnement, « Parking 101 », a été consultée, mais elle contient peu de renseignements sur la définition des catégories de stationnement.

Voici la définition de stationnement qui se trouve sur Wikipedia :

« Le stationnement consiste à laisser un véhicule immobilisé un certain temps. Le stationnement d'un côté ou des deux côtés d'une route est souvent permis, mais il existe parfois des restrictions. Des parcs de stationnement sont associés à certains immeubles pour faciliter les allées et venues des utilisateurs de l'immeuble. » (traduction)

Cette page traite également de l'évolution du stationnement urbain :

« Les aires de stationnement comprennent les biens privés intérieurs et extérieurs appartenant à une résidence, le côté d'une route lorsque des parcomètres sont installés à cette fin, les parcs de stationnement ou les stationnements étagés intérieurs ou extérieurs à paliers multiples, les parcs de stationnement souterrains partagés et les installations destinées à des types de véhicules particuliers, comme des structures spécialisées pour le stationnement de vélos.

Aux États-Unis, après l'ouverture du premier garage de stationnement pour véhicules motorisés à Boston, le 24 mai 1898, les écuries de louage dans les centres urbains ont commencé à être converties en garages. De nos jours, dans les villes de l'Est des États-Unis, de nombreuses anciennes écuries de louage munies de systèmes de levage de chariots, sont toujours utilisées comme garages. » (traduction)

3.2 Définition de loyer marchand

Les normes de pratique professionnelle en évaluation requièrent une définition du bien à évaluer. Il n'y a aucune définition universellement reconnue de loyer marchand ou de juste loyer marchand; toutefois, une définition souvent citée se trouve dans les normes de l'International Valuation Standards du conseil de l'International Valuation Standards Council, au site suivant : <http://www.ivsc.org/glossary>.





« Loyer marchand :

Le montant estimé pour lequel un intérêt immobilier doit être loué à la date d'évaluation entre un bailleur consentant et un locataire prêt à des conditions de location appropriées sur le marché libre pendant un laps de temps raisonnable et où les parties ont chacune agi en toute connaissance, prudemment et sans contrainte. » (traduction)

Bien que les définitions précédentes et les documents de référence soient intéressants, il ne semble y avoir aucun système de classification reconnu par l'industrie en ce qui concerne les catégories de stationnement. Cependant, plusieurs termes sont utilisés depuis quelques années dans l'évaluation du stationnement au Canada. Les définitions suivantes ont été élaborées à titre de référence dans le but de faciliter la catégorisation du stationnement et d'assurer une uniformité.

3.3 Catégories de stationnement

Dans le cadre de tout exercice d'évaluation, si une autre terminologie de classement convient au domaine du stationnement, elle devrait être intégrée au cadre de référence au commencement de l'étude. Les catégories proposées sont définies ci-dessous.

3.3.1 Présence de marché

3.3.1(i) Marché ouvert

Cette catégorie de stationnement fait référence aux sites offrant un stationnement public à une distance raisonnable du bien évalué pour lesquels il y a un marché local connu. Les paramètres permettant de déterminer si une zone géographique peut servir d'élément de comparaison doivent être établis par l'analyste et peuvent varier selon la taille de la collectivité ou le quartier. Conformément aux pratiques exemplaires, une justification à l'appui doit être fournie pour délimiter le marché (voir aussi les commentaires à la section 5.4 « Processus d'évaluation »).

Parmi les exemples de stationnement de cette catégorie, on compte les parcs de stationnement en surface et les structures de stationnement qui offrent des permis de stationnement mensuels en plus de taux journalier et horaire. En outre, l'exploitant et les utilisateurs des parcs n'ont aucun lien (emploi, affiliation, statut spécial). Toute personne peut donc avoir accès à ce type d'installation, sous réserve de la disponibilité des places. Les détenteurs de permis mensuels disposent souvent d'une place de stationnement réservée précise, mais ce privilège est généralement associé à un loyer plus élevé que celui des places de stationnement non réservées ou encore « aléatoires » (voir aussi les commentaires à la section 5.2.1 sur les « Types de stationnement »).

3.3.1 (ii) Marché fermé

Lorsqu'un locateur facture l'utilisation de places de stationnement réservées uniquement aux locataires d'un immeuble (et non au grand public), il s'agit d'un marché fermé. On trouve ce type de marché dans un parc d'affaires ou dans un quartier des affaires pour lequel les besoins en matière de stationnement de certains immeubles dépassent la capacité des parcs de stationnement publics à proximité. On le trouve également dans les cas où des places de stationnement publiques gratuites présentent des restrictions pendant toute la journée ou pendant une partie de celle-ci, et lorsqu'il est avantageux d'avoir accès à un stationnement durant les heures de travail.

On trouve des exemples de marché fermé dans des zones bâties où il n'y a aucun stationnement commercial ou municipal disponible au grand public mais où il est connu, dans la zone géographique du marché, que les locateurs d'immeubles fournissent une place de stationnement payante exclusivement aux locataires. Dans ces cas, l'évaluateur doit fournir une estimation des loyers de location pour des biens comparables où les locateurs facturent des frais de stationnement aux locataires. L'analyste doit donc exclure ou apporter des rajustements aux loyers offrant des rabais sur volume ou d'autres considérations spéciales de manière à ce qu'ils correspondent au loyer « type » d'une place individuelle de stationnement.

3.3.1 (iii) Campus ou autonome

La troisième catégorie s'applique aux sites de style « campus » ou « autonome ». Ces sites occupent habituellement une grande superficie et comptent de multiples immeubles et parcs de stationnement (p. ex. universités, aéroports, parcs d'affaires). Dans certains cas, un permis de stationnement mensuel et/ou des tarifs journalier et horaire sont offerts. Plusieurs sites de stationnement de type campus ont une demande plus élevée que le nombre d'espaces qu'ils offrent. Néanmoins, une demande excessive n'est pas un prérequis pour qu'un site se trouve dans cette catégorie. Dans plusieurs situations, la motivation principale d'imposer des restrictions sur le stationnement (et des frais pour le privilège de stationner) est de permettre un contrôle sur le stationnement. Peut-être qu'une description plus précise est un moyen de restreindre les pratiques de stationnement inacceptables.

Les sites de style campus ou autonome comprennent les zones où il n'existe aucune place de stationnement commerciale ou municipale payante près des installations hors campus, mais où les places de stationnement sont suffisantes au sein du campus pour satisfaire aux exigences normales en matière de stationnement. Dans d'autres cas, où les places de stationnement au sein du campus sont insuffisantes, certaines places de stationnement sont fournies dans des installations publiques, privées ou commerciales à proximité.



Dans ces cas, l'évaluateur doit estimer le loyer du marché en fonction des taux demandés au sein du campus et dans d'autres sites de type campus dans la collectivité. Il doit aussi prendre en considération les alternatives possibles raisonnables à proximité, le cas échéant. Conformément aux pratiques exemplaires, une justification à l'appui doit être fournie pour délimiter le marché (voir aussi les commentaires à la section 5.4 « Processus d'évaluation »).

La présente catégorie englobe aussi les cas pour lesquels aucune place de stationnement n'est offerte à l'année ou pour lesquels le loyer annuel n'est pas le même pour tout le monde (p. ex. : installation touchée par la demande saisonnière où les employés l'utilisent toute l'année, mais où les périodes de demande élevée sont périodiques). Il n'est pas inhabituel de voir une baisse des loyers durant la « saison morte », c'est-à-dire lorsque l'installation de type campus n'est pas utilisée en totalité. Par conséquent, on doit indiquer dans les conclusions si les loyers s'appliquent durant toute l'année ou seulement lors de certaines périodes.

Des places de stationnement de la catégorie « marché fermé » peuvent aussi être offertes dans un site de type campus lorsque certains utilisateurs ont un lien quelconque avec une installation précise sur le campus. Les places de stationnement réservées aux employés qui sont immédiatement adjacentes à un immeuble sont un exemple de places de stationnement de la catégorie « marché fermé » qui sont associées à une plus grande installation qui fait partie de la catégorie « campus ». Dans ce cas, le « lien spécial » correspond au fait que les employés se voient accorder un privilège précis qui n'est pas offert à d'autres personnes qui souhaitent obtenir une place de stationnement sur le campus. Par exemple, les étudiants et les membres du corps enseignant doivent demander une place de stationnement et il se peut qu'ils n'obtiennent pas nécessairement l'espace qu'ils souhaitent.

3.3.1 (iv) Enceinte

Des enceintes sont souvent construites pour des fins spécifiques à l'occupant. Elles sont clôturées ou fermées d'une manière quelconque, et l'accès est habituellement contrôlé par des agents, mesures et/ou systèmes de sécurité.

Des parcs de stationnement sécuritaires destinés aux occupants d'une propriété sont parfois situés dans une zone commerciale ou industrielle, même lorsqu'on ne trouve aucune place de stationnement de « marché ouvert » ou « marché fermé » à proximité. Ceci peut aussi comprendre du stationnement pour les non-occupants de la propriété sur laquelle l'enceinte est située. Cette catégorie est habituellement identifiée lorsqu'une enceinte a été construite sur une propriété qui comprend une structure et que les occupants ont besoin d'un stationnement sécurisé.

Un exemple d'enceinte peut être un immeuble à bureaux gouvernemental dont la flotte de véhicules n'est pas utilisée à des fins personnelles et où les véhicules sont normalement stationnés sur le site après les heures de travail. Les frais d'usage pour ce type d'enceinte sont normalement facturés en sus du loyer pour l'espace occupé dans la bâtisse. Ce qui distingue cette catégorie, c'est qu'un tarif est fixé sur le nombre d'espaces de stationnement ou selon une mesure qui tient compte du nombre de véhicules pouvant être accueillis.

3.3.2 Absence de marché

La dernière catégorie s'applique aux sites pour lesquels il n'existe aucun marché. Il peut arriver dans certaines situations, une fois que le site visé a été inspecté et qu'une étude de marché a été amorcée, que les résultats ne permettent pas de conclure qu'il existe un marché.

La détermination de l'existence ou de l'absence d'un marché pour les places de stationnement qui font l'objet de l'étude est une étape préliminaire pour conclure dans quelle catégorie susmentionnée une installation doit être classée. Le choix de la bonne catégorie de stationnement est un facteur déterminant de la délimitation du marché, qui sert à sélectionner les éléments comparables.

Sous réserve du cadre de référence du mandat d'évaluation, on peut demander à l'évaluateur de préparer un résumé de l'enquête ayant entraîné le choix de la catégorie « absence de marché ». Qu'un rapport soit requis ou non, l'évaluateur doit être en mesure de démontrer l'étendue de l'enquête ayant mené à cette conclusion. L'évaluateur doit habituellement identifier les sources d'information utilisées (p. ex. : les bureaux municipaux et les entreprises spécialisées dans la gestion de parcs de stationnement) ainsi qu'une description de la portée de l'évaluation dans la zone géographique immédiate et les limites de cette zone.

Un exemple de cette catégorie est un bien à proximité duquel on trouve peu ou pas de places de stationnement des catégories « marché ouvert » ou « marché fermé » et pour lequel il est raisonnable de penser que si le propriétaire décidait de facturer l'utilisation des places de stationnement aux occupants, ceux-ci pourraient trouver des places de stationnement gratuites à une distance raisonnable du bien en question.

L'orientation fournie par l'Agence du revenu du Canada comprend des exemples d'au moins deux situations pour lesquelles des ententes en matière de stationnement pourraient entraîner le choix de la catégorie « absence de marché ». La première est un centre commercial offrant des places de stationnement aux employés des commerces du centre et au grand public (probablement gratuitement).

La deuxième est semblable, sauf qu'il s'agit d'un parc industriel d'affaires. Malgré ces exemples, il existe des situations pour lesquelles l'établissement des loyers de stationnement en fonction du marché peut s'appliquer. Dans l'exemple du centre commercial, si les employés ne sont pas autorisés à garer leur véhicule dans le

¹ Les termes « juste valeur marchande » et « valeur marchande » sont considérés comme des synonymes étant donné que la plupart des définitions acceptées de « valeur marchande » font référence au principe d'une « vente équitable », y compris celles qui figurent dans l'édition 2012 des NUPPEC, les Normes internationales d'évaluation et les Normes de pratique professionnelle de l'OEAQ.

² Voir le point 5.2.1(iii).

stationnement du site, mais que des dispositions sont prises pour qu'ils bénéficient d'une place de stationnement ailleurs (dont les coûts sont assumés en partie ou en totalité par l'employeur), il pourrait s'avérer nécessaire d'estimer les loyers de stationnement. Il en va de même pour l'exemple du parc industriel, s'il s'agit d'un parc de stationnement faisant partie de la catégorie « campus ».

4.0 CADRE LÉGISLATIF ET JURISPRUDENCE PERTINENTE

4.1 Règles de l'Agence du revenu du Canada

Le Guide de l'employeur – Avantages et allocations imposables [T4130(F) Rév. 13] de l'Agence du revenu du Canada contient l'extrait suivant :

« Habituellement, lorsque l'employeur fournit un stationnement à un employé, cela constitue un avantage imposable pour l'employé, que l'employeur possède le terrain de stationnement ou non. L'avantage est basé sur la juste valeur marchande¹ du stationnement, moins tout montant que l'employé paie pour l'utiliser. Il y a des exceptions à l'imposition de stationnement :

- Habituellement, il n'y a pas d'avantage imposable si votre employé a une déficience. Pour en savoir plus, lisez "Avantages accordés aux employés ayant une déficience", à la page 15 de ce guide de référence.
- Il n'y a pas d'avantage imposable pour votre employé lorsque les deux conditions suivantes sont remplies :
 - vous fournissez à l'employé un stationnement pour affaires;
 - l'employé doit régulièrement utiliser son automobile ou une automobile que vous lui fournissez pour accomplir les tâches reliées à son emploi.

Remarque : Voyager entre le travail et la maison n'est pas considéré comme un voyage d'affaires. »

Des provisions similaires sont applicables au Québec, tel que référées dans la publication de Revenu Québec : *Avantages imposables 2013*. Voir annexes B et C ou encore le lien internet en référence à l'annexe D pour l'ensemble des documents.

La présente ligne directrice ne traite pas des critères d'imposabilité d'un espace de stationnement. Cependant, le passage ci-dessus confirme que la base pour évaluer la valeur d'une place de stationnement est sa « juste valeur marchande », peu importe ce que l'employeur paye.

Au Canada et dans d'autres administrations taxatrices, le concept du juste loyer marchand est habituellement lié aux montants que l'employé paierait s'il devait trouver sa propre place de stationnement. Les rabais sur volume (comme ceux relatifs aux places de stationnement non réservées²) ou les taux comprenant des considérations spéciales doivent être considérés comme des indicateurs valides uniquement s'ils peuvent être rajustés de façon adéquate.

4.2 Récentes décisions de la Cour

Des récentes décisions de la Cour d'appel fédérale du Canada (CAF) et la Cour canadienne de l'impôt (CCI) à ce sujet ont été rendues les 1^{er} décembre, 2011 et 21 octobre 2010, respectivement dans les arrêts *Geraldine Anthony, Heather Friesen, Leslie Morgan et Jarrod Baker c. Sa Majesté la Reine*, 2011 CAF 336 et 2010 CCI 533³. Ce dossier confirme que la valeur marchande est la base adéquate pour déterminer le montant de l'avantage imposable du stationnement.

³Ci-après appelé
« Anthony et al. c.
Sa Majesté la Reine
(Canada) ».

Une orientation peut être tirée des arrêts en ce qui concerne l'estimation des loyers de stationnement en fonction du marché, puisque la CCI a pris en considération des rapports d'opinions d'experts qui ont été présentés comme preuve lors du procès, en plus de formuler des commentaires à ce sujet. Le dossier concerne quatre appelants qui étaient employés par une école privée dans la région de Toronto. Les avantages imposables des appelants et d'autres personnes, soit les places de stationnement offertes par l'école, ont été évalués pour deux années d'imposition (2003 et 2004). Les quatre appels constituaient des causes types.

Les preuves relatives aux évaluations ont légèrement varié pour ce qui est du choix des éléments comparables et de l'application de rajustements à ceux-ci, mais les trois experts sollicités ont adopté une méthode de comparaison directe dans le cadre de leur analyse. La CCI a convenu qu'il s'agissait de la méthode la plus fiable à employer.

La CCI a pris en considération l'argument voulant que deux des trois rapports d'experts soient rejetés, étant donné qu'ils n'ont pas été préparés conformément au respect de la norme relative en matière d'évaluation. Elle a cependant déterminé qu'il n'était pas nécessaire de prendre une décision à cet égard, car cet enjeu n'avait pas d'incidence directe sur la fiabilité des opinions exprimées. La CCI a néanmoins conclu que ce type d'estimation était mieux encadré par la norme relative aux activités d'évaluation et non celle relative aux activités de consultation des NUPPEC. (Remarque 1 : Les trois experts devaient se conformer aux NUPPEC. Remarque 2 : Les NPP de l'OEAQ font référence à l'acte d'évaluation et à l'acte de consultation.)

La CCI a aussi demandé si le choix des éléments comparables devait être limité par l'influence des réglementations sur l'utilisation des terrains (zonage). Cet argument était fondé sur le fait que le zonage ne permettait pas l'exploitation d'un parc de stationnement commercial à l'emplacement en question. Par conséquent, un des experts a conclu que les parcs de stationnement commerciaux ne devraient pas être utilisés comme des éléments comparables.

La CCI a rejeté cet argument en citant le fait qu'il n'y a qu'une faible demande de places de stationnement commerciales dans la région où l'école est située. Comme les besoins existants en matière de stationnement visaient principalement les employés, le zonage n'avait pas d'incidence importante sur la demande de places de stationnement à l'école.



La CCI a également émis des commentaires sur le choix des éléments comparables, au paragraphe [79] :

« Il me semble que les meilleurs éléments comparables devraient être ceux qui présentent des caractéristiques semblables au bien évalué et qui se trouvent le plus près de ce dernier, parce qu'on peut supposer que l'offre et la demande de biens situés près du bien évalué sont analogues à ceux qui ont une incidence sur le bien évalué. Pour qu'un bien situé à une certaine distance du bien évalué soit un élément comparable valable, il doit y avoir des éléments de preuve établissant que l'offre et la demande sont analogues dans les deux cas, ou qu'il est possible de procéder à un rajustement pour tenir compte du fait que les biens ne sont pas situés dans le même secteur. »

La CCI s'est appuyée sur cette base pour évaluer les preuves et a conclu, dans le cas présent, qu'il n'y avait pas assez de preuves pour déterminer que les éléments comparables utilisés étaient assez semblables à celui du bien en question. La CCI a mentionné qu'« aucun élément de preuve précis de l'offre ou de la demande de stationnement dans ces endroits n'a été présenté ».

Bien que cette conclusion découle d'un fondement probatoire, elle souligne l'importance d'effectuer des rajustements fondés, lorsque c'est nécessaire.

En résumé, le cadre législatif et la jurisprudence pertinente peuvent être interprétés de la façon suivante :

- le loyer marchand est la mesure adéquate pour estimer les loyers de stationnement, à moins que le cadre de référence n'établisse une autre base d'évaluation;
- les loyers de stationnement établis en fonction du marché doivent correspondre aux taux des places de stationnement individuelles sans rabais;
- il est habituellement plus facile d'appliquer la méthode de comparaison directe pour estimer les loyers de stationnement du marché;
- les estimations des loyers de stationnement en fonction du marché doivent être faites dans le respect de la norme relative aux activités d'évaluation (et non de celle relative aux activités de consultation);
- des facteurs, dont l'offre et la demande, doivent être pris en considération afin d'établir des comparaisons significatives (ou de faire les rajustements requis) entre les sites de stationnement comparables et le sujet.

Les décisions de la CCI et de la CAF, voulant que ce type de mandat s'inscrive dans la norme relative aux activités d'évaluation (et non celle relative aux activités de consultation), sont conformes avec les interprétations que les organisations en évaluation immobilière ont faites dans le passé. L'estimation du loyer marchand est une opinion de la valeur (applicable à un loyer) d'un intérêt (celui du locataire de l'espace de stationnement) d'un immeuble bien défini (le site de stationnement ou la structure).

5.0 INSTRUCTIONS À L'INTENTION DES ÉVALUATEURS ET PORTÉE (ÉTENDUE) DES TRAVAUX

5.1 Compétences des évaluateurs

Sous réserve que l'évaluateur détienne les compétences requises par son *Code de déontologie (OEAQ)* ou *Normes relatives aux questions d'éthique (ICE)*, les membres de l'ICE et de l'OEAQ répondent aux critères pour ce type de travail. Si la compétence est en doute, le membre a une obligation de satisfaire les exigences quant à la façon dont ils peuvent servir de façon compétente les clients qui font appel à leurs services.

L'une des références les plus précises quant aux compétences qui doivent être recherchées chez les personnes choisies pour effectuer les mandats visant tout particulièrement à établir des taux de stationnement en fonction du marché est la règle d'imposition TR 96/26 du bureau d'impôt de l'Australie (Australian Taxation Office – ATO). Le lien web du passage en question se retrouve dans les références en Annexe D. Cette règle est utile à la fois pour ceux qui commandent des rapports sur les tarifs de stationnement en vigueur sur le marché et pour ceux qui les rédigent. Selon la règle australienne adaptée au contexte canadien, le critère suivant doit être appliqué lorsqu'on fait appel à un professionnel de l'évaluation pour effectuer ce type de travail :

« L'évaluateur ne doit pas avoir de lien de dépendance avec son client et doit posséder une expertise dans l'évaluation de parcs de stationnement. Celle-ci peut être acquise grâce à de l'expérience pertinente dans l'industrie du stationnement sur une longue période, à la suite d'une étude ou dans le cadre d'une collaboration avec un autre évaluateur expérimenté dans ce domaine. L'obtention d'une accréditation ou d'un titre d'un organisme professionnel compétent est une indication des qualifications appropriées pour ce type de mandat. Les compétences sont habituellement déterminées par l'expérience acquise de l'évaluateur dans ce domaine. Le fardeau de la preuve qu'une personne possède une expertise dans ce domaine particulier repose en tout temps avec l'employeur. Une personne vraisemblablement reconnue comme un témoin expert devant une cour ou un tribunal relativement à une question d'évaluation de parcs de stationnement serait considérée comme un évaluateur qualifié. » (traduction)

5.1.1 Code de déontologie régissant les témoins experts

Les organismes judiciaires et quasi judiciaires se fondent sur des règles et des tests pour déterminer si une personne peut agir en qualité de témoin expert aux fins de leurs obligations professionnelles. Les critères utilisés varient, mais les règles des Cours fédérales (du Canada), qui comprennent le Code de déontologie régissant les témoins experts, sont les plus importantes aux fins du présent guide.⁴

Le Code de déontologie des Cours fédérales rappelle aux témoins experts que leur

⁴Règles des Cours fédérales (DORS/98-106), Code de déontologie régissant les témoins experts, Gouvernement du Canada, paragraphe 52 (2) : <http://laws-lois.justice.gc.ca/fra/reglements/DORS-98-106/page-192.html>

Règles des Cours fédérales (DORS/98-106), Annexe du Code de déontologie régissant les témoins experts : <http://laws-lois.justice.gc.ca/fra/reglements/DORS-98-106/page-10.html>



obligation primordiale est d'aider la Cour, et qu'ils doivent demeurer indépendants, objectifs et impartiaux. Les experts ne peuvent plaider le point de vue de l'une ou l'autre des parties à l'instance. Par ailleurs, ils doivent inclure dans leur rapport la liste de leurs qualifications. Or, la Cour, de manière générale, détermine l'admissibilité des experts au cas par cas. Et bien que le Code de déontologie demeure vague quant aux critères à respecter à cet égard, certains principes ont été adoptés au fil du temps au sein du système judiciaire.

Les évaluateurs doivent également être au fait des règles particulières qui s'appliquent aux qualifications des témoins experts dans la province où leur rapport sera déposé à des fins d'examen, ou des situations suivant lesquelles ils pourraient être appelés à défendre leur rapport devant un organisme judiciaire ou quasi judiciaire. Ces règles varient d'une province à une autre, et d'un niveau de gouvernement à un autre. Les règles des Cours fédérales, la jurisprudence ou les experts juridiques dans la matière sont des ressources qui peuvent fournir des conseils sur le niveau des connaissances, de l'expérience et des qualifications attendus d'un évaluateur qui agit en qualité d'expert dans ce domaine spécialisé.

5.2 Cadre de référence

Le cadre de référence des études sur les loyers de stationnement en fonction du marché doit comprendre soit un renvoi aux catégories de stationnement susmentionnées, soit d'autres définitions de catégories. En plus de la catégorie de stationnement à estimer, le cadre de référence doit aussi indiquer le type de stationnement.

5.2.1 Types de stationnement

Les types de stationnement sont différents des catégories de stationnement car chaque catégorie peut varier en fonction du type de stationnement.

Exemples :

- Les loyers varient normalement en fonction du type de stationnement (parc en surface non pavé, structure de stationnement, garage de stationnement fermé, etc.). Toutes choses étant égales par ailleurs, moins la place de stationnement est exclusive, plus le loyer est bas.
- Une place de stationnement d'« heure de pointe » qui garantit un espace au moyen d'un permis mensuel, sous réserve de la disponibilité, est habituellement la moins exclusive. Dans cet exemple, un détenteur de permis pourrait ne pas trouver de place de stationnement dans le parc en question si la demande en stationnement journalier ou horaire est élevée. À l'opposé, une place de stationnement réservée 24 heures sur 24 dans un parc de « stationnement fermé » et sous surveillance est plus exclusive et comprend habituellement un loyer plus élevé.

Il est aussi nécessaire de savoir si les loyers de stationnement sont influencés par une relation entre le fournisseur et l'utilisateur de la place de stationnement. Les loyers établis par une entente de location doivent être analysés pour déterminer si des rabais ont été accordés par le locateur et doivent être rajustés en conséquence.

Une source fiable de l'industrie définissant les types de stationnement est *l'Étude sur les tarifs de stationnement* de Colliers International. Il s'agit d'une étude visant les parcs de stationnement situés dans les quartiers d'affaires des principaux centres-villes d'Amérique du Nord réalisée au cours des dernières années. Les types de stationnement établis par l'étude sont les suivants :

- stationnement à taux journalier et horaire;
- stationnement mensuel non réservé;
- stationnement mensuel réservé.

La définition des types de stationnement comprise dans les catégories de marché est orientée par le cadre de référence de l'exercice, mais elle relève de l'évaluateur. Bien que le stationnement réservé mais sans une place attribuée ou désignée soit le plus courant (appelé communément « stationnement non réservé »), l'évaluateur pourrait devoir prendre en compte et conclure des taux journaliers ou horaires dans certains cas.

Même s'ils ne constituent pas une liste complète des types de stationnement, les exemples suivants peuvent être utilisés à titre de référence pour faciliter la distinction entre chacun d'eux et servir de complément aux définitions suivantes, qui sont tirées de l'étude réalisée par Colliers :

5.2.1(i) Stationnement non réservé, aléatoire ou pendant les heures de pointe

Les permis de stationnement mensuels assurent au détenteur qu'une place de stationnement sera normalement disponible pendant les heures de bureau, mais pas dans un espace désigné. On peut trouver parfois ce type de stationnement dans les régions où il peut y avoir une forte demande de places de stationnement après les heures de bureau et où il est possible, à l'aide d'un horodateur, d'utiliser ces espaces après les heures d'affaires. L'évaluateur devrait déterminer si les détenteurs de permis ont le droit d'accéder au stationnement après les heures de bureau puisque cela pourrait faire varier le prix du permis. Ce type de stationnement peut être parfois communément appelé stationnement « réservé mais non désigné ».

5.2.1(ii) Stationnement réservé

Une place de stationnement spécifique est réservée au détenteur de permis; elle peut lui être réservée en tout temps ou uniquement pendant les heures de bureau.



5.2.1(iii) Stationnement sans place garantie

Des places de stationnement sont réservées aux employés, mais le nombre d'espaces disponibles est inférieur à celui de la demande globale; les places sont donc attribuées selon le principe du premier arrivé, premier servi. Certains jours, il est possible qu'un employé ne trouve aucune place de stationnement. Habituellement, ce type de stationnement n'est pas considéré comme un avantage imposable, selon les règles établies par l'Agence du revenu du Canada (se reporter à l'Annexe D pour le lien du guide sur le site Web de l'Agence :

Guide de l'employeur de l'Agence du revenu du Canada – Avantages et allocations imposables). L'Agence définit le stationnement sans place garantie comme suit :

« Un stationnement sans place garantie est un endroit où il y a sensiblement moins de places de stationnement que d'employés qui désirent obtenir une place. C'est-à-dire que l'accès à une place de stationnement est aléatoire et incertain. Le stationnement sans place garantie est déterminé par le nombre de places de stationnement régulièrement exigé par les employés, non par le nombre de passes de stationnement qui sont distribuées. »

5.2.1(iv) Stationnement privilégié

Bien qu'elles ne constituent pas un « type » de stationnement en soi, des primes (ou rabais) peuvent être accordés dans un parc de stationnement « étagé » ou entre des parcs de stationnement (de type campus), selon la particularité ou l'accès à des places de stationnement tel qu'un édifice en particulier, l'entrée d'un immeuble ou le hall d'entrée des ascenseurs. Parfois, des rabais sont accordés pour les places de stationnement les plus éloignées ou situées à l'étage supérieur du parc de stationnement du fait qu'elles offrent un accès moins facile et sont plus exposées aux éléments.

5.2.1(v) Stationnement en surface

Les loyers de stationnement peuvent varier dans les sous-catégories, selon la qualité de l'espace ainsi que son historique de location. Par exemple, les loyers de stationnement peuvent varier même pour des places de stationnement en surface situées dans des parcs comparables, en fonction du revêtement du stationnement (asphalté ou non). Des études relatives aux loyers doivent déterminer si les prix doivent varier selon ces types de facteurs et être corrigés au besoin.

5.2.1(vi) Services de stationnement

Les loyers peuvent varier en fonction des services spéciaux offerts. Dans les régions où les températures sont plus froides, il est habituel de trouver des places de stationnement avec des bornes électriques et les loyers peuvent donc varier d'une saison à l'autre. Par ailleurs, l'avènement des voitures électriques pourrait faire augmenter la demande pour les places de stationnement dotées d'une station de recharge, peu importe la saison. De même, le niveau de sécurité offert peut avoir une incidence sur les loyers d'une place de stationnement par rapport à une autre. Par exemple, les loyers ne seront pas les mêmes si un préposé est sur place en tout temps ou si des patrouilles de sécurité sont effectuées périodiquement.

Bien que les explications ci-dessus soient fournies à titre d'exemple, le principal facteur à prendre en compte est que le type de stationnement peut faire varier les loyers. L'évaluateur doit examiner les biens comparables pour s'assurer que ceux qui ont le plus de similitudes sont comparés entre eux. C'est le marché qui détermine si le type de stationnement influe sur les loyers établis pour chacune des catégories décrites ci-dessus, et il est nécessaire de comprendre parfaitement le lien entre les types de stationnement et les loyers de stationnement pour être en mesure de formuler une opinion motivée.

5.2.2 Cadre de référence – Contenu

Une étape importante dans un mandat donné pour une étude de marché relative au stationnement consiste à obtenir le cadre de référence qui convient. Ce dernier peut varier d'un mandat à l'autre, en fonction des besoins du client, et il n'est valable que si l'évaluateur accomplit son travail conformément à ses obligations professionnelles.

Le cadre de référence devrait notamment, mais sans être restreint à :

- indiquer si les catégories de stationnement faisant l'objet de l'étude seront classées selon les définitions établies dans la présente ligne directrice, ou si d'autres définitions seront utilisées dans le cadre de l'exercice visé;
- préciser les types de stationnement faisant l'objet de l'étude;
- indiquer l'utilisation prévue de l'étude de marché relative au stationnement et l'utilisateur prévu du rapport;
- indiquer si les loyers comprennent les taxes et les frais additionnels;
- établir les attentes ou les exigences relatives à l'inspection du bien;
- établir les attentes ou les exigences relatives à l'inspection des biens comparables;
- formuler les hypothèses extraordinaires (le cas échéant) qui s'appliquent à l'exercice.

⁵ La portée (l'étendue) des travaux doit être suffisante pour aborder l'utilisation prévue du rapport, et elle est décidée par l'évaluateur, conformément au cadre de référence qu'il a convenu avec le client.

⁶ L'usage le meilleur et le plus profitable doit être défini et résolu lorsqu'il est pertinent dans le cadre de l'exercice. Comme la plupart des études sur le stationnement permettent d'estimer des taux pour des parcs de stationnement existants, il est rarement nécessaire qu'une analyse de l'usage le meilleur et le plus profitable soit réalisée. Celle-ci pourrait être pertinente notamment dans le cadre d'une étude concernant un nouveau parc de stationnement ou un parc proposé, mais autrement, elle peut être omise sans qu'aucun commentaire ne soit requis.

⁷ Une observation fréquemment formulée par les clients au pays ayant commandé une étude de marché relative au stationnement est que, souvent, les rapports présentent des rajustements mal documentés ou étayés dans l'analyse des données, et ils ne réconcilient pas les données de façon à obtenir une estimation finale du loyer. Les détails et le raisonnement sur lesquels reposent l'analyse doivent être approfondis, rationnels et, dans la mesure du possible, étayés par les éléments comparables du marché.

⁸ En ce qui concerne les études sur le stationnement, les conventions de bail comprennent les places de stationnement qui sont négociées dans le cadre d'une convention de bail entre un locateur et un locataire (laquelle peut comprendre les concessions liées à la superficie louée) ou les conventions de bail dans le cadre desquelles le taux associé à une place de stationnement individuelle pourrait être touché. Un examen devrait suffire pour déterminer si les taux sont influencés par ce type de convention et s'ils sont modifiés en conséquence.

5.2.3 Portée (Étendue) des travaux

Lorsqu'une entente a été conclue avec un client, relativement au cadre de référence, il incombe à l'évaluateur de déterminer la portée du travail à effectuer. La portée des travaux comprend entre autres ce qui suit, mais non restreint aux éléments suivants :

- le niveau de précision pour lequel le bien est inspecté ou décrit;
- l'étendue de la recherche de facteurs physiques ou économiques pouvant avoir des répercussions sur le bien;
- les prévisions relatives aux changements à venir quant aux conditions de l'offre et de la demande;
- l'étendue de la recherche de données, y compris l'examen des biens comparables;
- le type et l'étendue de l'analyse réalisée pour formuler des opinions ou dégager des conclusions.

5.3 Production de rapports d'évaluation

Les exigences relatives à la production de rapports d'évaluation varient d'une organisation à l'autre et les spécialistes ont l'obligation de fournir des services conformément à leurs normes de pratique. Les exigences minimales importantes en matière de conformité pour ce type d'exercice spécifique comprennent ce qui suit :

- indiquer la fin de l'évaluation, soit l'usage prévu du rapport, ainsi que les utilisateurs;
- indiquer l'objectif (ICE) ou le but (OEAQ) du rapport;
- indiquer la date réelle (ICE) ou date d'évaluation (OEAQ) des opinions et conclusions;
- fournir une définition appropriée de la valeur à estimer;
- indiquer la date du rapport;
- indiquer la date de l'inspection;
- décrire la portée (l'étendue) des travaux⁵;
- identifier et décrire le bien immobilier conformément avec le mandat;
- tenir compte de l'usage le meilleur et le plus profitable, lorsque celui-ci est pertinent dans le cadre du mandat⁶;
- résumer les détails et l'analyse de toutes les données se rapportant au mandat ;
- utiliser les méthodes d'évaluation se rapportant au mandat;
- expliquer le raisonnement sur lequel reposent les analyses, les opinions et les conclusions⁷;
- analyser l'incidence sur la valeur du bien, si des biens comparables sont détenus en vertu d'un bail⁸;

- examiner et réconcilier les données, les analyses et les conclusions;
- fournir une estimation finale de la valeur qui indique la catégorie et le type de stationnement⁹;
- fournir un énoncé des conditions ou réserves limitatives et des hypothèses de base;
- décrire toutes les hypothèses extraordinaires, réserves ou conditions hypothétiques;
- fournir une attestation signée du rapport;
- fournir le matériel ou support visuels appropriés¹⁰.

Les formulaires de rapports fournis par les clients sont acceptables afin d'encourager une uniformité dans la présentation des données concernant le bien visé et les biens comparables. Cependant, l'utilisation de ces formulaires ne devrait pas restreindre le nombre de biens comparables que peut sélectionner l'évaluateur aux fins d'analyse. De plus, les formulaires devraient permettre la saisie d'un nombre suffisant de données pour que le spécialiste s'assure qu'il respecte ses normes de pratique.

5.4 Processus d'évaluation

Le processus d'évaluation devrait permettre au lecteur du rapport d'obtenir, en lisant un texte rédigé dans un ordre logique, les conclusions établies. Lors d'une discussion, des groupes de clients ayant demandé des études de marché relatives au stationnement ont révélé que la qualité des rapports qu'ils recevaient variait beaucoup. La critique la plus courante concerne le manque d'analyse significative ou de soutien adéquat afin que des rajustements soient apportés. Cette lacune a été confirmée, dans une certaine mesure, dans les arrêts des Cours fédérales en regard du dossier *Anthony et al. c. Sa Majesté la Reine*.

Les normes de pratique professionnelle qui régissent le processus d'évaluation et les exigences relatives à la rédaction de rapports ont des objectifs similaires. En ce qui concerne ce type d'exercice en particulier :

1. On devrait commencer le processus lié à la formulation d'une opinion en déterminant si le stationnement associé à un bien précis est visé par l'une des catégories définies, ou s'il est approprié de conclure qu'il est face à une « absence de marché ».
2. La deuxième étape consisterait à donner un aperçu, y compris une justification à l'appui, des limites de la zone de marché qui convient pour sélectionner les biens comparables. Cette zone peut varier selon la catégorie de stationnement faisant l'objet de l'étude; comme l'a indiqué la Cour fédérale, il doit être démontré que les conditions de l'offre et de la demande sont similaires si les biens comparables sont situés en dehors du quartier visé.
3. Les données recueillies aux fins de comparaison doivent être en quantité suffisante pour étayer les conclusions. La recherche devrait permettre de déterminer l'incidence des types de stationnement sur les loyers et servir de fondement pour que soient apportés les rajustements requis.

⁹ L'estimation finale doit représenter la catégorie (marché ouvert ou marché fermé) et le type (place de stationnement en surface, place de stationnement non réservée ou place de stationnement réservée en tout temps) de stationnement, comme il a été déterminé dans le cadre de référence.

¹⁰ Cette question pourrait faire partie du cadre de référence si, par exemple, le client accordait de l'importance aux photographies des parcs de stationnement comparables. Au minimum, une carte décrivant l'étendue de la région étudiée est recommandée afin de démontrer l'emplacement du bien visé et des biens comparables.



4. Bien que trois biens comparables ou plus sont souhaitables, au minimum, deux biens comparables doivent être présentés, et aucune limite ne devrait être imposée (l'accent devrait être mis sur la qualité des données plutôt que sur la quantité).
5. Un soutien aux rajustements, fourni par l'intermédiaire d'un examen direct de l'ensemble des données liées aux biens comparables ou de techniques d'analyse comparative appropriées, devrait être présenté et expliqué en détail.

Les évaluateurs devraient tenir compte des conseils que leur fournit leur organisation professionnelle en matière de normes de pratique et de pratiques exemplaires. Dans la littérature existante sur le sujet figurent les articles publiés dans des journaux professionnels, le matériel didactique utilisé par l'ICE et l'OEAQ, les bulletins d'excellence professionnelle, de même que les possibilités de formation professionnelle continue (p. ex. : le cours de formation professionnelle continue 123 donné par la *University of British Columbia*, intitulé *Adjustment Support in the Direct Comparison Approach: Hybrid Adjustment Technique*).

Il est généralement reconnu que des rajustements quantitatifs et/ou qualitatifs constituent des approches valides d'analyse des données comparables. La lacune la plus courante ne concerne pas nécessairement les rajustements présentés, mais plutôt la façon dont ces derniers sont étayés. Les discussions devraient permettre d'obtenir :

- le fondement de rajustement (p. ex. : date, emplacement, accès);
- les critères de mesure (p. ex. : la façon dont le facteur pertinent est reflété dans le marché);
- l'analyse à l'appui du rajustement conclu.

Exemple de rajustement relatif à l'emplacement :

« Selon l'examen des conditions du marché local, les loyers de stationnement les plus élevés dans un centre-ville se rapportent aux emplacements qui seraient situés les plus près du lac et, accessoirement, à ceux qui seraient situés directement à côté du grand complexe sportif. Cette même observation est valable également pour les valeurs des terrains où celles-ci ont tendance à être plus élevées dans ces zones.

Le principal bien comparable au bien évalué est un parc de stationnement qui se trouve à deux coins de rue plus près du lac que le bien évalué. Le parc de stationnement est exploité par la municipalité et toute personne peut y accéder en se procurant un permis mensuel, offert au taux de 100 \$ par mois, qui lui permet d'avoir une place de stationnement réservée de 7 h à 18 h. Après ces heures, les gens peuvent se stationner en utilisant un horodateur. Les détenteurs de permis n'ont donc aucune garantie qu'une place de stationnement sera libre.

Aucun autre parc de stationnement n'est situé à proximité. Des permis de stationnement en surface sont vendus au taux mensuel de 75 \$ pour des places de stationnement situées à côté du lac ou à proximité. Ce taux passe à 70 \$ par mois (diminution de 5 \$, ou de 6,7 %) pour une place de stationnement située à deux coins de rue du lac, du côté est, et il passe à 65 \$ par mois (diminution additionnelle de 5 \$, ou de 7,1 %) pour une place de stationnement se trouvant deux coins de rue plus loin vers l'est.

L'exploitation de ces parcs de stationnement ressemble à celle du bien évalué, c'est-à-dire que des places de stationnement sont réservées à des détenteurs de permis mensuels, et toute personne du public peut accéder au parc de stationnement après les heures de travail en utilisant un horodateur. Le facteur relatif à l'emplacement pour ces deux exemples correspond à un écart d'environ 7 % (pourcentage situé entre les diminutions de 6,7 % et de 7,1 %) pour une place de stationnement située deux coins de rue plus près (ou plus loin) du lac.

Selon le gestionnaire de stationnement de la Ville, la demande en stationnement est stable; en effet, environ 90 % des places de stationnement disponibles sont occupées par des détenteurs de permis mensuels. Il n'y a aucune liste d'attente pour obtenir un permis. Il est évident que la demande relative au bien visé présente des conditions semblables.

Puisque les loyers associés aux parcs de stationnement souterrains ne sont pas les mêmes que ceux se rapportant aux parcs de stationnement en surface, il convient davantage d'utiliser, pour effectuer un rajustement relatif à l'emplacement, le pourcentage de l'écart entre les loyers plutôt que l'écart selon un montant précis. Par conséquent, puisque l'on reconnaît que le principal indicateur est situé plus près du lac que le bien évalué, un rajustement à la baisse doit être apporté à l'indicateur.

Le calcul ci-dessous correspond au rajustement effectué pour le bien visé en fonction du principal bien comparable; ainsi, le loyer mensuel net obtenu s'élève à 93 \$.

$100 \text{ \$}/\text{mois} \times 0,07 \text{ (ajustement relatif à l'emplacement)} = 7 \text{ \$ (valeur du rajustement quantitatif)}$

$100 \text{ \$}/\text{mois} - 7 \text{ \$ (ajustement)} = 93 \text{ \$}/\text{mois}$

Tous les loyers excluent les taxes applicables. »

Advenant l'existence de plusieurs biens comparables, la dernière étape de l'analyse consisterait à rapprocher les données au moyen d'une technique reconnue. Celle-ci comprend le classement de l'analyse de comparaison relative ou la sélection du bien comparable précis dont le niveau de ressemblance avec le bien évalué est le plus élevé.

Des cartes et d'autres outils visuels (p. ex. : photographies du bien visé, du voisinage et de l'emplacement) peuvent grandement aider à comprendre le raisonnement de l'évaluateur.

6.0 CONCLUSION

Le respect et la conformité aux normes de pratique professionnelle en matière d'évaluation contribue en partie à l'établissement de rapports uniformes et significatifs dans un domaine d'exercice spécialisé, notamment les études de marché relatives au stationnement. Cependant, selon un axiome de normes reconnues, la qualité d'un rapport d'évaluation est déterminée par l'exhaustivité de son contenu et non par la quantité de renseignements qu'il contient ou par son format. Bien qu'il importe de respecter les exigences minimales relativement au contenu pour éviter tout problème de conformité, une opinion est valable lorsqu'elle repose sur des recherches pertinentes et approfondies, bien présentées et analysées de façon à refléter la conjoncture du marché.

¹¹ Les références aux normes figurant dans la présente annexe se rapportent au document NUPPEC de l'ICE (édition de 2012), de même qu'aux documents Code de déontologie des membres de l'OEAQ (version de 2012) et Normes de pratique professionnelle (version de 2013) de l'OEAQ. Ces documents sont révisés et édités de temps à autre par chacune des organisations, et tout lecteur ou utilisateur de la présente ligne directrice est prévenu que les numéros des articles susmentionnés peuvent changer.

ANNEXE A : Références concernant les normes de pratique professionnelle de l'ICE et de l'OEAQ

En plus de l'orientation fournie à l'égard de la portée des travaux et de la production de rapports d'évaluation, les références suivantes¹¹ concernant les normes de pratique professionnelle en matière d'évaluation présentent un aperçu des obligations des évaluateurs dans le cadre de la réalisation d'études de marché relatives au stationnement. Les références comprennent des extraits tirés des documents *Normes de pratique professionnelle* et *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* de l'OEAQ, de même que du document *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada* publié par l'ICE (édition de 2012).

On reconnaît que l'application des normes, ainsi que les obligations des membres, pourraient varier en fonction des conditions d'exercice particulières. Les références ci-dessous visent à refléter le contenu précis de la présente ligne directrice, afin qu'il soit plus facile de comprendre la façon dont les normes influent sur une étude « type » de marché relative au stationnement.

En plus de fournir quelques principes « de haut niveau » à l'égard du comportement de l'évaluateur, la production de rapports d'évaluation peut généralement être divisée en quatre parties :

- 1) Description du mandat
- 2) Description et analyse du bien (ou de l'intérêt immobilier) faisant l'objet d'une évaluation
- 3) Processus d'évaluation
- 4) Réconciliation et attestation de la valeur

Code de déontologie ou Règles relatives à l'évaluation (RRE)

Les principes de haut niveau comprennent de nombreuses dispositions figurant dans le code et/ou les règles de déontologie ; toutefois, voici un résumé des principes les plus pertinents :

Principe	OEAQ	ICE	Commentaire
Intégrité	Code de déontologie, chapitre II, sections 2, 4 et 9, norme 1, règle 1.1	RRE 4.2.2 et 4.2.5	L'intégrité, l'objectivité et le professionnalisme sont des exigences en matière de comportement éthique.
Compétence	Code de déontologie, chapitre II, sections 2, 5 et 9	RRE 4.2.6 et 4.2.7	Ces passages indiquent que des compétences appropriées sont requises pour que soit accompli le type de travail visé.

1. Description du mandat

Le premier élément d'intérêt d'un rapport d'évaluation vise habituellement à présenter le cadre de référence, les autorisations¹² et les autres caractéristiques du mandat. Normalement, cette partie du rapport comprend également un résumé des limites du mandat, de même que les hypothèses particulières ou extraordinaires. Dans les tableaux suivants, les lettres « RN » et « E » suivies d'un ou de plusieurs chiffres se rapportent aux règles normalisées et aux éléments figurant dans les *Normes de pratique professionnelle*, tandis que les lettres « RRE » suivies d'un ou de plusieurs chiffres se rapportent aux règles relatives en évaluation figurant dans les NUPPEC.

¹² Autorisation fait référence au client et à l'utilisateur prévu, ainsi qu'aux normes de pratique professionnelle applicables.

Description du mandat	OEAQ	ICE	Commentaire
Intention et objectif (But et fins)	RN1.2, E1 à E3 RN2, E3	RRE 6.2.1 et 6.2.3	Comprend l'utilisation et l'utilisateur prévu, l'objectif et une définition pertinente de la valeur.
Date du rapport et date réelle (ou date de l'évaluation).	RN1.2, E4 et RN2.3, E5	RRE 6.2.4, 6.2.7 et 6.2.8	La date du rapport et la date réelle (ou date de l'évaluation) de la conclusion doivent être indiquées.
Portée (ou étendue) des travaux	RN1.2, E5 et RN2.3, E6	RRE 6.2.4	Il importe que la portée des travaux réponde à l'utilisation prévue du rapport.
Limites et hypothèses	RN1.2, E6 et RN2.3, E7, E10 et E11	RRE 6.2.10, 6.2.11 et 6.2.27	Toutes les hypothèses extraordinaires, réserves ou conditions hypothétiques doivent être clairement indiquées, y compris les exigences en matière de conformité.

2. Description et analyse du bien visé (ou de l'intérêt immobilier) faisant l'objet d'une évaluation

Le deuxième élément d'intérêt d'un rapport est la description et l'analyse du bien évalué. L'accent doit être mis sur le bien, ses quartiers périphériques, les contrôles relatifs à l'utilisation du terrain et tout autre aspect du bien qui pourraient influencer sur la conclusion concernant le loyer des places de stationnement.

Description du bien	OEAQ	ICE	Commentaire
Bien visé	RN1.2, E1 et E10 RN2.3, E1 et RN2.4	ASR 6.2.9	L'emplacement et les caractéristiques doivent être analysés de manière suffisamment approfondie pour qu'on puisse comprendre la relation entre les biens comparables et le bien évalué.
Intérêt juridique et immobilier	RN1.2, E9 et RN2.3, E2	RRE 6.2.4, 6.2.7 et 6.2.8	Les contrôles relatifs à l'utilisation du terrain et les droits de propriété doivent être pris en compte s'ils ont une incidence substantielle sur la conclusion.
Biens qui ne sont pas des biens réels ou biens immeubles	RN1.2, E7	RRE 6.2.22	Ces biens sont rarement associés au stationnement, mais ils pourraient s'appliquer aux services complémentaires et ils devraient faire l'objet de commentaires au besoin.

3. Processus d'évaluation

Le troisième élément d'un rapport est le processus d'évaluation. Les deux normes exigent que l'évaluateur applique les méthodes appropriées et explique pourquoi une méthode applicable n'est pas présentée dans le cadre de l'analyse.

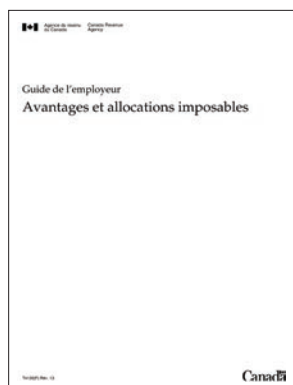
Analyse d'évaluation	OEAQ	ICE	Commentaire
Usage le meilleur et le plus profitable	RN1.2, E11, RN2.3, E9	RRE 6.2.14	Les deux normes exigent un usage le meilleur et le plus profitable lorsqu'il est pertinent pour le mandat. Il est rarement requis pour une étude sur les loyers de stationnement en fonction du marché.
Utilisation des méthodes ou techniques d'évaluation appropriées	RN1.2, E12 C) RN2.1	RRE 6.2.15 et 6.2.16	Il faut sélectionner la/les méthode(s) appropriée(s) (habituellement la comparaison) ainsi que suffisamment de renseignements comparables pertinents.
Description détaillée du raisonnement sur lequel l'analyse repose	RN1.2, E12 C) RN2.3, E8	RREN 6.2.18	Une lacune fréquente dans ce type de rapport est le manque d'analyse et de raisonnement à l'appui.

4. Réconciliation et attestation de la valeur

Le dernier élément d'un rapport est la réconciliation des méthodes et techniques d'évaluation applicables et les énoncés de certification que l'évaluateur doit inclure.

Réconciliation et certification (attestation)	OEAQ	ICE	Commentaire
Estimation définitive de la valeur	RN 1.2, E12, D)	RRE 6.2.25 et 6.2.26	Réconciliation des valeurs et estimation définitive de la valeur comme une estimation ponctuelle ou une fourchette de valeur
Attestation	RN2.3, E12	RRE 6.2.27	Les deux normes mettent l'accent sur la « formulation » des clauses précises requises dans un énoncé d'attestation.

13 Il s'agit de documents officiels, sujets à des changements périodiques. Veuillez vous référer à la version la plus récente qui se trouve sur le site suivant : <http://www.cra-arc.gc.ca/F/pub/tg/t4130/>



ANNEXE B : Guide de l'employeur de l'Agence du revenu du Canada : Avantages et allocations imposables

Stationnement

Habituellement, lorsque l'employeur fournit un stationnement à un employé, cela constitue un avantage imposable pour l'employé, que l'employeur possède le parc de stationnement ou non. L'avantage est basé sur la juste valeur marchande du stationnement, moins tout montant que l'employé paie pour l'utiliser.

Extrait tiré du guide :

« Il y a des exceptions à l'imposition de stationnements :

- Habituellement, il n'y a pas d'avantage imposable si votre employé a une déficience. Pour en savoir plus, lisez « Avantages accordés aux employés ayant une déficience », à la page 15.
- Il n'y a pas d'avantage imposable pour votre employé lorsque les deux conditions suivantes sont remplies :
 - vous fournissez à l'employé un stationnement pour affaires;
 - l'employé doit régulièrement utiliser son automobile ou une automobile que vous lui fournissez pour accomplir les tâches reliées à son emploi.

Remarque : Voyager entre le travail et la maison n'est pas considéré comme un voyage d'affaires.

S'il est impossible de déterminer la juste valeur marchande du stationnement, l'avantage n'est pas imposable. Cela peut se produire dans les situations suivantes :

- votre établissement est situé dans un centre commercial ou un parc industriel, et le stationnement est ouvert à tout le monde;
- vous fournissez un stationnement sans place garantie (c'est-à-dire qu'il y a sensiblement moins de places de stationnement que d'employés qui désirent obtenir une place). Pour en savoir plus sur le stationnement sans place garantie, allez à www.arc.gc.ca/tx/bsnss/tpcs/pyrll/bnfts/tmbi/prkng-fra.html, et sélectionnez « Exemples de stationnement sans place garantie ».¹³

Remarque : Si vous fournissez suffisamment de places de stationnement pour tous les employés qui le veulent et que vous n'assignez pas les places aux employés, vous ne fournissez pas un stationnement sans place garantie. Vous devez ajouter l'avantage au revenu de l'employé.

La valeur de l'avantage offert à l'employé doit être établie selon les circonstances propres à chaque cas. Si vous n'êtes pas certain que le stationnement que vous fournissez à vos employés est un avantage imposable, communiquez avec nous. Vous pouvez répondre à une série de questions que nous avons formulée sur notre site Web pour vous aider à déterminer s'il y a un avantage imposable. Pour en savoir plus, allez à : www.arc.gc.ca/tx/bsnss/tpcs/pyrll/bnfts/menu-fra.html, sélectionnez « Stationnement », et ensuite l'icône « Q et R ».

ANNEXE C : Publication de Revenu Québec : Avantages imposables 2013¹⁴

Extrait tiré de la publication

« Section 8.25 : Stationnement fourni ou remboursé par l'employeur

Si vous fournissez à un employé une place de stationnement gratuitement ou à un coût inférieur à sa JVM (Juste valeur marchande), ou si vous lui remboursez le coût d'une place de stationnement, cet employé bénéficie généralement d'un avantage imposable. La valeur de cet avantage correspond à la JVM de la place de stationnement, moins toute somme que vous remboursez l'employé pour utiliser ce stationnement.

Cependant, dans certaines circonstances, la valeur d'un tel avantage est difficilement quantifiable. C'est le cas, par exemple, lorsque le terrain où est située la place de stationnement fait partie intégrante de votre établissement (ou d'un centre commercial dans lequel est exploitée votre entreprise), ou lorsque les places de stationnement sont moins nombreuses que le nombre d'employés et que ces places sont prises par les employés selon leur ordre d'arrivée. Dans de tels cas, bien que les employés bénéficient de cet avantage, celui-ci n'est pas imposable puisque sa valeur est indéterminable.

Par ailleurs, un employé ne bénéficie généralement pas d'un avantage imposable si c'est vous qui profitez principalement de la place de stationnement. C'est habituellement le cas lorsqu'un employé se voit accorder une place de stationnement pour le véhicule à moteur qu'il doit utiliser régulièrement dans l'exercice de ses fonctions selon son contrat de travail.

Ainsi, un employé n'est pas tenu d'inclure dans son revenu la valeur de la place de stationnement que vous lui fournissez gratuitement si son contrat de travail l'oblige à accomplir la majeure partie de ses fonctions à l'extérieur de votre établissement où il doit quand même se rendre à l'occasion pour rédiger des rapports. Il en va de même pour un employé dont les fonctions consistent à transporter quotidiennement des marchandises à l'aide d'un véhicule à moteur.

Si la valeur de cet avantage doit être incluse dans le revenu de l'employé, calculez-la en tenant compte de la TPS et de la TVQ. »

¹⁴ Il s'agit de documents officiels, sujets à des changements périodiques. Veuillez vous référer à la version la plus récente qui se trouve sur le site suivant : [http://www.revenuquebec.ca/documents/fr/publications/in/in-253\(2013-10\).pdf](http://www.revenuquebec.ca/documents/fr/publications/in/in-253(2013-10).pdf)





ANNEXE D : Références

Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada de l'Institut canadien des évaluateurs, voir : <http://www.aicanada.ca/fr/about-our-profession/cuspap/>

Les normes de pratique professionnelle et le Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, voir : <http://www.oeaq.qc.ca/index.php?id=213>

Guide de l'employeur : Avantages et allocations imposables, Agence du revenu du Canada, T4130, voir : <http://www.cra-arc.gc.ca/F/pub/tg/t4130/>

Publication de Revenu Québec : Avantages imposables 2013, voir : [http://www.revenuquebec.ca/documents/fr/publications/in/in-253\(2013-10\).pdf](http://www.revenuquebec.ca/documents/fr/publications/in/in-253(2013-10).pdf)

Geraldine Anthony, Heather Friesen, Leslie Morgan and Jarrod Baker c Sa majesté la Reine (Canada), 2011 FCA 336, Court fédérale d'appel, voir : <http://decisions.fca-caf.gc.ca/site/fca-caf/decisions/fr/item/37353/index.do> ou <http://www.canlii.org/fr/ca/caf/doc/2011/2011caf336/2011caf336.html>

Geraldine Anthony, Heather Friesen, Leslie Morgan and Jarrod Baker c Sa majesté la Reine (Canada), 2010 TCC 533, Cour canadienne de l'impôt, voir : <http://decision.tcc-cci.gc.ca/site/tcc-cci/decisions/fr/item/30027/index.do> ou <http://www.canlii.org/fr/ca/cci/doc/2010/2010cci533/2010cci533.html>

Bulletin d'interprétation (Taxation Ruling) TR96/26, Australian Taxation Office, voir : www.ato.gov.au, search TR 96/26

What's What in Parking Technology, International Parking Institute, 2013 Edition, voir : <http://www.parking.org/publications.aspx>

Association canadienne du stationnement (Canadian Parking Association), voir : <http://www.canadianparking.ca/-fr>

North America Central Business District, 2012 Parking Survey, Colliers International

International Valuation Standards, Glossary for 2013 Edition, voir : <http://www.ivsc.org/glossary>

Règles des Cours fédérales(DORS/98-106), Code de déontologie régissant les témoins experts, Gouvernement du Canada, paragraphe 52 (2), voir : <http://laws-lois.justice.gc.ca/fra/reglements/DORS-98-106/page-10.html>

Règles des Cours fédérales(DORS/98-106), Annexe du Code de déontologie régissant les témoins experts, voir : <http://laws-lois.justice.gc.ca/fra/reglements/DORS-98-106/page-192.html>



Institut canadien des évaluateurs
Appraisal Institute of Canada



ORDRE DES
ÉVALUATEURS AGRÉÉS
DU QUÉBEC