Secrétariat du Conseil du Trésor du Canada
Treasury Board of Canada Secretariat
Canada

Norme d'évaluation et d'estimation des biens immobiliers

Publié : le 26 juin 2006

© Sa Majesté la Reine du chef du Canada,
représentée par le président du Conseil du Trésor, 2006

Publié par le Secrétariat du Conseil du Trésor du Canada
90 rue Elgin, Ottawa, Ontario, K1A 0R5, Canada

No de catalogue BT73-7/2006F-PDF
ISBN : 978-0-660-09529-5

Ce document est disponible sur Canada.ca, le site Web du gouvernement du Canada.

Ce document est disponible en médias substituts sur demande.

Nota : Pour ne pas alourdir le texte français, le masculin est utilisé
pour désigner tant les hommes que les femmes.

Also available in English under the title: Appraisals and Estimates Standard for Real Property

Norme d'évaluation et d'estimation des biens immobiliers

1. Date d'entrée en vigueur

La présente norme entre en vigueur le 1er novembre 2006.

2. Application

La présente norme s'applique à tous les ministères au sens de l'article 2 de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, à moins que certaines lois ou certains règlements aient préséance.

3. Objet

La *Politique sur la gestion des biens immobiliers* du Conseil du Trésor demande que les administrateurs généraux doivent s'assurer que leur ministère respectif optimise les avantages économiques à long terme pour l'État, évalue les possibilités de revenu et veille à ce que les décisions en matière de biens immobiliers soient prudentes sur le plan financier et représentent la meilleure valeur pour le contribuable canadien et à ce que la contrepartie totale reçue ou donnée par le gouvernement soit justifiée au regard de la valeur marchande du bien.

Pour satisfaire à ces exigences, les ministères doivent être en mesure de déterminer la valeur marchande des participations, des avantages ou des droits en cause. La présente norme établit les exigences minimales à respecter pour faire cette détermination avant l'acquisition, l'aliénation ou avant la conclusion des ententes relatives aux biens immobiliers.

Cette norme est émise conformément aux paragraphes 7(1), 9(1.1), 9(2) de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et au paragraphe 16(4) de la *Loi sur les immeubles fédéraux et les biens réels fédéraux*.

4. Définitions

Acquisition (*Acquisition*)
: Transaction dont le résultat est l'ajout de biens immobiliers à l'inventaire d'un ministère par achat, location, permis, échange, don, servitude, expropriation, transfert de la gestion d'un bien immobilier d'un autre ministère ou d'une société mandataire ou transfert de la gestion et de la maîtrise d'un bien immobilier de la Couronne provinciale

Aliénation (*Disposition/Disposal*)
: Transaction dont le résultat est le dessaisissement d'un bien immobilier de l'inventaire d'un ministère par vente, location, permis, échange, don, servitude, transfert de la gestion de biens immobiliers à un autre ministère ou à une société d'État mandataire ou transfert de la gestion et de la maîtrise d'un bien immobilier à la Couronne provinciale.

Entente (*Agreement*)
: Instrument qui, même s'il n'a pas force exécutoire, crée un lien entre le gardien et le locataire en conférant certains droits, avantages et obligations à l'égard du bien immobilier de la part des parties respectives comme s'il s'agissait d'un instrument exécutoire (tel qu'un bail). Les accords d'occupation et les protocoles d'entente sont deux exemples d'entente.

Estimation (*Estimate*)
: Une opinion, un jugement ou un calcul de la valeur marchande d'un bien immobilier, par écrit, à une date précise qui évalue les droits de propriété visés, la participation ou les avantages en cause, et qui renferme des données et une analyse suffisantes pour appuyer la conclusion.

Évaluation (*Appraisal*)
: Opinion écrite convenablement documentée concernant la valeur marchande d'un bien immobilier, rendue à une date précise, qui évalue les droits de propriété visés, la participation ou les avantages en cause conformément à des pratiques d'évaluation acceptées.

Marché libre(*Open market*)
: Appel d'offres offrant une occasion juste et équitable au public d'acquérir un bien immobilier auprès du gouvernement ou de lui céder un bien immobilier.

Valeur marchande (*Market value*)
: Prix de vente le plus probable qu'aurait un bien immobilier dans un marché libre et concurrentiel, suivant toutes les conditions nécessaires à une vente juste, l'acheteur et le vendeur agissant tous deux avec prudence et de manière avisée, en supposant que le prix n'est pas indûment stimulé.

5. Exigences relatives aux évaluations et aux estimations

5.1 Acquisition et aliénation de biens immobiliers dans un marché libre et concurrentiel

5.1.1 Avant d'acquérir ou d'aliéner un bien immobilier dans un marché libre et concurrentiel, autre que par voie de bail ou de permis, les ministères doivent :

a. obtenir au moins une estimation actuelle fondée sur l'utilisation optimale du bien immobilier, si, de l'avis du ministère, la valeur marchande du bien immobilier ne dépasse pas 350 000 $; ou

b. obtenir au moins une évaluation actuelle fondée sur l'utilisation optimale du bien immobilier, si, de l'avis du ministère, la valeur marchande du bien immobilier dépasse 350 000 $.

5.1.2 Avant d'acquérir ou d'aliéner un bien immobilier dans un marché libre et concurrentiel par voie de bail ou de permis d'usage et d'occupation, les ministères doivent obtenir au moins une estimation actuelle fondée sur la valeur marchande du loyer basée sur les droits transmis par cette entente.

5.2 Acquisition et aliénation de biens immobiliers destinés à l'usage continu du public, ou entente à cet égard

5.2.1 Avant d'acquérir ou d'aliéner un bien immobilier destiné à l'usage continu du public, les ministères doivent se plier aux impératifs suivants :

a. s'il s'agit d'un transfert de la gestion de biens immobiliers entre deux ministères ou entre un ministère et une société d'État mandataire, ils doivent obtenir une estimation jugée acceptable par les deux parties en ce qui a trait à l'utilisation optimale du bien immobilier et à son utilisation optimale compte tenu de l'utilisation proscrite ou des utilisations proscrites;
b. s'il s'agit d'une vente ou d'un transfert de la gestion et de la maîtrise :
    i. dans le cas où le ministère croit que la valeur marchande du bien immobilier qu'il s'apprête à céder est inférieure ou égale à 350 000 $, il doit obtenir une estimation actuelle fondée sur la valeur optimale du bien et sur sa valeur optimale compte tenu de l'utilisation proscrite ou des utilisations proscrites; ou
    ii. dans le cas où le ministère croit que la valeur marchande du bien immobilier qu'il s'apprête à céder est supérieure à 350 000 $, il doit obtenir une évaluation actuelle fondée sur la valeur optimale du bien et sur sa valeur optimale compte tenu de l'utilisation proscrite ou des utilisations proscrites.

5.2.2 Avant de conclure une entente avec un autre ministère ou une société d'État fédérale ou provinciale pour l'utilisation d'un bien immobilier, les gardiens doivent obtenir une estimation actuelle de la valeur marchande fondée sur la valeur optimale du bien immobilier, compte tenu de l'utilisation proscrite ou des utilisations proscrites.

Nota :

- L'exigence stipulée en 5.2.1 a. ne s'applique pas aux transferts de garde, puisque ceux-ci sont effectués è une valeur minime.
- L'exigence 5.2.2 ne s'applique pas aux accords d'occupation visant les locaux à bureaux conclus entre TPSGC et les organismes occupants.

5.3 Vente de biens immobiliers à la Société immobilière du Canada CLC limitée

5.3.1 Avant de vendre un bien immobilier à la Société immobilière du Canada CLC limitée, les ministères doivent obtenir d'un évaluateur indépendant qualifié :

a. au moins une évaluation actuelle, dans le cas d'un bien individuel;
b. dans le cas d'un portefeuille de biens, au moins une évaluation actuelle du portefeuille à l'aide de techniques d'évaluation en masse.

5.3.2 L'évaluation et la valeur du portefeuille se fonderont sur les modalités établies par le l'évaluateur en chef à Travaux Publics et Services gouvernementaux Canada (TPSGC) pour le gardien, en collaboration avec la Société immobilière du Canada CLC limitée.

5.4 Acquisition ou aliénation sans appel d'offres

5.4.1 Avant l'acquisition ou l'aliénation de biens immobiliers lorsque, de l'avis du ministre, la nature ou le sujet de la transaction est tel qu'il ne serait ni approprié ni dans l'intérêt public de faire un appel d'offres, les ministères doivent obtenir :

a. au moins une évaluation actuelle fondée sur l'utilisation optimale du bien immobilier; ou
b. si l'acquisition ou l'aliénation du bien immobilier se fait par voie de bail ou de permis d'usage et d'occupation, au moins une estimation actuelle fondée sur la valeur marchande du loyer basée sur les droits transmis par cette entente.

5.5 Évaluation

5.5.1 Les ministères doivent obtenir de TPSGC les évaluations requises, conformément à la *Politique sur les services communs* du Conseil du Trésor.

5.5.2 TPSGC doit s'assurer que les évaluations sont dûment signées par un évaluateur accrédité ou reconnu par un organisme d'évaluation immobilière provincial, national ou international, ou une personne qui est fonctionnaire fédéral et dont les compétences sont reconnues par l'évaluateur en chef à TPSGC.

5.6 Estimation

Les ministères doivent obtenir une estimation dûment signée par une personne qui possède l'expérience d'un secteur connexe à l'immobilier (notamment l'évaluation immobilière, le courtage immobilier, les services bancaires) ou qui est fonctionnaire

fédéral et qui possède des compétences appropriées.

5.7 Évaluation indépendante

Les ministères doivent veiller à ce que les responsabilités relatives aux transactions soient distinctes de celles liées à l'évaluation et à ce que ces responsabilités soient clairement communiquées.

6. Références

Instruments de politiques du Conseil du Trésor

- Directive sur la vente ou le transfert des biens immobiliers excédentaires
- Politique sur la gestion des biens immobiliers
- Guide de la gestion des biens immobiliers

Autres

- *Lignes directrices pour l'évaluation* - TPSGC

7. Demandes de renseignements

Veuillez adresser vos demandes de renseignements concernant le présent instrument de politique à l'unité organisationnelle de votre ministère responsable de la question. Pour obtenir l'interprétation du présent instrument de politique, l'unité organisationnelle responsable de la question doit communiquer avec : Demandes de renseignements du public du SCT.