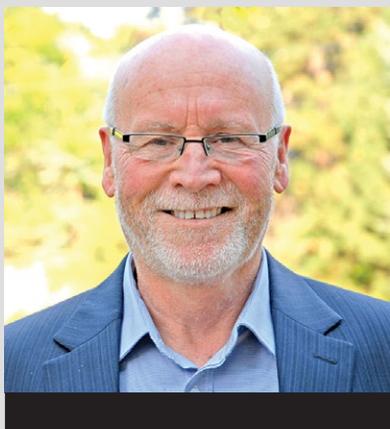


LA DÉPRÉCIATION : un défaut commun



Par Iain Hyslop, AACI, P.App
Bénévole Évaluateur, Sous-
comité d'évaluation par les pairs

L'évaluation par les pairs permet à la personne en charge de celle-ci d'acquiescer un point de vue unique, car elle a la possibilité de lire un large éventail de rapports d'évaluation souvent intéressants. Sur le plan de la qualité, certains sont excellents et bien écrits, alors que d'autres le sont moins. Cependant, de nombreux rapports fondés sur la méthode du coût partagent un défaut commun, à savoir l'explication et l'application inexactes de la dépréciation.

Dans le cadre des contrats de service plus communs, comme l'évaluation de propriétés résidentielles ou de bâtiments traditionnels n'exigeant pas d'analyse complexe,

l'application d'un facteur de dépréciation examiné sous tous les angles et justifié de façon appropriée peut faire la différence entre un rapport complet et un rapport qui suscite la perplexité du lecteur à l'égard de la valeur. D'ailleurs, dans certaines évaluations, la dépréciation peut constituer un aspect essentiel nécessitant des discussions et explications approfondies.

Les textes et programmes d'évaluation traitent abondamment de la dépréciation, mais en réalité, seule une minorité de biens requièrent une analyse de la dépréciation détaillée. Dans la plupart des cas, l'étude de tous les aspects de la dépréciation va au-delà de la portée d'une évaluation de base, particulièrement les évaluations résidentielles. Toutefois, de mauvaises surprises peuvent survenir lorsque les raccourcis deviennent la coutume. Par conséquent, consulter à nouveau ses livres et passer une demi-heure à étudier les types de dépréciation et la méthodologie peut porter fruit.

Il faut se rappeler que la dépréciation se présente sous trois formes : physique, fonctionnelle et externe. La dépréciation physique représente la situation la plus commune dans le quotidien des évaluateurs et le recours au calcul âge/vie représente la méthode la plus pratique, puisqu'elle est bien comprise, rationnelle et facile à expliquer. Dans le cadre de cette méthode, il existe des sous-catégories, à savoir les éléments réparables, irréparables, de courte durée ou de longue durée.

L'utilisation d'un pourcentage apparemment aléatoire non justifié dans un rapport d'évaluation résidentielle constitue une application erronée fréquente de la dépréciation. Typiquement, un taux de dépréciation en contradiction avec le calcul âge/vie de base sera appliqué et ne sera justifié par aucune explication. Par exemple, un taux de dépréciation de 40 % est appliqué, avec un âge réel évalué à 25 ans et une vie économique restante atteignant 60 ans. En prenant en considération que la vie économique totale serait de 85 ans, le résultat du calcul âge/vie se chiffrerait alors à 29 %.

Bien qu'une analyse de la dépréciation physique exige en principe une étude approfondie des éléments de courte durée, comme la chaudière, le revêtement de toit ou les appareils encastrés, et des éléments de longue durée, comme la structure et les fondations, il est accepté, dans la pratique de base, que le calcul âge/vie couvre la majorité des dépréciations physiques d'une habitation traditionnelle. Toutefois, cela ne veut pas dire que la méthode convient à toutes les situations et il faut éviter la complaisance dans son utilisation. Par exemple, il existe de nombreuses situations au cours desquelles un aspect particulier de la dépréciation physique observé nécessite un examen plus approfondi et peut-être même des coûts pour estimer la valeur.

La dépréciation fonctionnelle et externe peut souvent exiger des faits à

l'appui plus détaillés. En cas de dépréciation fonctionnelle ou externe, il peut être facile de faire preuve de jugement, mais il ne faut pas oublier que tout ce qui se rapporte à l'estimation de la dépréciation doit être appuyé par des faits. La section 7.17.3 des *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC)* constitue la référence pertinente à cet égard.

Dans le but d'estimer la dépréciation, l'analyse de données peut être illusoire et sembler initialement complexe, mais elle peut s'avérer étonnamment simple. Par exemple, des données utiles peuvent être recueillies à partir de l'analyse des ventes améliorées, au cours de laquelle la valeur foncière est connue ou peut être évaluée de manière satisfaisante. Ainsi, la valeur résiduelle s'appliquant aux structures et améliorations peut être utilisée pour mesurer la dépréciation telle que déterminée par le marché, particulièrement lorsque l'âge réel, la vie économique et les coûts de remplacement sont connus.

La dépréciation externe peut parfois être en lien avec la vie économique restante. Prenons l'exemple d'une habitation bien entretenue située dans une zone de transition subissant de grands travaux de réaménagement. Le reste de sa vie économique pourrait se limiter à quelques années, malgré son bon état apparent. Dans un tel cas, la vente de propriétés partageant des caractéristiques semblables au niveau de l'emplacement peut fournir des données solides permettant d'estimer le degré de dépréciation.

Des contraintes de temps sont souvent associées aux évaluations résidentielles, mais, dans la plupart des cas, le processus d'estimation de la dépréciation est simple et l'effort de conserver au moins les notes et données connexes en vaut la chandelle lorsque l'évaluateur se fait poser des questions.

Malgré les pressions habituelles liées aux évaluations résidentielles, le fait de présenter la dépréciation d'une manière facile à comprendre et d'ajouter même de brèves explications rehausse la qualité professionnelle du rapport. 🇨🇦

Le fait de présenter la dépréciation d'une manière facile à comprendre et d'ajouter même de brèves explications rehausse la qualité professionnelle du rapport.

