



Institut canadien des évaluateurs  
Appraisal Institute of Canada

Les évaluateurs  
professionnels.  
Une valeur sûre.



# QUELLE EST LA VALEUR RÉELLE D'UN BIEN IMMOBILIER?

Guide de l'industrie pour mieux comprendre  
les principes de l'évaluation immobilière



# Table des matières

<b>1</b>	À propos de l'Institut canadien des évaluateurs .....	1
<b>2</b>	Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC) de l'ICE .....	1
<b>3</b>	L'importance d'avoir un évaluateur professionnel qualifié de l'ICE dans votre groupe d'experts .....	2
<b>4</b>	Éléments essentiels à examiner à l'embauche d'un évaluateur désigné de l'ICE.....	3
<b>4.1</b>	Qui est le client de l'évaluateur ?.....	3
<b>4.2</b>	Mandat du travail d'évaluation.....	4
<b>5</b>	Mieux comprendre le processus d'évaluation .....	5
<b>5.1</b>	Éléments clés du processus d'évaluation .....	5
<b>5.2</b>	L'inspection de la propriété .....	7
<b>5.3</b>	Méthodes d'évaluation.....	9
<b>5.3.1</b>	Méthode de comparaison directe.....	9
<b>5.3.2</b>	Méthode du coût .....	11
<b>5.3.3</b>	Méthode du revenu .....	12
<b>5.4</b>	Conciliation et certification .....	13
<b>5.5</b>	Le rapport d'évaluation .....	13

## À propos de ce guide

L'Institut canadien des évaluateurs (ICE) a élaboré le présent guide pour donner aux propriétaires et aux investisseurs immobiliers actuels et futurs des conseils et des indications sur la façon :

- D'embaucher efficacement un évaluateur immobilier pour compléter l'évaluation de leur propriété; et
- De mieux comprendre le processus d'évaluation immobilière.

Les propriétaires et les investisseurs peuvent gagner du temps, de l'argent et s'épargner des complications en consultant d'abord un membre désigné de l'ICE (AACIMD ou CRAMD) pour faire une évaluation exhaustive de leur propriété. Visitez le site Web de l'ICE, à [www.ICECanada.ca](http://www.ICECanada.ca), pour trouver un évaluateur dans votre région.





## 1 À PROPOS DE L'INSTITUT CANADIEN DES ÉVALUATEURS

Fondé en 1938, l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) est la principale association d'évaluation immobilière au Canada. L'ICE est une organisation d'autoréglementation professionnelle comptant plus de 5 400 membres dans tout le pays.

### Études et accréditation

L'ICE décerne les prestigieux titres Accredited Appraiser Canadian Institute (Évaluateur accrédité de l'Institut canadien) – **AACI**<sup>MD</sup> et Canadian Residential Appraiser (Évaluateur résidentiel canadien) – **CRA**<sup>MD</sup> à des personnes au Canada et dans le monde.

Un membre désigné **AACI**<sup>MD</sup> peut entreprendre tout travail d'évaluation immobilière pour lequel il a démontré sa compétence relativement au type de propriété et aux influences géographiques et du marché ayant une incidence sur la valeur. Les propriétés peuvent être, notamment mais non exclusivement : résidentielles, commerciales, industrielles, institutionnelles, agricoles, terrains, à vocation spéciale.

Un membre désigné **CRA**<sup>MD</sup> peut entreprendre un travail d'évaluation immobilière résidentielle pour lequel il a démontré sa compétence relativement au type de propriété et aux influences géographiques et du marché ayant une incidence sur la valeur de logements résidentiels contenant pas plus de quatre unités d'habitation familiale distinctes ou un site résidentiel individuel non aménagé.

Ces titres reconnaissent des personnes hautement qualifiées qui satisfont aux rigoureuses exigences de l'ICE en matière de cours de formation, d'expérience et d'examen. Lorsque le nom du membre apparaît, son titre ou son statut de membre stagiaire de l'ICE doit être indiqué. Cela comprend les lettres d'accompagnement, les rapports, les certifications ainsi que toute correspondance relative au champ d'évaluation immobilière professionnelle, à l'examen et aux services de consultation.

## 2 NORMES UNIFORMES DE PRATIQUE PROFESSIONNELLE EN MATIÈRE D'ÉVALUATION AU CANADA (NUPPEC) DE L'ICE

L'ICE a établi une éthique et des normes communément appelées Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC) pour aider les membres à s'acquitter de la responsabilité professionnelle et éthique qui leur incombe de fournir une opinion indépendante et impartiale de la valeur d'une propriété à leurs clients, les membres de l'ICE sont tenus de s'engager dans des activités de perfectionnement professionnel continu pour s'assurer qu'ils maintiennent leurs compétences. En plus de l'obligation de se conformer aux NUPPEC, dans certaines provinces, les membres de l'ICE sont également assujettis aux exigences provinciales en matière de permis (c.-à-d. Alberta, Nouvelle-Écosse et Nouveau-Brunswick).

Un évaluateur désigné doit aussi respecter le Code de conduite professionnelle de l'ICE lorsqu'il entreprend toute affectation, en plus d'être inscrit au programme obligatoire d'assurance responsabilité professionnelle de l'ICE.

**L'ICE** encourage les consommateurs et les investisseurs à retenir les services d'évaluateurs immobiliers qualifiés et membres d'une association professionnelle réputée comme l'ICE pour obtenir une évaluation indépendante de leur propriété avant de développer, acheter, financer, rénover, ou refinancer celle-ci.



## 3 L'IMPORTANCE D'AVOIR UN ÉVALUATEUR PROFESSIONNEL QUALIFIÉ DE L'ICE DANS VOTRE GROUPE D'EXPERTS

Les membres de l'ICE sont embauchés par un large éventail de clients afin de fournir des services professionnels et une opinion indépendante sur la qualité, la valeur ou l'utilité d'une propriété donnée. Lorsqu'un bien immobilier est vendu, hypothéqué, évalué, assuré ou mis en valeur un évaluateur désigné de l'ICE devrait faire partie de votre d'équipe d'experts.

### Valeur ajoutée d'un évaluateur désigné de l'ICE

Il est important de connaître la valeur réelle d'un bien avant de prendre une décision d'affaires ou personnelle. Les évaluateurs désignés de l'ICE sont des professionnels hautement qualifiés qui ont reçu la formation nécessaire pour effectuer l'évaluation de biens immobiliers, l'examen d'évaluations, des consultations, des études de fonds de réserve, des évaluations de machinerie et d'équipement et des évaluations de masse dans leur domaine de compétence.

Un membre désigné de l'ICE peut fournir des services d'évaluation pour plusieurs types de biens immobiliers, y compris, mais sans s'y limiter :

- habitations résidentielles
- centres commerciaux
- hôtels et autres installations d'hébergement
- immeubles de bureaux
- immeubles locatifs
- condominiums
- propriétés de loisirs
- sites industriels
- terrains vacants, sites de stationnement
- biens à vocation particulière
- propriétés agricoles
- résidences pour personnes âgées et établissements de soins de longue durée

### Experts dans leur domaine

La diversité et la multiplicité des compétences des membres de l'ICE permettent de profiter d'une expertise de pointe dans les créneaux suivants, sans toutefois s'y limiter :

- arbitrage, médiation, négociation
- témoin expert et fin de litige
- diligence et pratique exemplaire
- évaluation d'entreprise
- contestations d'évaluations foncières
- études de faisabilité
- analyses coûts-bénéfices
- études de marché et analyse de loyers du marché
- études de réserves pour le remplacement d'articles du compte capital
- gestion d'actifs et de portefeuille

**Les membres désignés de l'ICE sont les évaluateurs immobiliers de choix au Canada**



## 4 Éléments essentiels à examiner à l'embauche d'un évaluateur désigné de l'ICE

### 4.1 Qui est le client de l'évaluateur ?

Les évaluateurs travaillent de façon confidentielle avec leurs clients (dans une relation client-évaluateur) et ont une obligation fiduciaire envers leur client, semblable à celle d'autres professionnels, par exemple, les avocats et les comptables. Quand un propriétaire, avocat, organisme gouvernemental, établissement de crédit, courtier d'hypothèques ou tout autre groupe demande une évaluation, il est le client de l'évaluateur, peu importe qui paie les honoraires de l'évaluation. En vertu des NUPPEC, toute discussion ou divulgation des renseignements contenus dans un rapport d'évaluation doit être faite avec le consentement écrit du client de l'évaluateur.

En embauchant un évaluateur désigné de l'ICE en tant que son client :

- Vous obtenez les services d'un professionnel qualifié qui a terminé avec succès une formation rigoureuse donnée par l'ICE, acquis une expérience sur le terrain et passé les examens qu'exige chaque titre de l'ICE.
- Vous engagez un professionnel qui adhère au code de déontologie et aux Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC).
- Vous recevrez une opinion indépendante et impartiale de la valeur fondée sur une recherche et une analyse exhaustives du marché.

### CONSEILS À L'EMBAUCHE D'UN ÉVALUATEUR IMMOBILIER

1. Demandez à l'évaluateur de vous indiquer son titre professionnel. Assurez-vous qu'il provient d'une association professionnelle réputée comme l'Institut canadien des évaluateurs. Allez à [ICECanada.ca](http://ICECanada.ca) pour « Trouver un évaluateur ».
2. Demandez les qualifications de l'évaluateur professionnel; assurez-vous que le membre de l'ICE détient le titre AACI (Accredited Appraiser Canadian Institute) ou CRA (Canadian Residential Appraiser) ou qu'il est membre stagiaire de l'ICE.
3. Demandez à l'évaluateur s'il possède la compétence, l'expérience et l'expertise requises pour évaluer votre type de propriété.
4. Demandez-lui ce qu'il vous chargera pour évaluer votre propriété et ce que les honoraires comprennent.
5. Exigez et vérifiez ses références !





## 4.2 Mandat du travail d'évaluation

Le mandat du travail d'évaluation devrait être énoncé par écrit et devrait être approuvé par les parties concernées avant l'exécution du travail, afin d'éviter tout malentendu ou travail à reprendre pour modifier le rapport d'évaluation. Les modalités et conditions qui devraient normalement être prises en considération à l'embauche d'un évaluateur désigné comprennent :

- **Client de l'évaluateur** : Le client n'est pas nécessairement celui qui paie pour le rapport, mais plutôt celui qui commande le rapport d'évaluation. Le client fournira à l'évaluateur les instructions concernant le montant et le type d'information dont il aura besoin pour prendre une décision financière (par exemple, prêt hypothécaire, investissement, etc.) fondée sur le rapport.
- **But du travail d'évaluation** : Le but de l'évaluation consiste à établir la valeur estimée en réponse à l'utilisation prévue ou aux besoins du client.
  - **Utilisation prévue du rapport d'évaluation** : Indique l'utilisation prévue par le client des opinions et des conclusions présentées par l'évaluateur dans le rapport d'évaluation (c.-à-d., financement d'hypothèque en premier rang, refinancement). Cela guide l'évaluateur dans la détermination de la portée du travail requis pour le rapport afin de permettre au client de prendre une décision éclairée.
- **Utilisateur (s) prévu (s) du rapport d'évaluation** : Noms de toutes les autres personnes à qui une copie du rapport doit être fournie. Toute personne souhaitant obtenir une copie et utiliser le rapport d'évaluation doit contacter le client de l'évaluateur. L'évaluateur ne peut fournir une copie du rapport au propriétaire (si ce n'est pas le client) ou à un tiers que s'il obtient la permission de son client - de préférence par écrit.
- **Date d'entrée en vigueur du rapport d'évaluation** : Il peut s'agir de la date d'inspection ou de toute autre date qui peut être raisonnable compte tenu de l'utilisation prévue. La date peut être courante, passée (« rétrospective ») ou future (« prospective »).
- **Hypothèses avancées dans l'analyse et conditions limitatives pouvant avoir une incidence sur la valeur** : Les conditions particulières d'un travail d'évaluation, appelées hypothèses et conditions limitatives, devraient être abordées à l'avance et confirmées par écrit par l'évaluateur comme pertinentes aux fins de l'évaluation.
- **Conflit d'intérêts** : L'évaluateur doit divulguer tout conflit d'intérêts avant d'entreprendre un travail ou dès qu'un tel conflit d'intérêts est constaté après le début d'un travail. Dépendamment de la nature du conflit, l'évaluateur pourrait devoir se retirer du projet.
- **Type de rapport d'évaluation** : Le type de la propriété faisant l'objet de l'évaluation et la complexité du travail d'évaluation détermineront normalement le type de rapport qui sera nécessaire ainsi que les honoraires correspondants. Types communs de rapports d'évaluation sont :
  - **Les rapports sur formulaire** sont préparés sur un formulaire modèle et sont souvent utilisés pour l'évaluation de biens résidentiels ou petites propriétés locatives (1-4 unités).
  - **Les rapports narratifs** sont rédigés dans un format narratif qui décrit la recherche, les conclusions et le raisonnement à l'appui de l'opinion et des conclusions; ils sont le plus souvent utilisés pour les contrats de service d'évaluation plus complexes.Quel que soit le format, le rapport d'un évaluateur de l'ICE doit être conforme aux NUPPEC
- **Honoraires d'évaluation** : Une entente quant aux honoraires demandés pour l'exécution de l'affectation et à l'identification de la partie responsable du paiement devrait être négociée avant le début du travail d'évaluation. Tel que mentionné auparavant, les honoraires dépendent de la complexité du travail.
- **Date de remise** : Il s'agit de la date à laquelle le rapport d'évaluation final doit être livré au client.
- **Attestation de valeur de l'évaluateur** : Un membre désigné de l'ICE doit signer une attestation à la fin d'un rapport d'évaluation pour certifier son acceptation de la responsabilité de l'évaluation et du contenu du rapport d'évaluation.



## 5 MIEUX COMPRENDRE LE PROCESSUS D'ÉVALUATION

### 5.1 Éléments clés du processus d'évaluation

**Envergure des travaux :** Le type et l'envergure de l'information recherchée et de l'analyse dans le cadre d'un contrat de service comprennent, sans toutefois s'y limiter :

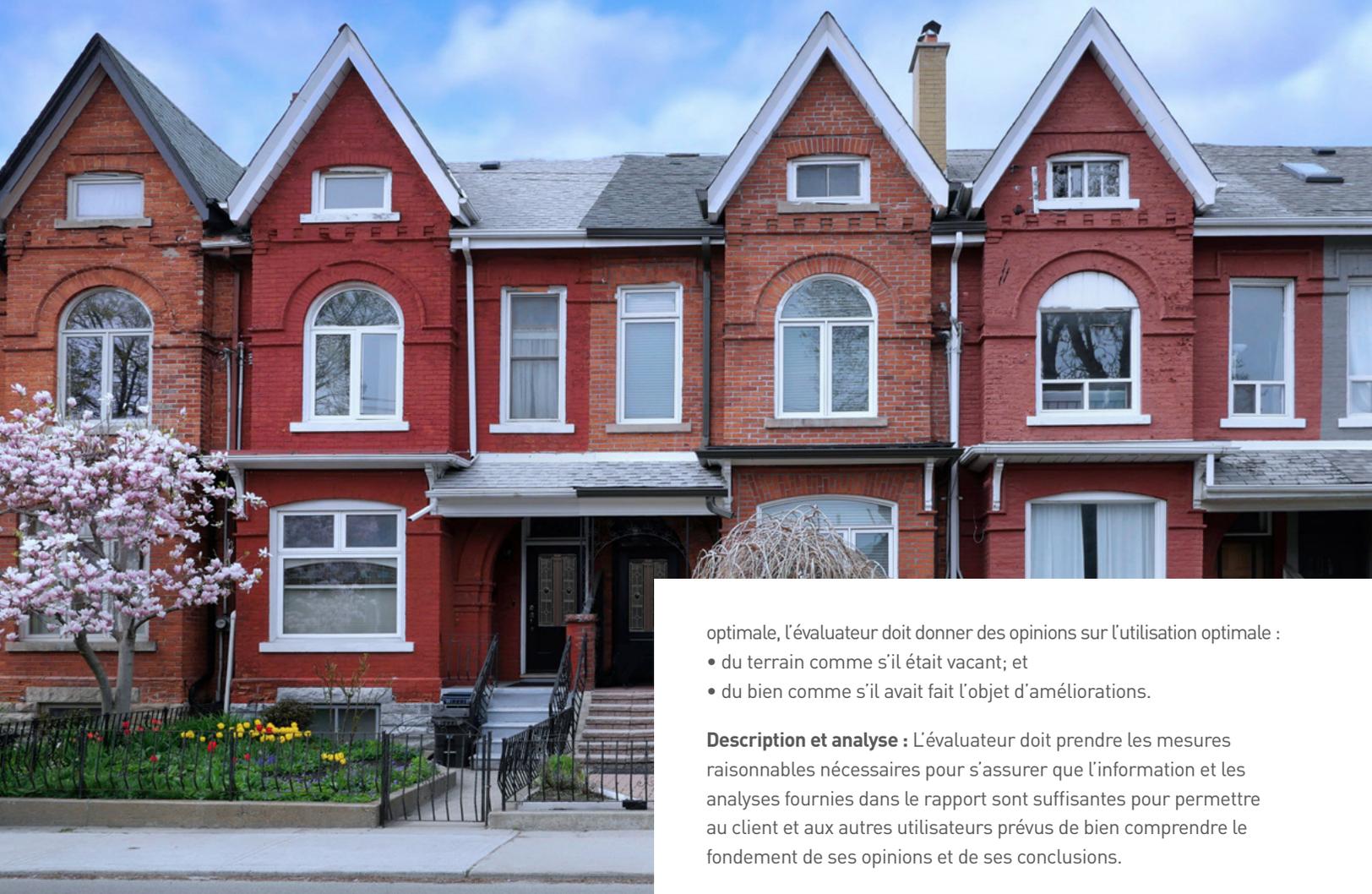
- la mesure dans laquelle le bien immobilier est inspecté ou identifié;
- la portée des recherches effectuées en rapport aux facteurs physiques ou économiques qui peuvent avoir une incidence sur le bien immobilier;
- la portée de la recherche de données; et
- le type et la portée de l'analyse effectuée pour en arriver aux opinions ou aux conclusions exprimées.

**Propriété immobilière et intérêts :** Un bien immobilier inclut tous les intérêts, les avantages et les droits inhérents à la propriété de biens immobiliers.

**Faisceau de droits :** Les droits de propriété comprennent le droit de jouir d'un bien immobilier, de le vendre, le louer, l'hypothéquer et le donner, en plus de la liberté d'exercer tous ou aucun de ces droits. Un terrain et tout ce qui s'y trouve sont considérés comme un bien immobilier. L'évaluation immobilière consiste à évaluer le droit d'une personne à posséder ou à jouir du terrain.

- *Fief simple* est la forme la plus complète de propriété. On dit d'une personne possédant tous les droits de propriété qu'elle détient un titre de pleine propriété, ce qui signifie la propriété absolue non grevée par tout autre intérêt ou domaine.
- *Le domaine affermé* est une participation détenue par un propriétaire ayant le droit de céder par bail à autrui la jouissance et l'occupation d'un logement. C'est le plus souvent un intérêt de propriété convenu pour les biens productifs. Le locateur et le locataire ont chacun des intérêts partiels : la participation affermée (locateur ou propriétaire) et la participation locative (locataire). Les baux décrivent les droits du locateur et du locataire.

- *La taxation* est le droit d'un gouvernement de prélever des revenus en évaluant des biens, produits, services et droits de valeur. Le droit de taxer une propriété est réservé aux gouvernements provinciaux et locaux.
- *L'expropriation* est le droit d'un gouvernement de prendre une propriété privée pour usage public; il peut acquérir une partie ou la totalité des droits du propriétaire et ne lui verse habituellement qu'une indemnisation.
- *Le pouvoir de police* est le droit d'un gouvernement en vertu duquel la propriété est réglementée afin de protéger la sécurité publique, la santé, la morale et le bien-être général



(c.-à-d. zonage, restrictions à l'utilisation, codes du bâtiment, réglementation environnementale).

- *La déshérence* est le droit qui accorde à un gouvernement le titre d'une propriété lorsque son propriétaire meurt sans testament ni héritiers légaux.

**Zonage et contrôles de l'utilisation des terres :** L'évaluateur doit déterminer le zonage pour le bien visé et analyser l'effet des contrôles de l'utilisation des terres sur l'utilisation et la valeur du site, de même que toute modification probable résultant de changements à la réglementation (c.-à-d. au niveau municipal, provincial et/ou fédéral).

**Utilisation optimale :** L'utilisation optimale d'un bien est généralement considérée comme l'utilisation la plus probable d'une propriété physiquement possible, légalement permise, financièrement réalisable et la plus productive pour obtenir la valeur la plus élevée. Le rapport doit contenir l'opinion de l'évaluateur quant à l'utilisation optimale du bien immobilier évalué. Si l'objectif de l'affectation est de fournir la valeur marchande, les raisons et justifications étayant l'opinion sur l'utilisation optimale sont requises. Compte tenu du fait que le terrain est habituellement évalué comme s'il était vacant et prêt à être aménagé en fonction de l'utilisation

optimale, l'évaluateur doit donner des opinions sur l'utilisation optimale :

- du terrain comme s'il était vacant; et
- du bien comme s'il avait fait l'objet d'améliorations.

**Description et analyse :** L'évaluateur doit prendre les mesures raisonnables nécessaires pour s'assurer que l'information et les analyses fournies dans le rapport sont suffisantes pour permettre au client et aux autres utilisateurs prévus de bien comprendre le fondement de ses opinions et de ses conclusions.

Toutes les trois méthodes d'évaluation (méthode de parité, méthode du coût et méthode du revenu, décrites à la section 5.3) exigent la collecte de données comparables. La décision d'étudier les données comparables et dans quelle mesure les vérifier dépendra de l'envergure des travaux requis dans le contrat de service.

Caractéristiques du bien immobilier : Conformément au but et à l'utilisation prévue du rapport, les éléments suivants doivent être analysés et inclus dans le rapport :

- l'identification du bien immobilier au moyen de l'adresse municipale et/ou d'une description officielle ou de tout autre moyen d'identifier précisément l'emplacement du bien immobilier;
- l'intérêt immobilier à évaluer;
- les caractéristiques d'ordre physique, juridique et économique du bien immobilier;
- tout bien personnel, accessoire fixe d'exploitation ou élément intangible qui n'est pas considéré comme un bien immobilier mais qui est compris dans la valeur du bien immobilier;
- toutes restrictions connues ou apparentes, servitudes, charges, baux, réserves, conventions, contrats, déclarations, impositions spéciales, privilèges ou autres facteurs de nature semblable;
- la considération des conditions nuisibles connues; et
- la portée de l'inspection de la propriété sous étude.



## 5.2 L'inspection de la propriété

Une inspection est seulement l'une des nombreuses tâches effectuées par un évaluateur. Ce dernier prépare une description du bâtiment tenant compte de divers renseignements particuliers et il doit bien connaître les détails structuraux de l'extérieur et l'intérieur du bâtiment qui auront une influence sur la valeur du marché. L'inspection de l'évaluateur prend en considération plusieurs éléments, y compris :

- les caractéristiques physiques du bâtiment et de toute dépendance;
- les finitions intérieures/extérieures du bâtiment;
- l'équipement et les systèmes mécaniques (c.-à-d., ascenseurs, rampes d'accès; électricité, plomberie, systèmes de chauffage et de refroidissement);
- la qualité des améliorations (c.-à-d. mauvaise, moyenne, bonne, excellente);
- les différents types logements, leurs dimensions et la fonctionnalité de leur aménagement (c.-à-d. logement adapté, studio, appartement d'une, deux ou trois chambres; et
- les facteurs de dépréciation découlant des déficiences ou des réparations requises (c.-à-d. **dépréciation physique** : usure normale par l'usage habituel; **dépréciation fonctionnelle** : aspects d'un bâtiment qui réduisent la fonction, l'utilité et la valeur de l'amélioration; **dépréciation externe** : dégradations dues à des influences extérieures à la propriété.

En plus de comprendre la dynamique du marché immobilier, les évaluateurs désignés ont des compétences et connaissances en construction, ce qui est fondamental à leur formation. Les membres se fient aussi à l'expertise des professionnels de l'industrie quand les caractéristiques de l'immeuble sont plus complexes.

Les propriétaires demandent souvent une estimation verbale approximative de la valeur avant que l'évaluateur quitte la propriété. Il est important de noter que la majeure partie du processus d'évaluation a lieu après l'inspection.

L'estimation de la valeur marchande de toute propriété exige que l'évaluateur effectue une analyse approfondie des conditions du marché et des facteurs qui influent sur la valeur des propriétés.

L'évaluation est un processus complexe qui consiste à collecter et analyser entre 3 à 10 (ou plus) propriétés comparables afin de former une estimation fiable de la valeur marchande..

En ce qui concerne le processus de l'inspection de la propriété, l'évaluateur :

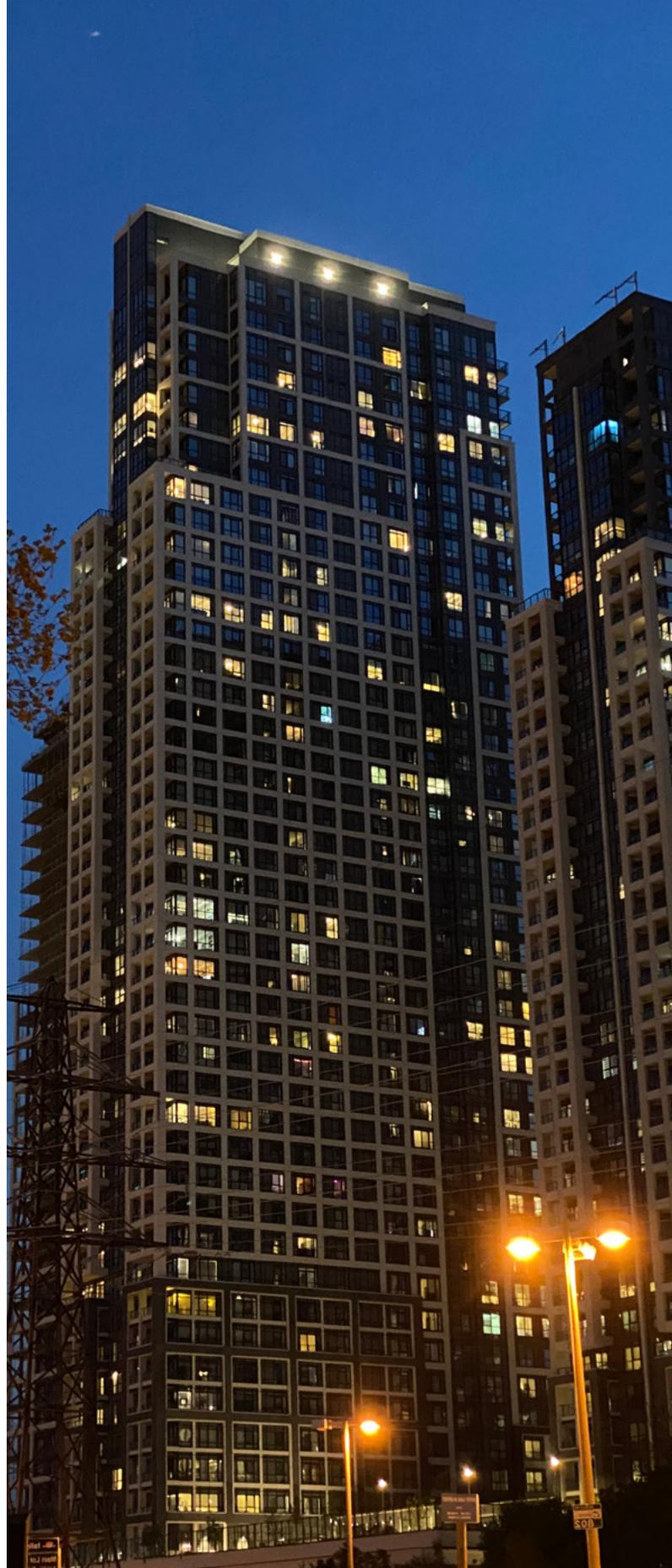
- fixera une heure convenable pour une inspection; si la propriété est occupée, les locataires doivent recevoir un préavis suffisant, qui doit être conforme aux dispositions de leur bail;
- recueillera le plus d'information possible durant l'inspection pour fournir au client et à l'utilisateur prévu une description détaillée de la conception, de l'aménagement et de la construction, ainsi que des améliorations apportées à la propriété et les améliorations généralement acceptées sur le marché visé;
- prendra des photographies de l'intérieur et de l'extérieur afin de fournir une représentation visuelle des données décrites dans le rapport. Les photographies de l'extérieur sont importantes pour identifier clairement la propriété et en montrer les caractéristiques. Il arrive parfois que le client demande aussi des photographies de l'intérieur ou que celles-ci soient requises; la prise de photographies dans un logement occupé par un locataire requiert son consentement;
- demandera des renseignements au sujet des caractéristiques importantes de la propriété comme, notamment, la date de construction, les dates des rallonges ou rénovations majeures et les valeurs ajoutées; et
- recueillera des informations au sujet des récentes activités de marketing de votre propriété (c.-à-d. ventes et inscriptions antérieures). Bien que ces renseignements publics soient souvent disponibles, l'évaluateur peut s'informer de toute inscription de la propriété (y compris l'inscription pour vente privée) ou offre d'achat dans les douze derniers mois, ainsi que de toute vente de la propriété dans les trois dernières années.

L'évaluation peut être un processus complexe où l'on collecte et analyse de 3 à 10 propriétés comparables (ou plus) pour établir une estimation fiable de la valeur marchande. En embauchant un évaluateur, vous payez pour l'opinion indépendante et impartiale d'un professionnel qualifié en matière d'évaluation sur la valeur d'une propriété.

**Raisonnement :** Il requiert les examens, analyses et interprétations logiques des données d'une façon qui appuie les conclusions et qui n'induit pas le lecteur en erreur.

**Convention de vente, d'option et d'inscription :** Si l'information est disponible, l'évaluateur doit analyser et rapporter toute convention de vente, option ou location, s'il y a lieu, ou inscription de la propriété visée dans l'année précédant la date de l'évaluation, y compris toute convention en suspens/actuelle de vente, d'achat ou de location.

**Ventes antérieures :** Si l'information est disponible à la date de l'évaluation dans le cours normal de son travail, l'évaluateur doit analyser et rapporter toute vente antérieure de la propriété visée survenue **dans les trois années précédant** la date de l'évaluation. En outre, toute incidence d'outre mesure sur le prix payé doit être signalée dans le rapport d'évaluation





## 5<sup>3</sup> Méthodes d'évaluation

### 5.3.1 Méthode de comparaison directe

Lorsque la méthode de comparaison directe s'applique, l'évaluateur formule une opinion sur la valeur en analysant les ventes complétées, inscriptions ou ventes en suspens de propriétés similaires à la propriété visée. Les estimations du loyer selon le marché, des dépenses, de la valeur des terrains, des coûts, de la dépréciation et d'autres paramètres de valeur peuvent être calculées avec une technique de comparaison.

La méthode de comparaison directe est un processus qui consiste à :

- Comparer la propriété visée à des propriétés similaires vendues récemment;
- Identifier des unités de mesure appropriées (c.-à-d. prix au pied carré, prix au mètre carré, prix à l'acre, prix par pièce, prix par unité de logement, etc.);
- Rajuster les prix de vente (ou l'unité de mesure) de propriétés comparables selon des éléments de comparaison tirés du marché;
- Concilier les prix de vente rajustés (ou les unités de mesure) de propriétés comparables pour former une opinion sur la valeur, qu'il s'agisse d'une valeur unique ou d'une échelle de valeurs.

Diverses techniques d'analyse peuvent servir à dégager et mesurer les rajustements, qui peuvent être quantitatifs ou qualitatifs. La première étape est l'analyse comparative identifiant les éléments de comparaison qui influencent la valeur des propriétés sur le marché visé. On teste ensuite ces éléments à l'aide d'une ou de plusieurs techniques pour déterminer si les données du marché justifient un rajustement.

L'analyse comparative est un processus où l'on compare deux transactions de vente ou plus afin d'obtenir une indication de l'importance du rajustement pour une caractéristique donnée.

Idéalement, les ventes comparées seront identiques à tous les égards, à l'exception de l'élément mesuré; c'est toutefois rarement le cas. Fréquemment, l'évaluateur doit entreprendre une série d'analyses comparatives pour isoler l'effet d'une caractéristique donnée, qui peut être complexe quand la propriété visée présente des caractéristiques distinctes et uniques sur le marché. Si les données disponibles sont limitées, l'évaluateur utilisera d'autres procédures d'analyse pour tester la vraisemblance du rajustement.

Lors du processus de conciliation, l'évaluateur doit examiner et concilier :

- la qualité et la quantité de données disponibles analysées avec les méthodes d'évaluation utilisées; et
- l'applicabilité et la fiabilité de ces méthodes dans le contexte de l'envergure du contrat de service.

La résultante est une valeur définitive, qui peut être une valeur unique ou une échelle de valeurs.



L'analyse des ventes comparables peut apporter des renseignements utiles pour d'autres méthodes comme les taux de capitalisation globale pour la méthode du revenu ou les estimations de la dépréciation pour la méthode du coût (voir les sections 5.3.2 et 5.3.3 ci-dessous). Les multiplicateurs du revenu, les taux de capitalisation et les taux de rendement sont appliqués dans la méthode du revenu, mais les évaluateurs extraient ces taux et ces facteurs de propriétés comparables dans leur analyse par comparaison directe.

La grille suivante permet à l'évaluateur de définir les unités de logement à comparer et de dresser la liste des caractéristiques locationnelles, physiques et autres du sujet et des propriétés comparables pour être en mesure de terminer l'analyse comparative. Les rajustements quantitatifs et/ou qualitatifs tirés du marché sont appliqués pour rajuster le prix de vente de chaque propriété comparable et le faire correspondre à la propriété visée.

## Grille d'analyse comparative

Sujet	Comparable n° 1		Comparable n° 2		Comparable n° 3	
	Description	Rajustement	Description	Rajustement	Description	Rajustement
Source de données						
Date de vente						
Prix de vente						
Jours sur le marché						
Emplacement						
Dimensions du site						
Type de bâtiment						
Conception/Style						
Âge/État						
Superficie utilisable						
Nombre de pièces						
Sous-sol						
Stationnement						
Autres caractéristiques						
Rajustements totaux						
Valeurs rajustées						



## 5.3.2 Méthode du coût

La méthode du coût analyse le terrain et le bâtiment séparément, pour atteindre une conclusion de valeur en additionnant ces estimations afin de former une opinion sur la valeur. À l'instar de la méthode de parité, la méthode du coût repose sur la comparaison du coût de remplacement du sujet (à neuf) ou du coût de reproduction du sujet (propriété de substitution). L'estimation du coût total est alors rajustée en déduisant les amortissements cumulés de la propriété visée. On estime également la valeur du terrain, qui vient s'ajouter à celle du bâtiment.

Lorsque la méthode du coût s'applique, l'évaluateur doit :

Étape 1 : **Estimer la valeur du site comme s'il était vacant** et prêt à être développé pour une utilisation optimale; cela repose sur des données de vente de terrains comparables, en utilisant le même processus décrit dans la méthode de parité ou une autre méthode ou technique d'évaluation appropriée.

Étape 2 : **Coût déprécié des améliorations**

- Estimer le coût des nouvelles améliorations (c.-à-d. bâtiment, garage, dépendance) à l'aide de données comparables (+)
- Estimer un profit d'entreprise approprié ou un incitatif sur le marché (+)
- Estimer la valeur contributive de toute amélioration au site (c.-à-d. aménagement paysager ou autre amélioration du site) qui n'a pas été envisagée (-)
- Estimer les amortissements cumulés du sujet (tous les facteurs de dépréciation physiques, fonctionnels et externes)

Étape 3 : **Valeur par la méthode de coût = Valeur estimée du site comme s'il était vacant + Coûts dépréciés des améliorations**





## 5.3.3 Méthode du revenu

On achète habituellement des biens immobiliers productifs pour investir, alors que le potentiel de gains est un élément important influant sur leur valeur. Avec la méthode du revenu, l'évaluateur analyse la capacité d'une propriété de générer des revenus, puis convertit le revenu net en valeur actuelle.

Pour estimer la valeur marchande d'un bien immobilier productif, l'évaluateur analyse les revenus et dépenses des biens locatifs comparables pour mesurer un niveau stabilisé de revenu net. Le revenu des immeubles de placement consiste principalement dans les loyers, alors que le loyer selon le marché est le « loyer le plus probable qu'une propriété devrait rapporter dans un marché libre et concurrentiel, reflétant toutes les conditions et restrictions d'une convention de location type... » Défini dans un bail, le loyer peut dépendre de plusieurs unités de logement à comparer (c.-à-d. loyer annuel, loyer par unité de logement, loyer par surface de plancher du bâtiment [\$X au pied carré]) et le bail préciserait les frais d'exploitation encourus par le propriétaire et ceux du locataire.

**Revenu brut potentiel :** Le revenu potentiel total que la propriété peut générer entièrement occupée (sans logements vacants et avant les frais d'exploitation). L'évaluateur analyse les tendances, les prévisions et les données de location comparables pour estimer la location de la propriété sur le marché.

**Déductions pour inoccupations et pertes de collection :** Elles couvrent la perte de revenus résultant de l'espace inoccupé, du roulement des locataires et des créances irrécouvrables potentielles (non-paiement du loyer par les locataires).

**Revenu brut réel :** Le revenu prévu de toutes les sources (c.-à-d. loyers des locataires, revenus de buanderie, revenus de stationnement et autres revenus), moins une déduction pour inoccupations basée sur le marché pour chaque source de revenu.

**Frais d'exploitation :** Les dépenses périodiques encourues pour exploiter la propriété visée. Elles incluent, sans toutefois s'y limiter : frais fixes (c.-à-d. impôt foncier, assurance, frais de services publics,

entretien, gestion immobilière); dépenses variables; et parfois allocation de remplacement (aussi appelée réserves pour le remplacement d'articles du compte capital, qui s'appliquent à certains types de propriété).

**Revenu net d'exploitation :** Le revenu net après tous les frais d'exploitation. Il exclut les dépenses liées à la dette hypothécaire et à l'amortissement comptable, qui sont des dépenses d'établissement et non d'exploitation.

**Conversion du revenu en valeur :** La valeur d'une propriété est estimée en convertissant ou en « capitalisant » le revenu annuel net de la propriété à un taux approprié – possiblement un taux de capitalisation globale, à un taux d'escompte ou par plusieurs autres techniques. Le présent guide se concentre sur le taux de capitalisation globale, mais selon les droits de propriété évalués et/ou le but de l'évaluation, il faut savoir que l'on peut appliquer d'autres techniques d'estimation du revenu, de l'escompte ou du rendement.

Un taux de capitalisation globale (TCG) convertit le revenu net d'exploitation d'une année donnée en indication de la valeur de la propriété visée. Le taux de capitalisation globale résulte d'une analyse sur les données de ventes comparables à l'aide d'une analyse semblable de leurs revenus bruts réels, frais d'exploitation et revenus nets d'exploitation respectifs. Le taux de capitalisation globale d'une vente comparable est le rapport entre son revenu net d'exploitation et son prix de vente.

Prenons pour exemple un bien productif vendu pour 1 000 000 \$, avec un revenu net d'exploitation annuel de 60 000 \$. Cela se traduit par un taux de capitalisation globale de 6 %, en se basant sur le marché :

Revenu net d'exploitation : 60 000 \$ = 0,06 (6 % = TCG)

Prix de vente : 1 000 000 \$

L'évaluateur calculera le taux de capitalisation globale pour toutes les données de ventes comparables analysées, puis le conciliera en taux de capitalisation globale afin de convertir le revenu de la propriété visée en valeur unique.



## 5<sup>4</sup> Conciliation et certification

**Examen et conciliation :** L'évaluateur doit examiner et concilier la qualité et la quantité des données disponibles et analysées dans les méthodes d'évaluation utilisées ainsi que l'applicabilité et la fiabilité de ces méthodes utilisées dans le cadre de la portée du contrat de service.

**Valeur définitive :** Peut être une valeur unique, une échelle de valeurs ou une indication de la valeur.

**Certification de la valeur :** Chaque rapport d'évaluation immobilière rédigé doit contenir une certification de la valeur signée. Le ou les membres signant la certification de la valeur dans un rapport d'évaluation sont responsables de l'ensemble du rapport, y compris le contenu, les analyses et les conclusions.

## 5<sup>5</sup> Le rapport d'évaluation

Chaque analyse, opinion et conclusion résultant d'une évaluation doit être communiquée de manière significative pour l'utilisateur prévu et ne doit pas être trompeuse. Les membres de l'Institut canadien des évaluateurs sont tenus d'accomplir leurs contrats et activités d'évaluation conformément aux exigences prescrites dans les Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada. Que l'évaluateur complète un contrat d'évaluation en utilisant un formulaire ou un rapport narratif, les éléments décrits dans le présent guide sont critiques pour assurer l'intégralité des renseignements et la conformité aux normes de l'ICE. Suit ici un exemple du contenu d'un rapport d'évaluation.



## Grandes lignes d'un rapport conforme aux NUPPEC

### Principes de l'évaluation

- Utilisation prévue du rapport
- Objectif de l'évaluation
- Évaluation des droits de propriété
- Définition de la valeur
- Date réelle de l'évaluation de la valeur
- Portée du travail
- Hypothèses et conditions limitatives

### Information factuelle

- Identification du bien, y compris les renseignements relatifs aux titres
- Données sur la région, la municipalité et le quartier
- Information sur le site
- Description du bâtiment
- Utilisation actuelle
- Valeur imposable et taxes de la propriété
- Historique des ventes
- Contrôles de l'utilisation des terres

### Analyses et conclusions

- Caractéristiques du marché
- Utilisation optimale du terrain comme s'il était vacant
- Utilisation optimale du bien tel qu'il est amélioré
- Procédures d'évaluation
- Valeur du terrain
- Analyse des coûts
- Analyse des revenus
- Analyse par comparaison directe
- Conciliation
- Estimation de la valeur finale et analyse du délai d'exposition
- Certification de la valeur

### Annexes

- Cartes et plans pertinents
- Documents pertinents
- Photographies

---

La présent guide a été écrit par Nathalie Roy-Patenaude (AACI, P.App), directrice en pratique professionnelle de l'ICE (mars 2013).

Pour plus d'information sur une meilleure compréhension du processus d'évaluation, veuillez communiquer avec l'Institut canadien des évaluateurs, à [info@aicanada.ca](mailto:info@aicanada.ca), ou vous pouvez trouver un évaluateur dans votre région en visitant le site Web de l'ICE, à [www.AICanada.ca](http://www.AICanada.ca).

### Références

Institut canadien des évaluateurs, Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (2012)

The Appraisal of Real Estate, Troisième édition canadienne, Appraisal Institute et Institut canadien des évaluateurs, 2010.

The Appraisal of Real Estate, Édition canadienne, Appraisal Institute et Institut canadien des évaluateurs, 1995.

Fundamentals of Real Estate Investment Analyses and Feasibility Studies, Frederick S.C. Young, septembre 1991.