



Les préjugés inconscients dans l'évaluation

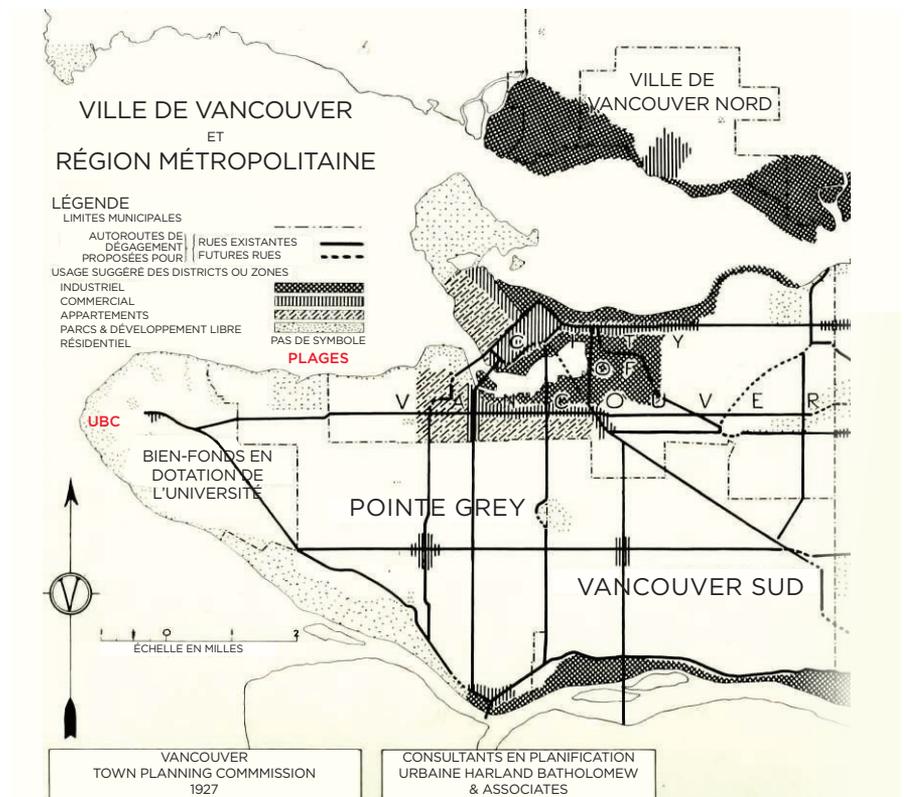
PAR ANDY PHAM, AACI, P. APP

vice-président à la gestion des actifs chez BentallGreenOak, société d'investissement mondial et de services immobiliers intégrés détenue par la Sun Life Financial

A titre d'évaluateurs, nous faisons des ajustements pour évaluer avec précision une propriété par rapport à une autre. Ces ajustements peuvent être quantitatifs, mais sont souvent qualitatifs. Prenons l'un des ajustements les plus courants : l'emplacement. À Vancouver, où réside l'auteur, c'est un fait admis par les professionnels de l'industrie et par la plupart des vancouverois que le côté ouest (c.-à-d. le secteur situé à l'ouest de Main Street) est plus désirable que le côté est, qui s'étend de Main Street à Boundary. Quand on demande pourquoi, l'une des réponses plus fréquentes serait : « Eh bien, c'est là qu'on trouve les maisons les plus chères ». La question suivante pourrait donc être : « Mais, pourquoi les maisons chères sont-elles situées là ? » Serait-ce à cause des plages ou de la plus grande proximité d'une école des hautes études, la University of British Columbia ? Ou pourrait-il y avoir plus que cela, quelque chose que nous vancouverois modernes ne connaissons pas vraiment, mais que nous avons en quelque sorte accepté par le fait même de vivre dans cette ville ?

Regardez la toute première carte de zonage de la Ville de Vancouver, produite

CARTE I

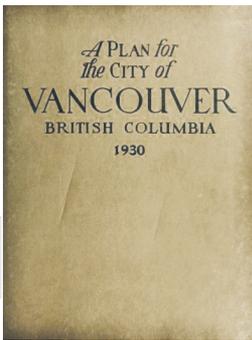


en 1927 et résultant principalement des efforts de Harland Bartholomew, le premier planificateur urbain de Vancouver. Il voulait surtout garder

les industries, les commerces et les immeubles d'habitation séparés du reste de la ville, un secteur exclusivement résidentiel à faible

ÉQUITÉ, DIVERSITÉ ET INCLUSION (ÉDI)

densité (toutes les zones « blanches »). Les raisons pour cela étaient qu'au début des années 1900, les cœurs des centres-villes de plusieurs cités industrielles étaient très bruyants, sales et, très franchement, des endroits malsains où vivre. Les travailleurs industriels (c.-à-d. la masse laborieuse pauvre) étaient confinés à une sélection très limitée de types de logements, à savoir les immeubles d'habitation. À cette époque, les appartements comblaient les besoins de logement de ces travailleurs et se trouvaient donc près des centres-villes industrialisés. C'était des espaces étriqués, très serrés dans des pâtés de maison où souvent la circulation de l'air était mauvaise et on ne retrouvait pas de système intégré d'extinction d'incendie, entre autres commodités modernes manquantes. Les immeubles d'habitation avaient une forte concentration de gens vivant dans de mauvaises conditions hygiéniques, ce qui entraînait souvent des épidémies de choléra et de tuberculose. De plus, si un incendie éclatait, il se propageait rapidement à l'immeuble voisin, puisque les appartements étaient construits côte à côte. Le but de contenir ces éléments indésirables de la ville a été atteint en adoptant des règlements de zonage.

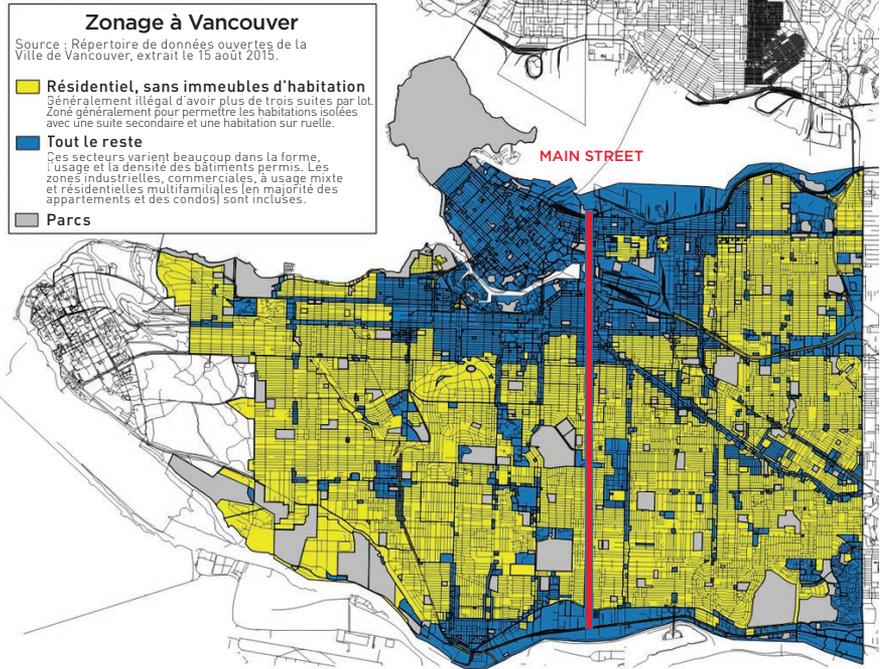


Le document *A Plan for the City of Vancouver*, publié en 1930, déclare à la page 211 : « [...] prévenir l'intrusion des

immeubles résidentiels dans les secteurs de maisons à un ou deux logements. » Et, bien sûr, les quartiers résidentiels où l'on trouvait ces maisons à un ou deux logements étaient ceux où résidaient les bourgeois aisés.

Il y avait peut-être une autre raison pourquoi la Ville de Vancouver avait

CARTE II



zoné son territoire comme elle l'a fait. Le dessin humoristique accompagnant l'article capturait les sentiments de l'époque. Il a été publié par le *B.C. Saturday Sunset*, le 10 août 1900 en page un. Vous pouvez le voir avec ce lien de la Simon Fraser University : <https://digital.lib.sfu.ca/vpl-609/unanswerable-argument>. Ce sentiment s'appuyait sur le racisme socialement acceptable ciblant les travailleurs chinois, qui pouvaient seulement travailler dans les cœurs industriels et vivre dans les immeubles d'habitation à proximité. Ainsi, avec la carte de zonage originale, la Ville de Vancouver a contenu ses citoyens pauvres et démunis dans le cœur urbain moins désirable, tandis qu'elle permettait à ses citoyens riches et privilégiés de vivre dans des maisons unifamiliales, qui jouissaient d'une cour d'entrée et d'une arrière-cour dans de magnifiques quartiers, accessibles seulement en automobile, ce qui était l'un des autres symboles de réussite dans ces années-là.

Seulement, les gens le faisaient parce qu'ils avaient les moyens financiers d'acheter une maison dans une partie plus désirable de la ville, qui d'un point de vue géographique était principalement dans le côté ouest de Vancouver. La préférence sociale pour une maison unifamiliale la rendait bien plus attrayante, ce qui était évident, car l'alternative était des appartements infestés par le choléra et pleins de travailleurs malpropres. Avec le temps, le prix de ce que valorisent les gens augmente, ce qui crée alors un cycle où les nouveaux acheteurs doivent être assez riches pour se permettre d'acheter dans les secteurs plus attirants de Vancouver, renforçant ainsi la valeur plus élevée qui devient ensuite, en langage d'évaluateur, « un ajustement géographique majoré pour l'emplacement », pour illustrer qu'être du côté ouest de Vancouver a plus de valeur que du côté est.

Une carte de zonage plus moderne de Vancouver (carte II) montre que

L'argument sans réponse



B.C. Saturday Sunset, le 10 août 1907. Page 1.
 « Une maison typique de l'homme blanc qui travaille » ... « Un dédale sur la rue Carrall »
 Caricaturiste : N.H. Hawkins

la majorité des pratiques de zonage de 1927 sont encore en vigueur, alors que la plupart des types de logements à Vancouver sont encore résidentiels unifamiliaux. Une recherche sur *REW.ca* montrerait que les maisons inscrites à plus de 5 millions \$ sont beaucoup plus nombreuses du côté ouest que du côté est. Même si l'on pourrait soutenir que parce que les prix des maisons ont augmenté tellement du côté est, les écarts de prix entre l'ouest et l'est semblent s'amincir, les données soutiennent toujours l'ajustement géographique omniprésent entre les deux.

Les préjugés entre les côtés ouest et est se trouvent dans les données et ils sont réels. Il est permis de penser que l'histoire de la ségrégation des classes et des races pourrait en être l'une des raisons.

Lectures recommandées

À la lumière des nouvelles études et observations sur les impacts modernes du zonage historique, plusieurs villes et organisations utilisent maintenant un prisme d'équité, de diversité et d'inclusion (ÉDI) pour revoir les pratiques de zonage et les plans d'ensemble des centres urbains. Voici quelques lectures recommandées du partenaire universitaire UBC de l'ICE sur diverses facettes de ce sujet :

- <https://zoning.sociology.ubc.ca/>
- <https://open.library.ubc.ca/media/download/pdf/24/1.0319136/4>
- <https://news.ubc.ca/2016/07/12/racism-has-always-been-a-part-of-vancouver-real-estate/>
- https://cip-icu.ca/getattachment/Topics-in-Planning/Equity-Diversity-and-Inclusion/PlanCanada_Spring2021-FINAL.pdf.aspx 