



## ADAM DICKINSON, AACI, P.APP L'ÉVALUATION DE LOGEMENTS ABORDABLES

« BIEN QU'IL SOIT IMPÉRATIF DE DEMEURER OBJECTIF DANS LA PRESTATION D'UNE OPINION PROFESSIONNELLE, IL EST IMPORTANT QUE L'ÉVALUATEUR COMPRENNE ET AIT DE L'EMPATHIE POUR LES BUTS D'UNE ORGANISATION DE LOGEMENTS ABORDABLES. »



**A**dam Dickinson, AACI, P.App est copropriétaire et secrétaire-trésorier du cabinet de Stecher Appraisals Ltd. à Saint-Jean, au Nouveau-Brunswick. En plus de son travail d'évaluation et de consultation portant sur divers types de propriétés, il procède plusieurs fois par année à l'évaluation de logements abordables. En 2014, il a présenté un séminaire sur l'évaluation de logements abordables au congrès annuel de l'Association des évaluateurs immobiliers du Nouveau-Brunswick (AEINB) et, en mai de cette année, a représenté l'ICE à une conférence sur les logements abordables organisé par l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU).

### Quels types de propriétés entrent en jeu quand on parle de logements abordables?

**AD:** Les logements abordables vont des unifamiliales aux grands complexes d'appartements. Ils comprennent les unifamiliales louées avec option d'achat et les projets de mise de fonds en travail par lesquels une famille peut participer à la construction d'une maison à prix abordable.

Les petits immeubles d'appartements peuvent être gérés en coopératives afin de créer des options à prix abordable. Les coopératives et autres groupes sans but lucratif gèrent également de plus grands immeubles d'appartements sur les marchés urbains et suburbains. J'ai aussi vu des groupes communautaires administrant des complexes de logements abordables dans de

petites collectivités présentant peu d'options en matière de logements locatifs.

Il existe aussi de grandes installations de plusieurs immeubles communautaires de logements abordables souvent en propriété ou gestion publique.

De plus, un évaluateur traitant des logements abordables peut devoir traiter un terrain ou un vieil immeuble (une école ou une église, par exemple) qu'un promoteur pourrait vouloir convertir en logements.

Les logements abordables peuvent être loués entièrement à prix abordables, bien que de nombreux aménagements abritent des collectivités à revenus mixtes.

### Quel rôle un évaluateur est-il normalement appelé à jouer dans l'évaluation de logements abordables?

**AD:** Les évaluateurs sont souvent appelés à un contrat de service pour logements abordables quand un groupe d'habitation est à la recherche de financement.

Un prêteur peut vouloir qu'une tierce partie fasse l'évaluation de la valeur marchande avant de prêter l'argent à une propriété proposée ou existante de logements abordables. Pour certains groupes, le premier contact avec un évaluateur a lieu quand ils cherchent de nouvelles options de financement après que leurs modèles de financement traditionnel ont changé.

Un autre rôle critique que peuvent jouer les évaluateurs consiste à aider les groupes à comprendre le marché de l'habitation dans une région. C'est ainsi que j'ai pu



aider des groupes intéressés aux logements abordables à comprendre le marché des loyers lors de la planification de projets à revenus mixtes. Il est essentiel que les groupes qui veulent faire avancer un projet comprennent les types d'appartements en demande dans un marché ainsi que les types d'unités de logement requises. Les évaluateurs comprennent le marché local et sont en mesure de fournir des renseignements utiles aux groupes intéressés aux logements abordables.

### Y a-t-il des aspects du processus d'évaluation qui sont uniques à l'immobilier des logements abordables?

**AD:** Une chose à considérer est de savoir si l'utilisation de logements abordables donnés offre des avantages au plan de la taxe foncière. Si la taxe foncière est plus basse dans le cas des logements abordables, l'évaluateur doit prendre soin d'en tenir compte quand il discute de l'utilisation optimale et qu'il analyse la méthode du revenu.

Il y a lieu de considérer également comment différents programmes de financement peuvent avoir une incidence sur le revenu d'un bien immobilier. Si un propriétaire s'est engagé à percevoir des loyers inférieurs aux prix normaux du marché, l'évaluateur se doit d'interpréter comment cet engagement peut affecter la valeur. À l'inverse, si une propriété est occupée par un programme de logement qui entraîne un taux d'occupation inférieur à celui du marché, cette situation pourrait aussi jouer un rôle dans la détermination de l'utilisation optimale et modifier l'estimation de la valeur.

Sur le plan logistique, le travail avec de petits groupes intéressés aux logements abordables peut constituer des contrats de service à caractère unique. Si vous devez transiger avec un groupe de bénévoles chargés de gérer un complexe d'habitation, vous pourriez devoir faire plus de travail d'explication de votre démarche et de définition de la portée de votre travail.

### Y a-t-il différents niveaux ou degrés de complexité dans les projets de logements abordables?

**AD:** Les contrats de service d'évaluation et de consultation de logements abordables peuvent varier considérablement dans leur portée. À une extrémité du spectre, un évaluateur peut devoir fournir une estimation standard de la valeur d'un petit immeuble d'appartements avec un contrat de location simplifié. À l'autre extrémité du spectre, un évaluateur pourrait devoir fournir des services de consultation consistant à analyser la meilleure combinaison d'unités de logement à développer et à étudier comment différents programmes de location pourraient avoir une incidence sur la santé financière d'un bien immobilier.

Le niveau de complexité peut aussi augmenter quand le client d'un évaluateur a divers ensembles de besoins : un client peut vouloir connaître la valeur d'une propriété selon divers scénarios, ce qui nécessite une analyse plus approfondie.

### Existe-t-il des normes de pratique qui s'appliquent spécifiquement aux projets de logements abordables?

**AD:** Un élément clé a trait à la définition de la portée du travail. Si un évaluateur prend le temps nécessaire pour expliquer au client ce qu'il peut faire et ce qu'il propose de faire dans un contrat de service, le client est mieux servi et le travail produit est plus utile.

Étant donné que les groupes chargés de logements abordables utilisent souvent des évaluateurs pour planifier de nouveaux projets ou adapter des propriétés existantes, nous devons considérer les hypothèses extraordinaires et les conditions hypothétiques dans l'exécution du travail. Par exemple, un groupe chargé de logements abordables peut vouloir connaître la valeur d'une propriété dans l'hypothèse qu'une variance de zonage qui ne serait pas accordée à une propriété à but lucratif ou à loyer du marché lui sera accordée.

### Quels genres de professionnels ou organisations peuvent intervenir dans l'évaluation de logements abordables?

**AD:** Les évaluateurs sont souvent appelés à aider les groupes intéressés aux logements abordables à comprendre le marché locatif de l'habitation et la place qu'occupent leurs biens immobiliers sur ce marché. À cette fin, il arrive souvent que les évaluateurs font appel aux renseignements et ressources d'agences gouvernementales chargées de faciliter le développement d'habitations. Les évaluateurs travaillent aussi avec les agences gouvernementales à comprendre le rôle de divers programmes d'abordabilité dans l'exploitation et le développement de divers types de logement.

Les groupes de bénévoles qui assurent la gestion de propriétés de logements abordables sont souvent les clients des évaluateurs pour ce genre de travail. Ces groupes ont souvent une vaste mémoire institutionnelle qui leur permet de fournir un contexte utile à l'analyse de biens immobiliers.

Comme pour plusieurs autres types de contrats de service d'évaluation, on doit souvent consulter les comptables et assureurs du groupe pour s'assurer que le travail effectué est exact et utile au client.

Les architectes peuvent aussi jouer un rôle quand les contrats de service prévoient une analyse de faisabilité ou l'estimation de la valeur marchande d'un bien « comme si complété ».

### S'agit-il généralement de la démarche de plusieurs équipes faisant appel aux services de divers types de professionnels?

**AD:** Les évaluateurs peuvent faire s'associer avec des comptables et des architectes pour procéder à des études de faisabilité ou d'utilisation optimale pour le compte de groupes de logements abordables. Nous avons été invités à participer à des projets par des consultants chargés de fournir des études à des groupes de logements abordables et nous avons travaillé à fournir à des architectes les données financières (loyers et frais d'exploitation) qui les aident à guider leurs clients dans le processus de conception.



### De quels ensembles de compétences spécifiques un évaluateur aurait-il besoin pour faire l'évaluation de logements abordables ou pour contribuer efficacement à une telle évaluation?

**AD:** Bien qu'il soit impératif de demeurer objectif dans la prestation d'une opinion professionnelle, il est important que l'évaluateur comprenne et ait de l'empathie pour les buts d'une organisation de logements abordables. Cette compréhension vous aidera à fournir aux clients des conseils qui respectent les buts de l'organisation; après tout, les clients ne sont pas tous à la recherche d'un profit maximum.

Dans son travail avec des groupes de logements abordables, l'évaluateur doit articuler clairement la portée de son travail et la base de ses conclusions. Souvent, quand nous travaillons avec des groupes de logement, il est important de réaliser que les gens peuvent avoir une expérience limitée dans l'étude de documents d'évaluation et qu'il incombe donc à l'évaluateur d'être patient dans les explications qu'il fournit aux clients.

### Quels sont les plus grands défis auxquels un évaluateur peut faire face dans l'exécution d'une évaluation portant sur des logements abordables?

**AD:** Les principaux défis sont les délais d'exécution, la définition exacte de la portée du travail et la gestion des attentes du client. En ce qui a trait aux délais d'exécution, certains projets s'étalent sur des mois et même des années, à mesure qu'avancent les travaux et que de nouveaux programmes ou plans deviennent disponibles. Il est important de savoir, quand on travaille avec des clients sans but lucratif, qu'il faut parfois attendre des mois avant que le Conseil d'administration se réunisse et donne son approbation.

Dans la définition de la portée, il est souvent important de rencontrer le client et d'autres parties intéressées, notamment les bailleurs de fonds, pour s'assurer que l'évaluation qu'on vous demande de faire répond vraiment aux besoins du groupe.

Par exemple, un groupe sans but lucratif a demandé s'il pouvait utiliser une analyse de coût de remplacement d'un vieil immeuble comme base de la valeur marchande aux fins d'emprunt. Si vous expliquez le processus en cours de route, le client sera plus porté à accepter les résultats, même s'il n'est pas d'accord avec vos conclusions.

### Ce domaine de la pratique d'évaluation est-il en croissance?

**AD:** Un domaine qui a connu une forte croissance concerne les églises et d'autres groupes de la société civile qui réorientent leurs efforts vers la prestation de services publics. C'est ainsi que j'ai eu l'occasion de fournir des analyses pour des groupes disposant de terrains excédentaires, de fonds à leur disposition ou, dans un cas, d'un immeuble vacant avec potentiel de réaménagement. Ces groupes tendent à demander conseil avant d'entreprendre un projet et sont souvent disposés à demander l'avis de professionnels avant de prendre une décision.

Un autre domaine dans lequel les évaluateurs pourraient voir une augmentation des possibilités a trait à l'expiration des accords d'exploitation. Divers programmes de financement ont commencé à expirer et continuent d'expirer, ce qui change la façon de fonctionner de nombreux groupes de logement. Après des décennies de fonctionnement, certains groupes peuvent chercher à obtenir des hypothèques sur le marché privé pour la première fois et pourraient avoir besoin des services d'évaluation, également pour la première fois. D'autres groupes peuvent devoir se restructurer, ce qui pourrait exiger de vendre des immeubles ou d'analyser comment ils peuvent intégrer des unités louées aux prix du marché à leurs logements abordables. En qualité d'experts en évaluation immobilière et en analyse du marché locatif, les évaluateurs peuvent fournir de précieux conseils et aider les groupes qui font face à ces situations pour la première fois.

### Comment un évaluateur peut-il obtenir du travail dans ce domaine?

**AD:** Mon introduction à l'évaluation de logements abordables s'est faite par des contacts que j'ai eus lorsque j'ai fait du bénévolat dans ce domaine. Ayant siégé pendant huit ans sur le Conseil d'administration d'un groupe de logements abordables (Abbey St. Andrew à Saint-Jean, au N.-B.) j'ai eu l'occasion de créer de nombreux contacts.

Si vous n'êtes pas en mesure de participer à un groupe à titre de bénévole, vous pourriez approcher des gestionnaires de logements abordables dans votre collectivité. Ces groupes tiennent souvent des séances d'information et d'éducation pour leurs employés et bénévoles. Un évaluateur pourrait s'offrir comme conférencier ou commanditaire à ce genre d'événements.

### Pouvez-vous nous donner un aperçu de votre carrière d'évaluateur?

**AD:** En 2005, j'étais un étudiant universitaire en stage chez Stecher Appraisals. J'ai commencé à travailler à temps plein dans l'industrie en 2006 en devenant membre stagiaire de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE). Après avoir complété le programme menant au certificat d'études en évaluation (PGCV), j'ai reçu ma désignation AACI en 2009.

À titre de bénévole, j'ai servi comme vice-président, président et président sortant de l'affiliée de l'ICE au Nouveau-Brunswick, l'Association des évaluateurs immobiliers du Nouveau-Brunswick (AEINB).

### Pourquoi le concept des logements abordables a-t-il autant d'importance pour vous?

**AD:** Mon travail à Saint-Jean m'a exposé à de nombreux logements insalubres et inabordables. La collectivité compte beaucoup d'enfants vivant dans la pauvreté et a un grand besoin de logements abordables. En tant que bénévole dans le secteur des logements abordables, j'ai pu constater jusqu'à quel point un bon logement peut améliorer la vie des gens. En travaillant comme bénévole et en fournissant mes services professionnels au secteur des logements abordables, j'ai le sentiment d'aider ma collectivité.