



« Même si les données recueillies sont identiques, la prédisposition qu'ont les évaluateurs à les analyser différemment produit des conclusions différentes. »



Au-delà du rapport d'évaluation :

LA VOIX DE L'ÉVALUATEUR

Par Kimberly Maber, B. Comm., AACI, P.App, et Steven Thair, B.A., AACI, P.App, LL.B

➤ LES IDÉES ET LA RÉALITÉ

Il y a au moins deux façons de se renseigner sur l'utilisation optimale. L'une, c'est d'étudier cette notion dans des livres et/ou assister à des exposés et des conférences. L'autre, c'est de visiter une parcelle de terrain et observer attentivement ce qui se passe sur les lieux et dans les alentours. La première approche, c'est le monde des modèles et des idées; la deuxième vous permettra d'entrevoir de nouvelles utilisations pour cette parcelle et de déterminer votre rôle d'évaluateur, peut-être même de conseiller, et la façon dont vous pourriez aider votre collectivité. À titre d'expert en la matière, vous regardez la réalité, telle qu'elle est, « dans le monde autour de vous ».

Les *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC) 2016* (règle 6.2.13 de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers) stipulent que le membre doit *définir, analyser et résoudre l'utilisation optimale du bien immobilier*; en 2016, le membre doit en plus fournir une analyse de l'utilisation optimale.

En observant la parcelle de terrain qui s'étend devant vous, vous commencerez à voir les myriades de forces qui l'influencent. Il y a le promoteur, qui a un penchant, disons, pour la construction de mails linéaires. Il y a aussi le banquier du promoteur, qui pense à la faisabilité, la demande et l'absorption du marché, la construction dans les délais impartis et conformément au budget établi et qui veut s'assurer que le promoteur a la capacité financière de rembourser son prêt. Alors que le zonage actuel permet l'établissement d'un centre d'achat, le service local de planification examine peut-être le voisinage pour y construire des habitations à plus forte densité pour répondre aux besoins et aux politiques sur le logement et l'abordabilité. Enfin, vous savez très bien que l'activité du propriétaire-promoteur est en partie déterminée par des contraintes de main-d'œuvre et de financement à court terme, plutôt que par ce qui pourrait être profitable à moyen ou à long terme.

➤ LES CONFLITS ET L'INCERTITUDE INHÉRENTE

Ce qui devient vite apparent, c'est que cette situation n'est pas de tout repos pour les quatre facteurs classiques de l'utilisation optimale – faisabilité financière, maximum de profits, possibilité physique et légalité – et que les forces en présence ne coopèrent qu'à l'occasion. Elles sont souvent conflictuelles. Ce que veulent les utilisateurs de l'espace (acheteurs) est différent de ce que désirent les fournisseurs de l'espace (constructeurs) et encore différent de ce que souhaitent les innombrables organismes (service municipal de planification, communauté financière, association communautaire, groupe d'intérêt, et ainsi de suite).

L'incertitude est une autre idée qui ne cadre pas bien dans la notion d'utilisation optimale, qui présume que tout dans l'univers s'imbrique comme les engrenages d'une horloge. L'utilisation optimale et le modèle de l'« horloge » reposent tous deux sur la croyance que, si seulement nous avions assez d'information, nous obtiendrions

tous la même réponse, et ce serait la bonne réponse. La science a déboulonné la notion de certitude dans les années 1920, quand Heisenberg a développé son *principe d'incertitude*. En substance, le principe veut que plus on s'approche d'un arbre pour le regarder, moins on voit la forêt. Ce n'est là rien de nouveau. À l'époque, on a fini par consacrer le principe au mouvement des électrons. Plus tard, le phénomène s'est scindé en deux, devenant le *principe d'incertitude* et l'effet d'observateur, mais c'est une autre histoire. L'important pour nous tous, c'est de comprendre que ce n'est pas une faiblesse de la part des observateurs (incluant les évaluateurs). C'est plutôt une partie inhérente de l'univers où nous vivons.

« Dans une certaine mesure, les évaluateurs ont renoncé à leur droit et à leur obligation morale d'exprimer leur point de vue sur la collectivité et son développement, croyant faussement que cela pourrait nuire à leur réputation de personnes impartiales. »

➤ LES ÉVALUATEURS SONT-ILS VRAIMENT EN DEHORS DE L'ACTION ?

Les évaluateurs qui contemplent leur propre effet sur le monde immobilier qui les entoure devraient commencer à réaliser qu'ils ne sont pas des observateurs distants, mais plutôt un élément critique du processus. Nos clients comptent sur notre expertise, nos connaissances, nos compétences et nos opinions pour prendre d'importantes décisions financières. Les parties à un différend ou, à l'inverse, les tribunaux vont adopter (l'opinion et/ou) l'opinion sur la valeur exprimée par l'évaluateur, et cette opinion devient *la* valeur, *le* prix qui, à son tour, influence le marché.

Alors, en fait, l'évaluateur est un membre à part entière de la collectivité, clarifiant les valeurs marchandes et, en bout de ligne, touchant un grand nombre de résultats dans la société. À travers nos analyses supposément « indépendantes, impartiales et objectives » de l'utilisation optimale, nous émettons une opinion sur « ce qui est le mieux pour la collectivité ». Mais, parce que nous vivons dans une société de valeurs qui sont en conflit et qui se disputent les ressources, c'est bien naturel que l'on nous demande : « optimale », dans quel sens ? ou « meilleure », pour qui ?

Les normes professionnelles disent d'être objectif et indépendant en rendant un service, mais, nous sommes tous humains, avec des préjugés qui influencent consciemment ou inconsciemment nos décisions. Les évaluateurs expriment des **opinions**, pas des faits comme, par exemple, le ciel est bleu. Songez à ceci : deux évaluateurs reçoivent les mêmes données et, avec celles-ci, ils arrivent à des conclusions différentes. À l'examen, vous trouvez que chacune de leurs évaluations est raisonnable. Comment cela est-il possible ? Comment la différence peut-elle exister, sinon que par les différents aspects qu'apporte chaque évaluateur à son contrat de service ?

Une doctrine simpliste, où l'on est à la fois objectif et loyal envers le mandat de notre client, crée une polarisation « nous-eux ». Parce que les notions d'utilisation optimale et d'objectivité ne reconnaissent pas le rôle intégral que joue le conflit dans notre société, l'application du modèle ne peut résulter en des rapports qui offrent un soutien pour la collaboration ou la résolution des conflits. Pour faire cela, il faut reconnaître que « optimal » est porteur de valeurs et que « meilleur » dans le monde de Daniel n'est pas le « meilleur » dans celui de Jeanne.

Quand on y pense, naturellement, les opinions sont subjectives. Elles doivent l'être. Autrement, nous serions tous pareils.

Par conséquent, la vraie question est celle-ci : comme chaque évaluateur a un effet sur le marché et, plus généralement,

comme chaque individu a un effet sur sa collectivité, quel effet voulez-vous avoir ? Réponse : équité, intégrité, peut-être même innovation.

Le concept d'utilisation optimale provient de l'économie classique du XIXe siècle, quand la plupart des concepts présumaient un marché parfait. Comme nous le savons, l'immobilier n'est pas un marché parfait. Les idiosyncrasies des joueurs donnent lieu à une grande incertitude quant à ce qui va se passer. Même si les données recueillies sont identiques, la prédisposition qu'ont les évaluateurs à les analyser différemment produit des conclusions différentes. Donc, cessons de chercher la réponse parfaite. L'univers n'est pas une horloge, pas plus que la cacophonie des causes qui sont à l'origine de l'utilisation d'un bien immobilier.

➤ L'UTILISATION LA PLUS PROBABLE

Il existe un meilleur modèle d'utilisation des terres, qui a été développé par le professeur James Graaskamp, dans les années 1970. Il a appelé celui-ci l'utilisation la plus probable. Il soulignait les conflits et la coopération entre les trois groupes mentionnés : utilisateurs, fournisseurs et agences. Le modèle prévoyait la subjectivité et, dans une moindre mesure, l'incertitude qui est inhérente à notre univers. En d'autres mots, le modèle d'utilisation la plus probable compose avec la réalité de la confusion qui nous assaille lorsque nous considérons beaucoup d'informations en même temps. Malheureusement, la profession d'évaluateur, dans le monde entier, a pris beaucoup de temps pour élaborer des théories et des techniques et ce modèle, comme la plupart, n'a pas obtenu beaucoup de succès dans la profession.

L'utilisation la plus probable reconnaît qu'il y a seulement des probabilités que certaines choses vont arriver. Le terme dit bien : utilisation la plus probable; il n'implique pas qu'il y a une bonne réponse qui soit *la* réponse optimale et *la* meilleure utilisation.

Faut-il repenser le terme utilisation optimale ? Devons-nous réfléchir pour

voir si l'utilisation la plus probable reflète plus fidèlement ce qu'un évaluateur fait en évaluant un bien immobilier ? Après tout, utilisation optimale, c'est un terme de l'économie classique du XIXe siècle, utilisé pour décrire des investissements financiers dans un marché parfait, comme les valeurs et les obligations. Il n'y a pas de doute dans l'esprit de l'auteur que le concept d'utilisation la plus probable reflète plus fidèlement ce que font les acheteurs, les vendeurs et d'autres joueurs sur le marché.

➤ LE LEADERSHIP

Quel est le lien entre l'utilisation optimale et le leadership en évaluation ? Les évaluateurs sont une partie intégrante du marché et de la collectivité. Le travail et l'opinion d'un évaluateur peuvent influencer le développement du marché et de la collectivité. L'opinion et la conclusion d'un évaluateur sur les valeurs marchandes contribuent aux utilisations des terres, actuelles et futures. Le ton d'un rapport d'évaluation peut susciter la collaboration « gagnant-gagnant »... ou non.

Dans une certaine mesure, les évaluateurs ont renoncé à leur droit et à leur obligation morale d'exprimer leur point de vue sur la collectivité et son développement, croyant faussement que cela pourrait nuire à leur réputation de personnes impartiales.

Nous ne sourcilions pas lorsqu'un médecin donne des opinions quotidiennement sur diverses questions médicales, puis émet une opinion sur la façon dont l'euthanasie devrait être réglementée. En réalité, nous nous attendons à ce que les médecins parlent de tous les enjeux médicaux, car nous savons qu'ils s'y connaissent dans ce domaine. Nous savons qu'ils peuvent exprimer leurs préjugés personnels, c'est-à-dire que nous nous attendons à ce qu'ils diffèrent d'opinion, sans être taxés de préjugé, de subjectivité, de manque d'objectivité ou de quoi que ce soit d'autre. Même si nous pensons qu'un médecin va trop loin en exprimant une opinion très personnelle, nous ne doutons pas vraiment qu'il peut quand même être un bon médecin le lendemain. Alors, pourquoi sommes-

nous si durs envers nous-mêmes en tant qu'évaluateurs ?

Les auteurs font une distinction ici : bien sûr, il y a une différence entre dire que l'utilisation la plus probable pour une certaine parcelle est l'établissement d'un centre d'achat et un évaluateur qui dit que, personnellement, il aimerait voir une résidence pour personnes âgées parce qu'il aimerait que son père vive dans son voisinage. Son rôle de défenseur n'est-il pas incompatible avec celui d'observateur ? Et si l'évaluateur disait que les facteurs en présence donnent à penser que l'utilisation la plus probable est l'établissement d'un centre d'achat, mais que ce quartier était dépourvu d'une résidence pour personnes âgées, comparativement aux autres ? De cette manière, il n'a pas seulement rencontré l'exigence minimale à titre d'évaluateur, mais il a aussi montré un certain leadership et une vision de l'avenir pour combler les besoins de la collectivité.

➤ UN MODÈLE D'ACTIVITÉ COMMUNAUTAIRE

Les évaluateurs ont définitivement un rôle important à jouer dans leur collectivité en partageant leurs expériences, leurs connaissances et leurs compétences, et en disant à voix haute ce qu'ils pensent de l'utilisation des terres – qu'elle soit l'utilisation la plus probable ou l'utilisation optimale.

Les évaluateurs comprennent les causes et les conditions qui entraînent l'utilisation d'un terrain mieux que la plupart des gens. Avec habileté, donner nos opinions aux membres de la collectivité peut améliorer notre sens de la contribution et nos connexions avec eux, en plus de créer des opportunités d'affaires. Que ce soit en assistant à une assemblée du conseil municipal, en écrivant une lettre au journal local ou en téléphonant à quelqu'un au sujet d'une étude en cours sur une parcelle de terrain prête à être redéveloppée, les évaluateurs ont de nombreuses possibilités de montrer et partager leur expertise et de jouer un rôle de leadership. 🌈