



L'évaluation de maisons écologiques

- un segment du marché en expansion

PAR PRESTON HARTWIG, M.A., RFPP, MEMBRE STAGIAIRE DE L'ICE, RED RIVER GROUP, SWAN RIVER, MB

En août 2017, le gouvernement du Canada a publié *Une construction intelligente – une stratégie*

canadienne pour les bâtiments. Cette stratégie entraînera des changements au Code du bâtiment qui exigera que toutes

les nouvelles maisons soient « prêtes à une consommation nette zéro » dès 2030. En plus de reconnaître l'évolution des



En qualité d'évaluateurs, nous devons être en mesure de justifier et de soutenir nos ajustements, mais nous devons également avoir une base pour justifier de ne pas faire un ajustement

attitudes des consommateurs et des institutions financières qui cherchent à développer des « hypothèques vertes », cette tendance fait ressortir la nécessité que les membres de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) développent les compétences nécessaires pour faire l'évaluation de ces maisons.

La méthode sera probablement similaire à l'évaluation d'autres propriétés résidentielles utilisant la méthode de comparaison directe (MCD), mais, jusqu'à ce que le marché arrive à maturité et qu'il existe d'autres « maisons écologiques » servant de comparables, comment devons-nous aborder ce défi d'évaluation?

Certains diront que l'absence de données sur le marché signifie que ce segment du marché n'existe pas et que ces propriétés devraient être traitées de la même façon que les autres résidences. Cependant, si nous produisons un rapport d'évaluation qui ne révèle aucune différence de valeur par rapport aux maisons conformes au code actuel, nous risquons de ne pas respecter les Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC). La section 5.2.1 stipule : « *Il est contraire à l'éthique professionnelle pour un membre de produire, d'utiliser ou de permettre à d'autres personnes d'utiliser, à n'importe quelle fin, un rapport que le membre sait (ou devrait savoir) être fautif, erroné et/ou trompeur.* » La section 5.2.2 ajoute : « *Un rapport trompeur peut être causé*

par omission ou commission et peut résulter d'une seule erreur majeure ou de plusieurs petites erreurs qui, dans l'ensemble, contribuent à un rapport jugé trompeur. » En qualité d'évaluateurs, nous devons être en mesure de justifier et de soutenir nos ajustements, mais nous devons également avoir une base pour justifier de ne pas faire un ajustement (en indiquant qu'un ajustement n'est pas justifié).

On a suggéré de mettre au point un multiplicateur de base qui pourrait être appliqué aux maisons écologiques. Par exemple, si le coût de construction est supérieur de 5 %, la valeur trouvée par le MCD sera ajustée à la hausse de 5 % pour tenir compte de cette différence. Cette méthode est très restrictive dans la mesure où elle prend une « approche universelle » et ne prend pas en compte les différents niveaux d'efficacité énergétique et les variations dans les « degrés de verdure ».

J'ai effectué récemment un contrat de service consistant à faire l'évaluation d'une maison écologique à Winnipeg, ce qui a nécessité l'élaboration d'une méthode raisonnable. Un de mes passe-temps étant de suivre l'évolution de l'efficacité énergétique, cet aspect du contrat de service ne me causait aucune difficulté. Mais quelle méthode utiliser pour m'assurer que je possédais les compétences voulues? AIC-Manitoba a tenu récemment un séminaire de perfectionnement continu sur l'évaluation des maisons écologiques auquel j'ai assisté.

Je me suis plongé dans les lectures recommandées, j'ai étudié la question et j'ai présenté un document (qui décrit la méthode proposée) qui a été distribué à un certain nombre de membres pour leurs commentaires. Ce document est devenu la base de cet article.

Sans passer en revue toutes les méthodes considérées, le résultat souhaité était de développer un ajustement à placer comme une ligne dans le tableau de la MCD pour l'efficacité énergétique. Ce processus a été rendu beaucoup plus facile, car le propriétaire venait de terminer une étude qui quantifiait le coût total de l'accession à la propriété. Cette étude, complétée par SRP Canada (Sustainable Renewal Planning Inc.), utilisait le programme SEEFAR® (Rapport sur les actifs de l'installation d'efficacité énergétique durable) qui montrait que les économies d'énergie par rapport à une maison conforme au code étaient actuellement de 2 000 \$ par année.

Ce chiffre est beaucoup plus facile à travailler avec une cote énergétique de « X » par rapport à une maison de base avec une cote de « Y » comme prévu par certains des programmes actuels. Connaissant les économies réelles, la valeur actuelle nette (VAN) de ce « flux de trésorerie » était de 9 580 \$, basée sur une période de cinq ans utilisant un taux d'actualisation de 2,2 % (le taux approximatif d'un CPG de cinq ans). Même si les économies vont au-delà d'une période de cinq ans, la plupart des gens voudront récupérer le coût

de ces économies dans un délai plus court. L'article *Évaluer l'énergie solaire (partie 2)* de Nathalie Roy-Patenaude, AACI, P.App, qui se trouve dans le Volume 60, Livre 2, 2016 de la revue *Évaluation immobilière au Canada*, contient de précieux renseignements.

Cette méthode semblait raisonnable, mais était-elle logique et était-elle défendable?

En recherchant d'autres régions dans lesquelles le marché des maisons écologiques est plus mûr (toutes les études complétées aux États-Unis), les données ont révélé que les maisons écologiques se vendent à un prix supérieur de 2 % à 6 % par rapport aux maisons conformes au code. En l'absence de données canadiennes, on a utilisé une prime près de la limite inférieure de la fourchette de 3 %. Cette prime a été appliquée au prix de vente moyen d'une maison à Winnipeg, que l'Association canadienne de l'immeuble a fixé à 327 959 \$. La prime de 3 % appliquée à cette valeur moyenne donne 9 850 \$ (arrondi), ce qui est similaire à la VAN des économies de coûts indiquées précédemment.

Nous avons aussi procédé à l'examen du coût d'une maison éconergétique. L'augmentation moyenne du coût de construction d'une maison écologique par rapport à une maison conforme au code est de 15 \$ le pied carré au Manitoba. En utilisant une moyenne de 1 600 pieds

carrés, le coût supplémentaire serait de 24 000 \$. Un arrondi de la VAN (ci-dessus) à 9 600 \$ équivaut à 40 % du coût. Ceci est favorable, car de nombreuses caractéristiques ou commodités (c.-à-d., terrasses, patios, clôtures, etc.) montrent une augmentation de la valeur marchande d'environ 50 % du coût. Cette obsolescence économique est une caractéristique normale du marché et, compte tenu du fait que la technologie verte n'a pas encore une large acceptation sur le marché, un taux d'obsolescence plus élevé de 60 % est raisonnable.

Quelques problèmes devront être résolus au fur et à mesure que la tendance vers les logements écologiques continuera à se développer. Voici quelques exemples :

- Les systèmes MLS devront faire état des quantités d'énergie consommées par les maisons;
- les coûts énergétiques actuels (sur une base trimestrielle) devront être fournis par les services statistiques provinciaux; et
- pour tenir compte des maisons de différentes tailles, la consommation d'énergie devra être analysée par pied carré.

Cette méthode, qui s'avère gérable et viable, peut être utilisée dans l'intervalle, cependant, l'utilisation de comparaisons directes avec d'autres maisons écologiques est préférable.

Si vous utilisez cette méthode, ayez soin de formuler une hypothèse extraordinaire concernant le fait que la valeur est basée sur les moyennes générales du marché et que, si le marché spécifique diffère des données utilisées, la valeur trouvée dans le rapport peut être affectée.

Le manuel de la Community Preservation Corporation, intitulé *Underwriting Energy Efficiency: A Lender Handbook*, présente des études qui montrent que les maisons éconergétiques ont des taux de défaillance plus faibles et un risque réduit.

Au lieu de développer des hypothèques vertes, l'industrie devrait envisager de passer à la qualification hypothécaire en fonction des coûts du principal, des intérêts, des taxes et de l'énergie (PITE).

Au fur et à mesure que cette tendance dans le logement se développera, il sera intéressant d'observer comment le marché réagit aux changements à venir. Comme toujours, la question est de savoir si vous serez prêt à évaluer les maisons écologiques lorsque les contrats de service commenceront à arriver. La méthode décrite ici n'est qu'un point de départ et elle devra être adaptée ou même modifiée à mesure que plus de données du marché seront disponibles. ▀



« Au lieu de développer des hypothèques vertes, l'industrie devrait envisager de passer à la qualification hypothécaire en fonction des coûts du principal, des intérêts, des taxes et de l'énergie (PITE). »