GroupeAltus

La valeur, et toutes ses nuances…

ARIHQ
Québec 4 juin

GroupeAltus

Quelques définitions:

- **Valeur assurable**

La valeur assurable est la valeur d'un bien en regard de la perte assurable de ce dernier. Cette valeur s'appuie souvent sur le coût de reproduction et de remplacement du bien assuré tel que défini dans la police d'assurances.

Des valeurs pour tous les goûts

GroupeAltus

- **Coût**

En évaluation foncière comme en estimation, ce terme se définit comme étant la « somme d'argent requise pour reproduire ou remplacer un bien ». Il n'est donc pas synonyme de « valeur » et ne doit pas être interprété comme tel.

Des valeurs pour tous les goûts

GroupeAltus

- **Coût de reproduction**

Le coût de reproduction représente le coût de remplacement d'un bâtiment par un autre identique. Il renferme les frais encourus pour la construction d'une nouvelle propriété, qui est l'exacte réplique de l'autre, en se fondant sur les prix courants et en utilisant la même sorte de matériaux ou des matériaux à peu près semblables.

Des valeurs pour tous les goûts

GroupeAltus

- **Coût de remplacement**

Le coût de remplacement est le coût de substitution requis pour construire, au prix courant, un bâtiment d'une utilité équivalente à celui évalué, utilisant des matériaux semblables et modernes, selon les normes, concepts et modes d'aménagements courants.

Des valeurs pour tous les goûts

GroupeAltus

- **Valeur d'usage (ou de convenance)**

La valeur d'usage est celle que l'on accorderait aux bâtiments, améliorations et équipements en cas de vente de l'entreprise en activité ou dans le cadre d'une vente libre.

En fait, on entend par une valeur d'usage celle que l'on accorderait au bâtiment en considérant les améliorations spécifiques de l'entreprise en place si celle-ci était vendue en activité ou dans le cadre d'une vente libre. Elle existe dès que le bien représente pour le propriétaire une valeur dont ne tiendra pas compte le commun des acheteurs.

Des valeurs pour tous les goûts

GroupeAltus

- **Valeur marchande**

La valeur marchande se définit comme étant le prix le plus probable de la vente, réelle ou présumée, d'un immeuble à une date donnée, sur un marché libre et ouvert à la concurrence et répondant aux conditions suivantes :

1. les parties sont bien informées ou bien avisées de l'état de l'immeuble, des conditions du marché et raisonnablement bien avisées de l'utilisation la plus probable de l'immeuble;

Des valeurs pour tous les goûts

GroupeAltus

- **Valeur marchande (suite)**

2. l'immeuble a été mis en vente pendant une période de temps suffisante, compte tenu de sa nature, de l'importance du prix et de la situation économique;
3. le paiement est exprimé en argent comptant (dollars canadiens) ou équivalent à de l'argent comptant;
4. le prix de vente doit faire abstraction de toute considération étrangère à l'immeuble lui-même et doit représenter la vraie considération épurée de l'impact des mesures incitatives et de conditions de financement avantageuses.

Des valeurs pour tous les goûts

GroupeAltus

- **Valeur de liquidation**

La valeur de liquidation est le prix le plus probable de la vente de la propriété ou d'un intérêt dans la propriété et répondant aux condition suivantes:

- l'acheteur est prudent et agit en pleine connaissance de cause, alors que le vendeur est contraint de vendre;

Des valeurs pour tous les goûts

GroupeAltus

- **Valeur de liquidation (suite)**

  - la vente doit se produire dans un court laps de temps spécifié par le vendeur;
  - les efforts de mise en marché sont limités;
  - le paiement est exprimé en argent comptant (dollars canadiens) ou équivalent à de l'argent comptant.

Des valeurs pour tous les goûts

GroupeAltus

- **Valeur au propriétaire**

L'indemnité à l'exproprié doit être recherchées en fonction du concept de « valeur au propriétaire » qui tient compte notamment des conditions suivantes:

- ce n'est pas qu'un prix, c'est une indemnité qui doit être recherchée;
- cette indemnité doit dédommager entièrement l'exproprié du préjudice que lui fait subir l'expropriation;

Des valeurs pour tous les goûts

GroupeAltus

- **Valeur au propriétaire (suite)**

  - l'exproprié n'est pas un vendeur ordinaire qui débat comme il l'entend son prix avec l'acheteur;
  - l'exproprié est forcé de transiger à un moment qu'il n'a pas choisi;
  - la valeur potentielle, incluse dans la valeur marchande, doit comprendre tout élément d'adaptabilité particulière;
  - dans la recherche de l'indemnité, on doit faire abstraction du but de l'expropriation.

Des valeurs pour tous les goûts

GroupeAltus

- **Et la VISJ (valeur immobilière sous-jacente)**

I. Rappel:

✓ La nouvelle entente avec MSSS segmente le calcul de la rétribution en 4:

1. Niveau de services
2. Coûts d'opérations
3. Frais d'administration
4. et pour les coûts d'opérations liés à l'immeuble

Des valeurs pour tous les goûts

GroupeAltus

- **Et la VISJ (valeur immobilière sous-jacente) (suite)**

I. Rappel (suite) :

✓ Délai de production rapide (3 mois)

✓ Recherche d'une méthode équitable afin de prendre en compte les caractéristiques de chaque RI

Des valeurs pour tous les goûts

GroupeAltus

- **Et la VISJ (valeur immobilière sous-jacente) (suite)**

II. VISJ:

✓ Méthodologie développée sur la base du coût de remplacement déprécié (CRD)

✓ Inspirée de la fiche d'évaluation municipale (FEM)

✓ Laquelle est produite par le MAMM

✓ Appliquée de la même façon à travers la province

VISJ = CRD + valeur du terrain

Des valeurs pour tous les goûts

GroupeAltus

- **Et la VISJ (valeur immobilière sous-jacente) (suite)**

III. Nuances par rapport à la valeur marchande:

✓ Juste valeur marchande (JVM) basée sur la rentabilité de l'établissement (valeur actuelle des revenus actuels et futurs)

✓ La valeur municipale est établie aux 3 ans et à une date de référence de 18 mois avant la 1ère année du rôle d'évaluation. Elle peut inclure, en plus de la dépréciation physique, des désuétudes économique et fonctionnelle

Des valeurs pour tous les goûts

GroupeAltus

Pour en arriver à l'une de ces différents valeurs, il existe 3 méthodes

- **Méthode du coût**

La méthode du coût consiste à additionner la valeur du terrain considéré vacant à la valeur de remplacement dépréciée de ses améliorations (c.-à-d. les bâtiments et les améliorations au sol).

Des valeurs pour tous les goûts

GroupeAltus

- **Méthode de comparaison**

La méthode de comparaison permet d'estimer la valeur d'une propriété par l'analyse de ventes récentes de propriétés similaires. Dans la mesure où l'on dispose d'un nombre suffisant de transactions d'immeubles comparables, la méthode de comparaison se révèle une excellente estimation de la valeur, car elle se fonde sur le comportement des acheteurs et des vendeurs sur le marché.

- **Méthode du revenu**

La méthode du revenu permet d'estimer la valeur d'une propriété par l'actualisation du revenu net annuel, potentiel ou anticipé. En fait, l'évaluateur, se basant sur le principe d'anticipation, cherche le prix que paierait un investisseur compte tenu du revenu net et du taux de rendement qu'il anticipe recevoir du capital investi.

Des valeurs pour tous les goûts

GroupeAltus

Concernant la valeur marchande des RI;

- La méthode du revenu est privilégiée parce qu'elle correspond mieux à la démarche et aux motivations des acheteurs.
- Elles doit cependant être appuyée par la méthode de comparaison qui permet de mesurer les rendements requis des acheteurs pour ce type d'investissement.
- La JVM d'une RI est donc influencée par:
  1. La performance locative et la stabilité des revenus à long terme
  2. L'inoccupation des unités

     Les deux éléments sont quant à eux, intimement liés à l'entente nationale (et particulière)

Des valeurs pour tous les goûts

GroupeAltus

Concernant la valeur marchande des RI; (suite)

3. Les dépenses d'opération où les salaires en occupent une grande partie
4. Le rendement anticipé sur l'investissement qui dépend à son tour de nombreux facteurs:
   - Durée de l'entente (assurant la stabilité des revenus)
   - Qualité du bâtiment
   - Travaux à faire
   - Difficulté à obtenir du financement
   - L'incessibilité de l'entente sans le consentement de l'établissement

Des valeurs pour tous les goûts

GroupeAltus

Concernant la valeur marchande des RI; (suite)

- La VISJ n'est donc qu'un des éléments structurant de l'équation menant à la JVM d'une RI.

GroupeAltus

MERCI