

QUESTIONS RELATIVES À L'ÉVALUATION des biens de conservation du patrimoine



Par Sanjit Singh, AACI, P.App,
Wernick Omura Inc, Calgary, AB

*“CE CONTRAT
DE SERVICE A
VÉRITABLEMENT
CONSTITUÉ UN
DÉFI D'ÉVALUATION
GLOBAL QUI
A RENFORCÉ
LES PREMIERS
PRINCIPES DE
LA VALEUR.”*

Un client s'est récemment adressé à notre société pour déterminer la valeur marchande d'un bâtiment commercial avant et après avoir été désigné comme monument historique provincial (édifice du patrimoine) par le Calgary Civic Trust (Trust). Plus précisément, l'objectif était d'évaluer le changement de valeur de ce bien en fonction du don par le propriétaire au Trust des intérêts patrimoniaux et des droits de développement de la propriété. Le Trust et le propriétaire devaient déterminer s'il était avantageux pour la propriété en question d'être ajoutée à l'inventaire des ressources historiques. Après avoir identifié les exigences en matière d'évaluation, nous avons décidé d'estimer la valeur marchande de la propriété en question avec et sans la Convention de conservation du patrimoine.

Le bien en objet est connu sous le nom de résidence Gerlitz et a récemment été désigné comme ressource historique municipale. Le terrain de forme rectangulaire de 4 058 pieds carrés a été amélioré il y a 115 ans par un bâtiment de 1 035 pieds carrés, à deux étages, à ossature de bois, sur une fondation en blocs de béton. Il est situé le long de la 10^e Avenue SE et de la 12^e Rue SE, dans le quartier Inglewood, dans la ville de Calgary. Le bien en objet offre un emplacement central à proximité d'autres immeubles de bureaux et de commerces à usage mixte. Le site est zoné C-COR2 (Corridor commercial 2), ce qui permet une variété d'utilisations



commerciales sous réserve du règlement 27M2019, qui permet à la municipalité de contrôler les changements apportés aux biens historiquement importants. L'intérieur est composé d'une unité de bureaux au rez-de-chaussée et à l'étage, ainsi que d'un sous-sol complet non aménagé pour le stockage. Il y a également un garage chauffé de 726 pieds carrés (+/-).

Le *Règlement 27M2019*, définit comme suit l'importance historique du bâtiment :

La résidence construite en 1904-1905 est un exemple précoce de deux étages de style cottage édouardien dans la communauté. Bien que de taille modeste (six pièces), la résidence Gerlitz présente des caractéristiques édouardiennes, notamment sa forme à pignon latéral de deux étages avec une large véranda avant décalée, un bardage en bois biseauté à l'étage principal, avec des bardeaux de bois sur les façades avant et arrière à l'étage supérieur. Les rues résidentielles d'Inglewood sont caractérisées par ces cottages ouvriers du début du 20e siècle construits dans les styles Edwardian Cottage, Foursquare, Edwardian Gable-Front, Craftsman ou Queen Anne. La 10e Avenue a été l'une des premières rues résidentielles à se développer. Elle avait été construite à 80 % lors de la Première Guerre mondiale et presque entièrement construite en 1924.

Selon l'Historical Resources Act, Revised Statutes of Alberta 2000 Chapitre H-9, on entend par ressource historique toute œuvre de la nature ou de l'homme qui a principalement une valeur en raison de son intérêt paléontologique, archéologique, préhistorique, historique, culturel, naturel, scientifique ou esthétique, y compris, mais sans s'y limiter, un site, une structure ou un objet paléontologique, archéologique, préhistorique, historique ou naturel.

Certains des sites figurant dans l'inventaire des ressources historiques sont protégés contre les démolitions ou les modifications inappropriées en étant également désignés comme ressources historiques municipales ou provinciales en vertu de l'Alberta Historical Resources Act. La réglementation relative aux ressources historiques indique que, sans l'approbation préalable du ministre, elles ne peuvent pas être enlevées, détruites, perturbées, modifiées, remises en état, réparées ou modifiées de façon permanente, sauf pour des travaux de conservation ou d'entretien de routine. En outre, les travaux de rénovation/entretien des bâtiments patrimoniaux nécessitent l'approbation de la municipalité et sont destinés à utiliser des matériaux et des techniques d'installation caractéristiques de l'époque.

Après avoir examiné toutes les informations, en tant qu'évaluateurs, nous avons commencé à anticiper les problèmes qui découleraient de ces désignations / restrictions, y compris

les variables de la vie économique, la vie économique restante et/ou les considérations de vie physique. Nous avons également commencé à envisager les analyses de l'utilisation optimale, compte tenu du fait que de nombreux biens patrimoniaux sont protégés contre le réaménagement. En tant que tel, l'utilisation optimale du bien « comme si vacant » n'était vraisemblablement pas pertinente dans ce contrat de service, comme c'était le cas pour les coûts des restrictions de rénovation basées sur la propriété, qui se traduisent par un coût de reproduction par rapport au coût de remplacement. Tout bien considéré, l'intérêt en fief simple et l'ensemble des droits qui lui sont associés sont très restreints/limités lorsque les droits sont donnés. Dans cette situation, il doit y avoir un avantage pour le propriétaire de l'immeuble. En général, l'inventaire des ressources patrimoniales municipales comprend les biens appartenant à la ville, les biens dont les propriétaires ont demandé cette protection juridique et les biens dont les propriétaires l'ont acceptée en échange de l'obtention d'autres avantages tels que des allocations de densité plus élevée.

L'envergure du travail a donné lieu à des discussions avec le Trust afin de déterminer leurs opinions/expériences sur les effets des conventions patrimoniales sur les biens figurant dans l'inventaire. Notre cabinet a également réalisé des évaluations d'autres biens patrimoniaux dans le passé. Bien que les emplacements de ces biens patrimoniaux aient été convoités et basés sur des données de vente, il semble que l'on ait peu tenu compte des droits de développement limités et de l'intérêt patrimonial.

Du point de vue de l'évaluation, nos recherches ont indiqué que certains experts du patrimoine estiment qu'une évaluation ne pourrait pas refléter le mécanisme normal du marché de l'offre et de la demande pour déterminer la valeur d'un bien classé patrimonial. La demande de préservation du patrimoine provient de la législation de la part des gouvernements, reflétant probablement les désirs de la société, c'est-à-dire la préservation de la communauté, de l'architecture et du mode de vie. En outre, la désignation patrimoniale peut restreindre l'utilisation alternative du bien et fausser le processus normal de prise de décision sur le marché, surtout en l'absence de comparables patrimoniaux directs. Notre contrat de service portait plus spécifiquement sur les biens achetés en fief simple, avec l'ensemble des droits, puis vendus sous protection du patrimoine et selon un ensemble limité de droits. Pour compliquer davantage la question, les motifs de désignation des propriétaires sont tous différents, c'est-à-dire pour obtenir des considérations de densité accrue, des assouplissements des règlements (stationnement, changement d'utilisation), des subventions pour les rénovations et/ou une réduction des impôts fonciers. Toutefois, dans certaines situations, nous avons constaté que le coût de la propriété



pouvait augmenter en l'absence de subventions ou d'avantages en matière d'impôts fonciers. Comme si les ajustements qualitatifs et quantitatifs n'étaient pas déjà assez difficiles à prouver, ces variables compliquent le défi de l'évaluation.

Des recherches plus approfondies ont montré que les propriétés situées dans des endroits plus convoités et plus fréquentés bénéficient de subventions et d'un traitement fiscal plus

favorable, alors que les propriétés situées dans des endroits moins désirables n'en bénéficient pas. La propriété en question n'était pas située dans un endroit très fréquenté. Grâce à notre diligence raisonnable, nous avons déterminé que la demande commerciale de la propriété en question était faible. Il était également dans un état moyen et, en l'absence de subventions, ou en cas de risque perçu de ne pas être approuvé, le coût de la propriété augmenterait en raison de l'augmentation des coûts d'exploitation et de rénovation. L'analyse de l'utilisation optimale a conclu qu'il n'y avait pas de forte demande pour une densité de développement accrue, et que le petit site ne soutiendrait aucune stratégie d'expansion significative. Toute rénovation de l'intérieur ou de l'extérieur des locaux doit être approuvée par le Trust,

et les matériaux d'origine doivent être utilisés. La propriété en question avait 115 ans, et il y avait des signes d'entretien différé, de vieilles fenêtres, des portes extérieures et une usure générale de l'intérieur. Bien que le Trust ne puisse pas imposer des rénovations à une propriété, il est raisonnable de supposer que l'entretien différé doit être réparé dans un délai raisonnable ou que la propriété peut commencer à souffrir d'une augmentation des coûts d'exploitation, d'une apparence délabrée et d'une perte de valeur.

En conclusion, nous avons estimé que, comme la propriété en question ne bénéficierait probablement pas de subventions et qu'une taxe foncière favorable était accordée à des propriétés plus convoitées, combinée à l'entretien différé, il y avait une perte de valeur. Nous avons essentiellement estimé le montant de l'entretien différé associé à la propriété avec et sans conservation du patrimoine, c'est-à-dire le coût de remplacement par rapport au coût de reproduction. Bien que l'interprétation de l'ampleur de l'augmentation des réparations et du calendrier d'entretien ait comporté une certaine subjectivité, nous avons affirmé qu'il y avait une augmentation des coûts de propriété et d'entretien des biens avant et après le don.

Ce cas présentait un défi d'évaluation unique lié à l'identification et à la compréhension des effets des droits de propriété, à l'analyse de l'utilisation optimale, à l'analyse de l'âge et de la durée de vie, aux coûts de propriété, aux heures supplémentaires, aux considérations de localisation et aux subventions gouvernementales potentiellement compensatoires/ au traitement fiscal des biens patrimoniaux. Bien que nous sachions qu'il existe une pléthore d'interprétations/opinions relatives à cette situation d'évaluation, nous avons affirmé la nôtre. Ce contrat de service a véritablement constitué un défi d'évaluation global qui a renforcé les premiers principes de la valeur. ▣