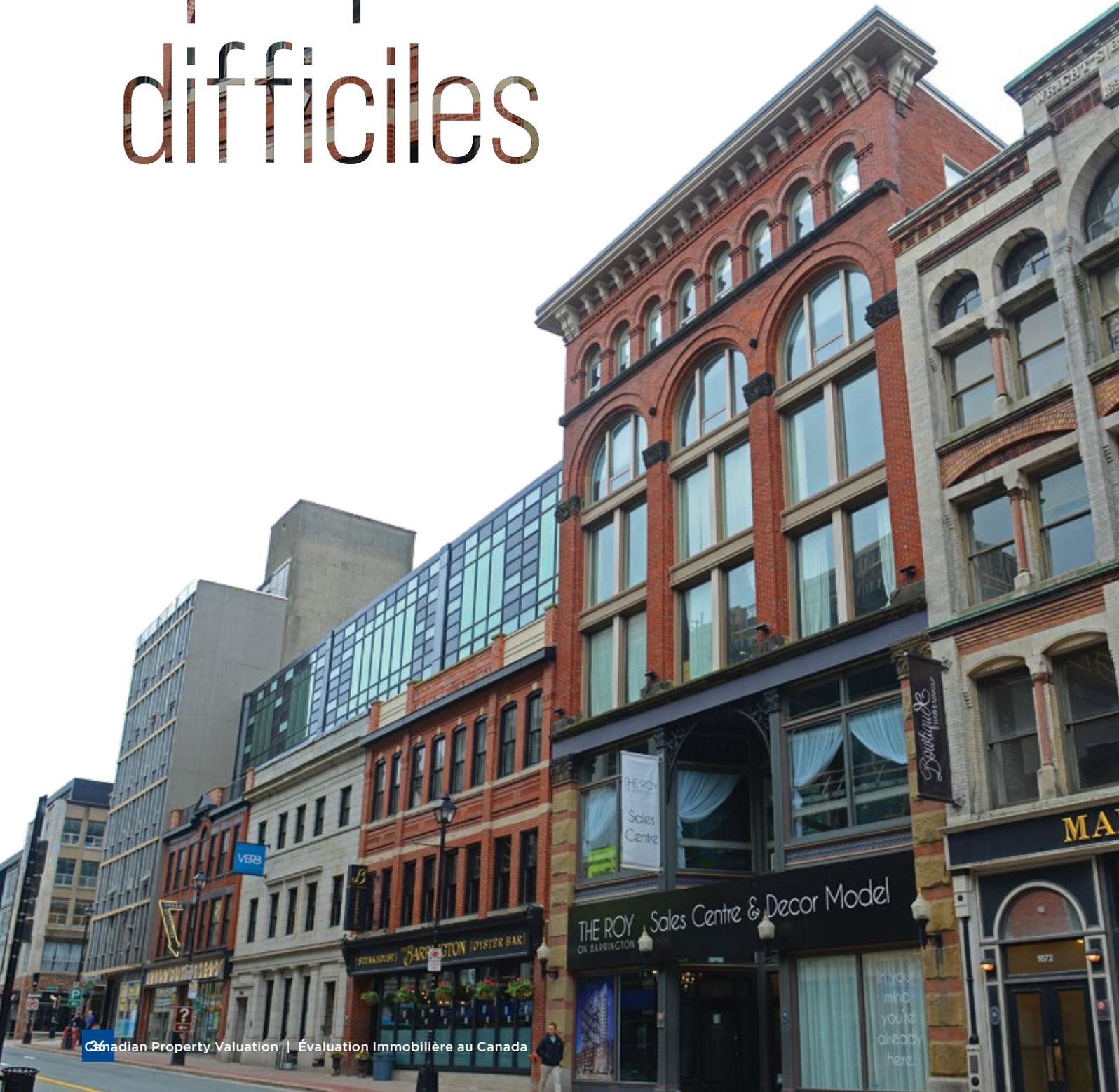
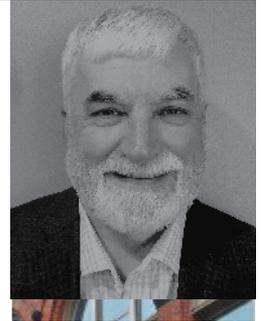


L'évaluation de

propriétés difficiles





Cet article traite de l'évaluation de propriétés uniques, non seulement en raison de leur usage particulier, mais aussi de leur histoire et de leur attrait architectural.

L'ancienne bibliothèque Carnegie est située à Ingersoll, en Ontario, dont la population était de 13 000 habitants à la date d'évaluation. C'était l'une des 125 bibliothèques Carnegie construites au Canada avec le financement de la Fondation Andrew Carnegie des États-Unis. L'édifice témoigne du fait que l'on reconnaissait le rôle que les bibliothèques et les institutions d'enseignement jouaient dans la lutte contre l'analphabétisme. En plus d'être une bibliothèque renommée, il est intéressant de noter que l'édifice abritait la première classe d'arts pour adultes au Canada.

Ayant 119 ans, l'édifice est classé historique. C'est un plancher unique surélevé d'environ 4200 pieds carrés. De conception presque parfaitement carrée, il possède une entrée principale en saillie, ornée d'une arche centrale décorative. Les coins sont angulés pour former une colonne surmontée d'un chapiteau iconique au sommet. Les contreforts centraux ont un chapiteau similaire. La partie supérieure de l'édifice est coiffée d'une bande horizontale ornée de crochets décoratifs. Les fenêtres avant et latérales ont une arche de briques avec médaillon supérieur et larmier de finition. Les rénovations et les changements apportés à l'édifice ont soigneusement préservé son architecture et augmenté son utilité globale en ouvrant le niveau inférieur.

L'édifice a été acheté en 2018, puis rénové afin d'offrir un espace haut de gamme pour la tenue de plusieurs types d'événements. Il n'y a pas à Ingersoll d'édifice similaire à celui-ci; la seule structure comparable se trouve à 5 km plus au sud.

Le zonage de la propriété permet une grande variété d'utilisations possibles. Les propriétés avoisinant l'édifice sont des espaces commerciaux, dont certains portent une dénomination commerciale, alors que d'autres se trouvent communément sur le marché.

Depuis son ouverture, l'installation a été bien reçue par le public, ayant accueilli plusieurs célébrations de mariages et événements sociaux. Malheureusement, il n'y a pas de revenus historiques ou d'états des dépenses qu'un évaluateur pourrait utiliser dans une méthode du revenu.

Une méthode du coût est hors de question, pour deux raisons. D'abord, ces propriétés ne sont pas achetées et vendues selon la valeur d'immeuble dépréciée ou la composante du terrain. Ensuite, il n'y a pas de ventes de terrains dans la zone centrale d'Ingersoll pour appuyer tout type de valeur de terrain. À cause de cela, la seule solution possible à la valeur de la propriété est la méthode de comparaison directe.

Peu importe le type de bien commercial évalué, il est important de déterminer les tendances générales dans la communauté locale. On peut le faire de quatre façons :



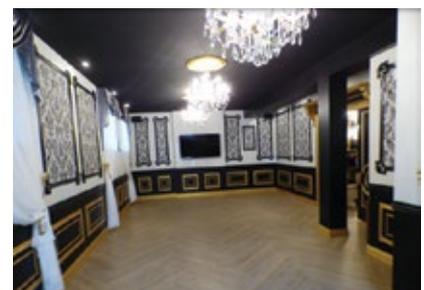
VUE DE L'ANCIENNE BIBLIOTHÈQUE CARNEGIE AVANT L'ACHAT



VUE DE L'ÉDIFICE APRÈS L'ACHAT



VUE DU NIVEAU INFÉRIEUR APRÈS LES RÉNOVATIONS



VUE DE LA SALLE DE RÉUNION DU REZ-DE-CHAUSSÉE APRÈS LES RÉNOVATIONS

(1) Comme le bien visé est situé dans la zone centrale, marcher au cœur du centre-ville et compter le nombre d'espaces vacants. Dans notre cas, c'était 10 %, ce qui ne différait pas des communautés de la taille d'Ingersoll.

(2) Analyser la valeur monétaire des permis de construction émis par la ville depuis 5 à 10 ans. Ingersoll connaît un cycle de croissance positive, notamment dans le développement du marché de l'habitation. Le développement commercial a fluctué, à la hausse ou à la baisse, ce qui est habituel dans les plus petites communautés comme Ingersoll.

(3) Faire un graphique temporel de toutes les propriétés commerciales d'un étage vendues dans la communauté depuis 10 à 20 ans. Cela donne un bon portrait de l'activité du marché et, plus important, de sa tendance.

(4) Déterminer la force économique de la communauté en observant les types d'industries locales et d'autres facteurs, comme l'accès autoroutier. Par exemple, la ville est située relativement près de l'autoroute 401 et l'usine de production automobile CAMI, employant 2500 personnes, est située dans la communauté.

Le but de réunir cette information est de déterminer la robustesse du marché commercial où l'évaluateur travaille plutôt que de cibler seulement la propriété commerciale évaluée. L'évaluateur veut établir une base de référence pour le bien visé, par rapport à la composition générale de son marché en tant que bâtiment commercial.

Comme la vendabilité est un facteur devant être pris en considération dans l'évaluation des propriétés uniques, l'évaluateur doit envisager les mécanismes de régulation du marché qui s'appliquent à la propriété. *(Voir tableau 1)*

Tableau 1

MÉCANISME DE RÉGULATION DU MARCHÉ	ACHETEURS	VENDEURS
Concurrence parfaite	plusieurs	plusieurs
Oligopsonie	quelques-uns	plusieurs
Oligopole	plusieurs	quelques-uns
Monopole bilatéral	plusieurs	un
Monopsonie	un	plusieurs
Oligopole bilatéral	quelques-uns	quelques-uns
Duopole	plusieurs	deux
Duopsonie	deux	plusieurs

Il est aussi utile d'examiner les utilisations possibles de la propriété relativement au règlement de zonage. Un autre aspect consiste à fixer les paramètres de recherche des ventes comparables similaires pour la méthode de comparaison directe. Le tableau 2 examine les utilisations possibles de la propriété, à la lumière du règlement de zonage actuel d'Ingersoll.

La conduite de cet exercice a montré que, relativement à plusieurs usages permis par le règlement de zonage, seulement quelques usages potentiels allaient émerger. Cela signifie que la mise en marché sera « mince », à moins qu'un acheteur potentiel puisse obtenir un rezonage.

Il a fallu ensuite identifier les ventes pour la méthode de comparaison directe. C'était une tâche intimidante, qui nécessitait l'examen de plus de 2000 ventes de propriétés commerciales à travers le sud-ouest de l'Ontario. Ce fut accompli en utilisant les dossiers de MPAC propertyline et en regardant méthodiquement chaque image de vente sur l'ordinateur. Le tableau 3 montre les comtés recherchés.

MPAC catégorise les activités de vente dans des classes spécifiques. Le problème, c'est que toutes les ventes ne sont pas nécessairement placées dans la bonne classe. Pour trouver les ventes appropriées, on a fait une recherche dans différentes classes de produits immobiliers. *(Voir tableau 4)*

Tableau 2

USES	POSSIBLE HIGHEST AND BEST USE
Banque ou institution financière	NON
Bar ou taverne	OUI
Bibliothèque publique	NON
Boutique de service	NON
Bureau administratif gouvernemental	NON
Bureau commercial ou professionnel	OUI
Clinique médicale	OUI
Clinique vétérinaire	NON
Club de santé	NON
Concessionnaire automobile	NON
Dépanneur	NON
École commerciale	NON
Édifice sportif ou de spectacle	NON
Emploi à domicile	NON
Établissement de nettoyage à sec	NON
Établissement de restauration	OUI
Établissement de services aux particuliers	OUI
Établissement de services commerciaux	OUI
Établissement de soins prolongés	NON
Foyer de groupe	NON
Garage public	NON
Garderie	NON
Hôtel ou motel	NON
Immeuble d'habitation	NON
Immeuble résidentiel à logements multiples	NON
Imprimerie	NON
Laverie automatique	NON
Lieu de culte	OUI
Magasin de matériaux de construction	NON
Magasin de vente au détail	OUI
Maison pour besoins spéciaux	NON
Microbrasserie	NON
Pension de famille ou maison de chambre	NON
Point de vente en gros	NON
Salle de billard	NON
Salle de jeux électroniques	NON
Salle de quilles	NON
Salle de réunions	NON
Salle de théâtre ou de cinéma	NON
Salon funéraire	NON
Station d'autobus	NON
Station-service	NON
Stationnement	NON
Unité d'habitation convertie en 4 logements	NON
Unité d'habitation dans la partie supérieure d'un immeuble non résidentiel	NON
Utilisation publique	NON



Tableau 3

NOM DU COMTÉ	NOMBRE DE MUNICIPALITÉS DANS LE COMTÉ
Middlesex	9
Elgin	8
Oxford	8
Perth	6
Niagara	12
Essex	9
Chatham-Kent	1
Huron	9
Wellington	8
Waterloo	7
TOTAL	77

PÉRIODE DE RECHERCHE	Du 1 ^{er} janvier 2010 à la date réelle d'évaluation
----------------------	---

Tableau 4

CODE	NOM DE LA CLASSE IMMOBILIÈRE
400	Petit immeuble de bureaux de moins de 7500 pieds carrés
401	Petite clinique médicale/dentaire de moins de 7500 pieds carrés
409	Magasin de vente au détail d'un étage habituellement de plus de 10 000 pieds carrés
410	Magasin de vente au détail d'un étage habituellement de moins de 10 000 pieds carrés
411	Restaurant conventionnel
432	Banques et institutions similaires généralement de moins de 7500 pieds carrés
441	Taverne/maison publique
445	Hôtel offrant des services limités
462	Auberges rurales, petites auberges
470	Multiplexe (détail/bureaux et autres usages) de plus de 10 000 pieds carrés
471	Même que ci-dessus, moins de 10 000 pieds carrés
473	Détail avec plus d'un usage non-détail
477	Détail avec bureaux de moins de 10 000 pieds carrés - les bureaux pourraient être au deuxième étage
499	Propriété commerciale non spécifiée
600	Toutes les propriétés institutionnelles non définies spécifiquement
610	Autres établissements d'enseignement
731	Bibliothèque et/ou instituts littéraires
734	Salle de réception
735	Salle de réunions/salle communautaire
736	Clubs, privés, confréries
800	Usage déterminé
832	Édifice ou monument historique gouvernemental

NOMBRE DE VENTES VUES	2276
-----------------------	------

Résultats de la recherche

Après avoir exploré les données de vente, on a observé 35 propriétés qui ont été améliorées avec un bâtiment unique ou différent. Les bâtiments ont été choisis pour leur intérêt architectural, leur date de construction originale et leurs différences globales de conception et d'utilisation. Le nombre possible de ventes sélectionnées représentait 1,5 % de tout le jeu de données possible. Dans ce dernier groupe, il y avait seulement six index qui pouvaient être considérés comme des ventes comparables.

La recherche nous dit que les propriétés possédant des caractéristiques architecturales uniques qui ont servi à certains types de propriétés institutionnelles dans le passé ne se vendent pas très souvent. On peut certainement arguer qu'il n'existe pas beaucoup de ces types de propriétés sur le marché. Un autre argument qui pourrait être avancé est que ces propriétés existent sur le marché, mais qu'elles n'ont pas fait l'objet d'une transaction. Cela signifie qu'elles sont des entités viables et qu'elles sont acceptées sur le marché. Toutefois, au bout du compte, nous constatons un nombre de ventes limité.

La raison pourquoi nous n'observons pas beaucoup de ces ventes sur le marché est qu'elles exigent un capital important pour amener les immeubles à une norme moderne et unique. Ainsi donc, peu d'acheteurs souhaitent préserver et moderniser ces types d'immeubles. De surcroît, il n'y a pas beaucoup d'acheteurs qui veulent acquérir ces immeubles après qu'ils aient été rénovés et modernisés. N'avons pas posé de conditions sur une fourchette de prix de vente spécifique en cherchant les ventes comparables.

Les annexes suivantes indiquent les index choisis pour fournir des données probantes sur la valeur du bien visé pour la méthode de comparaison directe. Ces index représentent l'ensemble complet des données de vente, même si elles viennent d'un bassin commun.

807, rue King Est, Cambridge

Date de vente : Mai 2016

Prix de vente : 1 363 589 \$



Cette propriété est située à l'intersection des rues Church Nord et King Est. L'édifice a 122 ans et il est occupé par la BMO. La superficie du site est de 14 035 pieds carrés. L'édifice n'est pas classé historique. Il est conçu dans le style Beaux-Arts, rappelant les édifices construits pour donner une « touche dramatique » à la zone centrale. Il possède des coins en relief, un toit plat, des colonnes classiques avec chapiteaux, une ligne de corniche finement ouvragée et un patron de fenêtres asymétrique avec fenêtres et éléments coiffés d'une arche. L'édifice est en bonne condition. Il fait 8459 pieds carrés.

Sommaire des unités comparées

Prix de vente de l'édifice, au pied carré : 161,20 \$

8, rue Main, Cambridge

Date de vente : Novembre 2018

Prix de vente : 1 056 400 \$



Cette propriété est située à l'intersection des rues Main et Water, ou n° 24. La superficie du site est de 3676 pieds carrés. L'édifice, dont la superficie est de 8165 pieds carrés, est une ancienne Banque de Montréal. Il est occupé par

La Wozniak Denture Clinic et par une « future » clinique de dentisterie. L'édifice n'est pas classé historique. Cependant, c'est le lieu original de la Merchants Bank of Canada. Il est de style Beaux-Arts, avec un revêtement de pierre taillée polie, de la brique jaune et du granit poli à l'extérieur. Au moment de la vente, l'édifice avait été mis à jour.

Sommaire des unités comparées

Prix de vente de l'édifice, au pied carré : 129,38 \$

27, rue Main Sud, Milverton

Date de vente : Juillet 2017

Prix de vente : 465 000 \$



Cette propriété est située du côté est de la rue Main Sud, au sud de la rue Cruikshank. L'édifice, qui a 108 ans, est une ancienne bibliothèque. Il fait 3537 pieds carrés. La superficie du site est de 6970 pieds carrés. **L'édifice n'est pas classé historique, mais la Carnegie Library Foundation a donné une subvention pour que l'on construise le bâtiment dans la communauté.** On rapporte que l'édifice est dans une condition supérieure à la moyenne. Il avait été vendu pour être converti en maison et en studio. La propriété est zonée C1.

Sommaire des unités comparées

Prix de vente de l'édifice, au pied carré : 130,14 \$

71, rue Frank, Strathroy-Caradoc

Date de vente : Juin 2017

Prix de vente : 1 500 000 \$

Cette propriété est située à l'intersection des rues Centre Ouest et Frank. Le site fait 5227 pieds carrés. L'édifice a 128 ans et il fait 9900 pieds carrés.



Conçu à l'origine par Thomas Fuller, qui était l'architecte des édifices du Parlement et à qui on a confié la tâche de construire un bureau de poste fédéral à Strathroy, l'édifice a ensuite été converti en restaurant et pub en 2015, avec huit suites appelées Clock Tower Inn en 2007. L'édifice a été mis à niveau, incluant : nouveau système de CVC; système central d'aspiration; chauffe-eau sur demande; nouveau patio; repointage de la brique; deux pompes de puisard; entrées avant renouvelées; et nouveau panneau de protection incendie. La propriété est classée historique en raison de son histoire et son architecture : détails de la Renaissance française et du Néogothique de l'apogée victorienne.

Sommaire des unités comparées

Prix de vente de l'édifice, au pied carré : 151,52 \$

131, rue Wellington, London

Date de vente : Juillet 2017

Prix de vente : 439 000 \$



Cette propriété est située à l'intersection des rues Hill et Wellington. Le lot fait 4400 pieds carrés. L'édifice fait 4052 pieds carrés. Classé historique, il a été érigé il y a 127 ans. Construit par

Henry Winder, il avait été occupé par la famille Winder jusqu'en 1973. L'édifice est un bel exemple du style italianisant, avec : parement en larges planches de bois sans saillies; frise décorative sous les corniches, des quatre côtés; baies de portes et fenêtres segmentées; toit en croupe à faible pente; coins de bois en relief; chambranle de porte avant renfoncé, avec boiseries géométriques autour de l'alcôve; boiseries dans la moitié inférieure des fenêtres flanquantes; et porte avant éminente, avec un grand menau horizontal distinctif. L'édifice a été restauré historiquement il est occupé par des locataires de bureaux.

Sommaire des unités comparées

Prix de vente de l'édifice, au pied carré : 108,34 \$

156, rue Argyle Nord, Cambridge

Date de vente : Mars 2017

Prix de vente : 1 100 000 \$



Cette propriété est située à l'intersection des rues Duke et Argyle Nord. Le site fait 5940 pieds carrés, alors que l'édifice fait 5629 pieds carrés. Il a 107 ans. Cet édifice est une bibliothèque Carnegie. Il a été mis à niveau/renové en 2012, avec de nouveaux systèmes de chauffage et de climatisation, de nouvelles fenêtres et un nouveau toit. La finition très haut de gamme à travers l'édifice comprend un plafond en étain, des planchers de bois à bâtons rompus et des cloisons vitrées. Le niveau inférieur a des plafonds de 10 pieds de hauteur ainsi qu'une cuisine et des toilettes récemment renouvelées. **L'édifice n'est pas classé historique, mais il est important, car c'est une des bibliothèques Carnegie,** un bon exemple du style Beaux-Arts, avec : pilastres d'ordre ionique en béton; toit du vestibule voûté; lampes murales art déco; et toit à pignon à pan coupé en ardoises.



Sommaire des unités comparées

Prix de vente de l'édifice, au pied carré : 195,42 \$

Analyse des données

Les différences entre les prix de vente élevés et bas des édifices, au pied carré, incluant le terrain, étaient de 80 %. C'était inattendu, car nous anticipions une étendue beaucoup plus grande au début de l'analyse, étant donné les différences dans les ventes en ce qui concerne la taille des édifices, leur emplacement, etc. Il n'y avait pas d'autres ventes possibles à utiliser dans l'analyse à partir de la base de données.

La clé du casse-tête de comparaison directe fut la sélection des variables libres qui aideraient l'évaluateur à réduire et à expliquer la différence de 80 % dans l'étendue des prix de ventes comparables. Heureusement, nous avons décidé d'employer le point de qualité comme outil d'analyse dans la méthode de comparaison directe.

Les variables libres qu'on a trouvées les plus efficaces étaient l'emplacement, la taille de l'édifice, l'architecture, la condition et la grandeur du terrain. Les variables libres inefficaces étaient le classement historique, le zonage, le stationnement et l'âge de l'édifice. Il a été noté que le temps n'était pas un facteur, car nous avons essayé différents rajustements annuels de temps et il n'y avait pas de réponse au coefficient de variance (%), qui est centré sur le prix de vente moyen ajusté de l'édifice, au pied carré (rez-de-chaussée et sous-sol).

Par souci de concision, nous avons trouvé que l'analyse du point de qualité réduisait de 80 % à 6 % la variation dans le prix de vente global de l'édifice, au pied carré. Nous y avons réussi seulement en sélectionnant les bonnes variables libres, notant les variables à l'aide d'une échelle ordinale de 1-4-9-16-25-36-49 et utilisant un solutionneur intégré trouvé dans Excel. Tous ces éléments constituaient la plate-forme du point de qualité pour fins d'analyse. Ce solutionneur était essentiel pour établir les poids de chaque

variable libre. Il était intéressant de noter que les poids alloués aux variables libres en disaient beaucoup sur les processus de réduction des variations dans les prix de vente des comparables. (Voir tableau 5)

Tableau 5

VARIABLES LIBRES UTILISÉES DANS L'ANALYSE DES VENTES COMPARABLES	POURCENTAGES DE POIDS ALLOUÉS AUX VARIABLES LIBRES PAR LE SOLUTIONNEUR
Emplacement	5 %
Taille de l'édifice	11 %
Architecture	24 %
Condition	52 %
Grandeur du terrain	8 %
SCORE TOTAL DES POIDS	100 %

Les variables libres dominantes dans notre cas étaient l'architecture des édifices sur les propriétés de vente et leur condition. La taille des édifices a aussi donné un poids relativement élevé pour expliquer les différences de prix. L'analyse des données peut indiquer que, dans les futures évaluations de propriétés uniques, ces éléments pourraient être des variables libres potentielles pouvant aider à expliquer et réduire le prix de vente des biens comparables à la propriété unique.

Conclusion

Lorsqu'on doit évaluer des propriétés uniques, particulièrement celles qui ont une histoire intéressante et qui sont améliorées avec des édifices possédant de belles caractéristiques architecturales, c'est une tâche formidable. Il est facile d'être dépassé par le contrat de service. Pour alléger ce fardeau, il est important de diviser l'évaluation en parties gérables. Faire cela mènera le praticien immobilier vers la bonne solution d'évaluation.

Beaucoup de praticiens immobiliers ne regardent pas à l'extérieur de la région géographique où se trouve la propriété unique à évaluer. L'emplacement (5 %) n'était pas un facteur important dans l'analyse de notre jeu de données.

Les paramètres de recherche devraient donc inclure autant de comtés ou de régions similaires possibles situés à



proximité relativement immédiate. Ne prenez pas la première série de ventes que vous voyez. Créez une sélection de ventes potentielles et classez-les dans trois catégories : très comparables; plus ou moins comparables; et les moins comparables.

Enfin, isolez le mécanisme de régulation du marché de la propriété unique visée. Cela aidera le praticien immobilier à justifier la valeur définitive, seulement après avoir effectué une « **bonne recherche sur le terrain** ». L'analyse du point de qualité fut un outil important pour tester les variables libres correctes et prouver nos rajustements ou nos décisions concernant les ventes comparables. Ça se fait de deux façons. Premièrement, en observant le coefficient de variance autour de la moyenne de l'unité de comparaison ajustée. Le nombre le plus bas « au début » de l'analyse des différences entre les ventes (80 %) indique que l'évaluateur est sur la bonne voie. Deuxièmement, le point de qualité peut utiliser les scores alloués des variables libres pour prédire le prix de vente réel de chaque transaction. On compare ce prix prédit au prix réel pour mesurer les variances résiduelles. Dans cette analyse, les variances résiduelles allaient de 2,0 % à 9,16 %, avec une moyenne de 5,08 %. En d'autres mots, cet évaluateur n'était pas loin dans la sélection des variables libres et de leurs scores alloués.

En bref, les propriétaires de l'édifice ont embauché une compagnie de gestion pour exploiter l'installation, afin de pouvoir se consacrer à d'autres enjeux immobiliers. ■