



DARRELL THORVALDSON SUR L'ÉVALUATION DE LA MACHINERIE ET DE L'ÉQUIPEMENT



« IL EST ESSENTIEL, DANS LE PROCESSUS D'ÉVALUATION, D'INTERROGER LES PROPRIÉTAIRES, LE PERSONNEL DE L'USINE, LES PRÉPOSÉS À L'ENTRETIEN ET LES TECHNICIENS EN MÉCANIQUE ET IL EST IMPORTANT DE GAGNER LEUR CONFIANCE EN DÉMONTRANT QUE VOUS COMPRENEZ DE QUOI ILS PARLENT. »

Darrell Thorvaldson, AACI, P.App est président et propriétaire de Thorvaldson Appraisal Ltd. à Winnipeg depuis 2004. Il a obtenu sa désignation de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) en 2003, a été conseiller de l'Institut en Pratique professionnelle en 2011 et 2012, a siégé sur divers comités provinciaux et nationaux à partir de 1999 et est devenu membre du Conseil d'administration de l'ICE en 2015. Tout au long de sa longue et distinguée carrière, Darrell a participé activement à son perfectionnement professionnel. C'est ainsi que, tout récemment, il a suivi des cours en évaluation de machinerie et équipement offerts par l'American Society of Appraisers (ASA). Ayant diversifié sa pratique dans ce domaine exigeant et gratifiant, il a donné un exposé sur ce sujet à la Conférence annuelle de 2016 de l'ICE à Winnipeg et a élaboré sa perspective à ce sujet avec Évaluation immobilière au Canada.

Qu'est-ce qui vous a incité à diversifier votre pratique dans le domaine de l'évaluation de la machinerie et de l'équipement?

DT : J'ai commencé ma carrière comme évaluateur résidentiel avant de passer à l'évaluation de propriétés commerciales, industrielles, agricoles et autres. Dans notre profession d'évaluateur, nous avons tous été sollicités, à un moment donné, pour évaluer divers types de propriétés. Pendant plusieurs années, des clients m'ont demandé d'évaluer leur machinerie et équipement, en plus de

leurs terrains et bâtiments. Ces demandes répétées se sont accélérées à un tel point que j'ai décidé que je ne répondrais plus : « Je peux évaluer le terrain et les bâtiments, mais je ne peux évaluer votre équipement. »

Nos Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC) exigent une analyse de l'effet de tout bien personnel quand c'est nécessaire et j'ai décidé d'ouvrir cette porte et d'entreprendre la démarche nécessaire pour élargir mes compétences dans ce très vaste domaine. Cette démarche s'inscrit naturellement dans ma stratégie de diversification.

Quels types de machinerie et d'équipement peuvent faire l'objet de ce genre d'évaluation?

DT : La diversité est l'aspect le plus intéressant du domaine d'évaluation de la machinerie et de l'équipement. Les classes de machinerie et d'équipement les plus courantes comprennent la machinerie de production et l'équipement de soutien qui représentent normalement un pourcentage élevé d'une usine typique. Une centrifugeuse industrielle et une machine à fraiser en sont de bons exemples. Les centres de commandes des moteurs et les appareillages de connexion forment une autre catégorie qui comprend également les assises et plateformes nécessaires pour supporter ces équipements. La tuyauterie industrielle est une catégorie d'évaluation de biens de fabrication, notamment dans les domaines de l'alimentation et la fabrication de produits chimiques. Le matériel roulant comprend des appareils tels les tracteurs, camions, grues, chargeuses et autres véhicules non autorisés sur les routes. Les véhicules immatriculés



comprennent les camions et remorques de livraison de matériel. L'équipement de laboratoire et d'essai comprend une vaste gamme de matériel opérationnel spécialisé tels les spectrographes. Certains contrats de service peuvent inclure l'évaluation de matériel en construction (une machine en cours d'installation), d'outils permanents et périssables, ainsi que d'ameublement, accessoires et équipements de bureau. Il existe également des types spécialisés de machinerie et d'équipement, y compris les aéronefs et inventaires.

Dans quelles situations ou pour quels organismes l'évaluation de la machinerie et de l'équipement peut-elle être requise?

DT : Presque tous les types d'organismes ont besoin, pour diverses raisons, d'une évaluation. Les utilisations prévues comprennent normalement le transfert de titre, les considérations de gestion (finances internes), le financement, la location à bail, la détermination de la valeur assurable, l'allocation du prix d'achat, l'aide dans l'établissement d'une estimation de la valeur de liquidation dans le cas d'insolvabilité d'une entreprise, la dissolution de sociétés/partenariats/mariages, la planification fiscale et la planification successorale. C'est pour ces raisons, entre autres, que bon nombre de sociétés, cabinets comptables, institutions financières et individus font appel aux services d'un évaluateur de machinerie et d'équipement, tout comme les organismes publics tels les collèges et universités, les régies régionales de la santé, les sociétés d'État et les ministères gouvernementaux.

Comment décrivez-vous le processus utilisé en évaluation de machinerie et équipement?

DT : Le processus de base en évaluation de machinerie et d'équipement n'est pas très différent de celui utilisé pour l'évaluation d'un bien réel. En général, la démarche comporte les étapes suivantes : définition du problème, choix de la définition de valeur pertinente, identification du bien, collecte des données, analyse d'évaluation (y compris les méthodes d'évaluation) et la conciliation avec l'estimation

finale de la valeur. Toutefois, bien que les procédés utilisés correspondent à ceux utilisés en évaluation immobilière, les méthodes spécifiques diffèrent.

Quelles sont les principales différences par rapport aux autres types de biens?

DT : En évaluation de machinerie et équipement, le défi consiste à procéder à une étude approfondie de l'industrie avant de procéder à la visite. Il est essentiel, dans le processus d'évaluation, d'interroger les propriétaires, le personnel de l'usine, les préposés à l'entretien et les techniciens en mécanique et il est important de gagner leur confiance en démontrant que vous comprenez de quoi ils parlent.

Le repérage des renseignements de vente et des données du marché est également un aspect très difficile et critique de l'évaluation de machinerie et d'équipement. Les ventes d'immeubles sont consignées dans les bureaux provinciaux d'enregistrement des titres fonciers, ainsi que dans les dossiers des chambres immobilières locales. Par contre, les données de ventes de machinerie et d'équipement sont obtenues de bases de données fiables, des prix courants du marché et des transactions vérifiées indépendamment des ventes publiques et privées, enchères, concessionnaires et fabricants.

L'agrégation des biens est un autre concept qui se distingue de l'évaluation de biens réels parce qu'un grand nombre de biens peuvent être regroupés dans l'analyse, dépendamment de la portée et du mandat du travail. Un exemple serait la description simplifiée d'un bien apparaissant dans un rapport comme « 1 lot d'outils électriques ». Tout dépend de la portée du travail demandé et du besoin de trouver un juste équilibre quant aux détails à donner.

Y a-t-il différents degrés de complexité dans l'évaluation de ce type de biens?

DT : Certainement. Ce qui peut sembler être un contrat de service très simple peut s'avérer un travail long et complexe.

Par exemple, l'évaluation d'un autoclave acheté récemment afin d'en établir la juste valeur marchande pourrait devenir très complexe si l'évaluateur, après avoir suivi les *Règles et commentaires de la norme relative à l'évaluation de machinerie et d'équipement* de l'ICE dans les *NUPPEC 2016*, constate que les règlements provinciaux régissant les normes minimales pour cette pièce d'équipement ont changé et que l'équipement ne satisfait plus aux normes minimales nécessaires à l'exécution de l'utilisation prévue à l'origine. La juste valeur marchande pourrait correspondre, en pareilles circonstances, à la valeur de liquidation.

Les éléments de comparaison peuvent être très compliqués parce que le bien en objet peut comporter des accessoires et caractéristiques, capacités, états de fonctionnement et âges chronologiques/réels qui sont passablement différents des autres biens échangés. Les marchés peuvent être de nature locale, provinciale, nationale ou internationale et les évaluateurs doivent être au courant du marché applicable.

L'estimation de la dépréciation physique et de la désuétude fonctionnelle et économique dans le domaine de la machinerie et de l'équipement n'est jamais simple et doit toujours être abordée dans l'optique que chaque problème peut avoir des répercussions géométriques.

D'autres exemples de complexités dans le domaine de la machinerie et de l'équipement peuvent aller du très spécifique comme la nécessité d'établir l'authenticité d'un bien donné au très général comme l'évaluation de toute une opération de fabrication ou une usine de transformation.

Existe-t-il des normes de pratiques spécifiques à l'évaluation de la machinerie et de l'équipement?

DT : Oui, le 1er mai 2016, l'ICE a ajouté la *Norme relative à l'évaluation de machinerie et d'équipement aux NUPPEC 2016*, assortie de Définitions, Règles, Commentaires et Notes relative à la pratique. Cette nouvelle norme permet aux membres désignés de l'ICE qui possèdent les compétences et qualifications requises d'élargir leur portée de pratique de manière à inclure les contrats de service en matière d'évaluation de machinerie et d'équipement. Il s'agit d'une norme



complète comprenant 23 règles et 21 commentaires qui doivent être abordés dans chaque rapport d'évaluation afférent.

Quels sont les plus grands défis que doivent surmonter les évaluateurs qui entreprennent ce genre de contrat de service?

DT : Un des plus grands défis survient lors de la discussion qui suit immédiatement l'explication par le client des circonstances et du besoin d'une évaluation. Certaines circonstances peuvent être ordinaires, mais d'autres sont certainement uniques et la négociation du contrat de service peut certes exiger une définition de valeur spécifique. Par exemple, certaines circonstances peuvent invoquer l'application de la juste valeur marchande en utilisation continue alors que d'autres peuvent exiger l'utilisation de la valeur de liquidation ordonnée.

Un autre défi est de savoir comment identifier et dresser la liste des biens, soit par procédures de macro-identification consistant à résumer une partie d'une usine de transformation ou d'une centrale de dosage constituée de divers composants de matériel complexe formant une chaîne de montage de manière à tenir sur une ligne dans le rapport d'évaluation, soit par procédures de micro-identification relevant les noms de marque, numéros de modèle, numéros de série, types et dimensions.

Ce type d'évaluation peut aussi être difficile quand les biens ne peuvent être inspectés pour diverses raisons valables, notamment parce qu'ils se trouvent dans des endroits difficiles d'accès ou dans des zones dangereuses. L'évaluateur doit alors se fier aux renseignements fournis par le client et expliquer clairement dans son rapport comment ces biens ont été comptabilisés. La *Norme relative à l'évaluation de machinerie et d'équipement* de l'ICE traite de ces situations.

Ces évaluations sont-elles un aspect important de votre pratique ou prévoyez-vous qu'elles le seront à l'avenir?

DT : C'est assurément une partie de plus en plus importante de ma pratique et, si je me fie aux demandes que je reçois du marché, je ne vois pas ce qui pourrait freiner l'expansion et la diversification de ma pratique dans ce domaine.

Avez-vous des suggestions sur comment trouver du travail dans ce domaine?

DT : De nombreux secteurs de l'industrie ont besoin de cette expertise, non seulement pour le financement, l'investissement ou l'aliénation subséquente de biens excédentaires. Les conseillers juridiques, comptables et dirigeants d'entreprises peuvent tous, à l'occasion, avoir besoin des services d'évaluateurs qualifiés et compétents en machinerie et équipement.

Si les membres de l'ICE désirent élargir leur pratique en évaluation de machinerie et d'équipement, comment devraient-ils procéder pour acquérir les connaissances et compétences nécessaires?

DT : L'Université de la Colombie-Britannique offre un cours de perfectionnement professionnel continu (PPC) intitulé *CPD 118 Machinery and Equipment Valuation*. C'est un excellent cours d'introduction pour ceux qui songent à élargir leur pratique dans ce domaine. Le cours présente les concepts et techniques aux évaluateurs immobiliers.

De plus, l'ICE est maintenant en partenariat avec l'autorité mondiale en enseignement de l'évaluation de machinerie et d'équipement – l'American Society of Appraisers (ASA) – qui offre un programme d'études en machinerie et équipement aux membres de l'ICE (*Note : plus de détails dans l'encart*).

Le moment n'a jamais été mieux choisi pour les AACI, CRA et stagiaires de l'ICE d'acquérir les connaissances nécessaires dispensées par ces cours et de développer les compétences dans ce domaine exigeant et gratifiant.

L'ICE et l'ASA lancent un partenariat d'éducation en évaluation de machinerie et équipement

Le 6 juin 2016, l'American Society of Appraisers (ASA) et l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) annonçaient la création d'un nouveau partenariat éducatif permettant aux membres de l'ICE d'acquérir les compétences leur permettant de s'acquitter des contrats de service en évaluation de machinerie et d'équipement au Canada. L'ASA offre son programme d'éducation reconnu, le Machinery and Equipment Valuation Program, aux membres de l'ICE au même prix en rabais que les membres de l'ASA. Ce programme d'éducation complet comprend les quatre cours suivants :

- ME201-000 – *Introduction to Machinery and Equipment Valuation*;
- ME202-000 – *Machinery and Equipment Valuation Methodology*;
- ME203-000 – *Advanced Topics and Case Studies*;
- ME204-000 – *Machinery and Equipment Valuation – Advanced Topics and Report Writing*.

Pour de plus amples renseignements :

- Courriel à l'ICE info@AICanada.ca
- Pour obtenir un exemplaire de la foire aux questions, consultez : www.aicanada.ca/wp-content/uploads/QA_ASA_and_AIC-2016-06-01.pdf.
- Visitez le site Web de l'American Society of Appraisers à ce lien : <http://www.appraisers.org>
- Pour de plus amples renseignements au sujet du Machinery & Equipment Valuation Program de l'ASA, consultez : <http://www.appraisers.org/Disciplines/Machinery-Technical-Specialties>
- Pour obtenir un exemplaire des NUPPEC 2016, veuillez visiter : <http://www.aicanada.ca/wp-content/uploads/CUSPAP-2016-FRE-2016-07-06.pdf>.