



Évaluation d'un lieu de culte :

BIEN UNIQUE

Par Demitry Omrin, MBA, É. Pro., AACI, PLE, MRICS

Les biens immobiliers atypiques sont souvent considérés comme les plus difficiles ou les plus complexes à évaluer. Un exemple, que j'examinerai dans cet article, est l'évaluation d'un lieu de culte. En réalité, les méthodologies utilisées pour évaluer les actifs les plus couramment échangés sont également employées pour l'évaluation des biens uniques. Il s'agit d'appliquer des principes d'évaluation connus dans le contexte spécifique du bien évalué. Dans le cadre de cet article, l'étude de cas porte sur un temple sikh construit il y a cinq ans dans la région ouest de Toronto, en Ontario.

Au terme d'une procédure d'évaluation de routine, la question initiale est celle



de la bien entendu, la suivante : « Quelle est l'utilisation optimale du terrain, qu'il soit vacant ou amélioré? » Mais avant de pouvoir répondre à cette question, il est important d'encadrer l'analyse de l'utilisation optimale en comprenant comment le mot « *marché* » est défini pour le bien en question et si les circonstances dans lesquelles le bien en question est négocié reflètent une définition de la valeur autre que la valeur marchande.

Les acheteurs de ce type de biens opèrent sur un marché quelque peu fermé. La notion d'un marché restreint ou fermé donne lieu à la possibilité d'une autre définition de la valeur, connue sous le

nom de « *valeur pour le propriétaire* ».

Il s'agit d'un concept selon lequel la valeur, en raison de sa spécificité unique, peut être plus élevée pour un acheteur potentiel particulier. Par exemple, la rareté relative des temples sikhs dans une région disposant de la démographie nécessaire créera une demande et donc une *valeur pour le propriétaire* qui peut être plus élevée que la *valeur marchande* ouverte basée sur des utilisations de terrain plus courantes. En fin de compte, les lieux de culte revêtent une grande importance pour les membres d'une religion donnée, ce qui donne lieu à la notion de *valeur pour le propriétaire*. L'application de la partie

faisabilité de l'analyse de l'utilisation optimal, qui permettra de confirmer ou d'infirmer si le concept de *valeur pour le propriétaire* est plus important que le concept de *valeur marchande*.

S'appuyant sur une compréhension préliminaire du marché du bien en objet et de ses motivations sous-jacentes, l'analyse de l'utilisation optimale sera plus facile à comprendre autour des quatre piliers à prendre en considération :

- légalement permmissible ;
- physiquement possible ;
- financièrement faisable ; et
- le plus productif possible.

Examinons chaque pilier dans le contexte du bien en question.

Légalement permmissible

- Le zonage autorise l'utilisation pour industrie légère, ce qui a été le principal développement dans la zone immédiate et dans le complexe en question.
- Les autres utilisations autorisées dans le cadre du contrôle de l'occupation des sols sont les bureaux commerciaux et les commerces de détail.
- Sur la seule base de la légalité, il existe un certain nombre d'options alternatives.

Physiquement possible

- Le lieu de culte en question est situé sur la partie restante d'un site résultant de l'achèvement d'un projet de condominium industriel (strata). Il ne restait donc que peu d'options en raison de la superficie relativement réduite du terrain et du fait que la parcelle en question est enclavée, c'est-à-dire que l'entrée et la sortie doivent se faire à travers le centre commercial industriel.

Financièrement faisable – recherche du marché :

- Quelle(s) utilisation(s) est (sont) en demande d'après la base démographique? La plus grande proportion de la population se trouve dans la communauté sikhe.
- De quelle(s) utilisation(s) la communauté sikhe a-t-elle le plus besoin et à quelle(s) utilisation(s) accorde-t-elle la plus grande valeur? Les membres de la communauté sikhe se déplacent bien au-delà de la région pour assister aux offices religieux.

- S'il existe une demande pour un lieu de culte, quel est le rapport coût/rendement? Comment le quantifier dans le contexte d'un développement qui n'est pas acheté pour un investissement? En d'autres termes, comment mesurer la faisabilité? Comme nous le verrons plus loin dans cet article, la faisabilité est mesurée en tenant compte du fait que la société à but non lucratif propriétaire du bien doit être financièrement viable, au même titre que les sociétés à but lucratif.

Le plus productif possible

- Parmi les options possibles, laquelle ou quelles combinaisons d'options maximisent la valeur et définissent avec précision l'utilisation optimale? Dans le cas présent, compte tenu des limites du site et d'autres facteurs, il a été déterminé que l'utilisation d'un temple sikh représentait l'utilisation optimale, comme si le terrain était vacant et amélioré.

Utilisation optimale

Comme si vacant

Comme nous l'avons mentionné précédemment, la parcelle en question a été délibérément laissée vacante après la construction d'un condominium industriel léger (strata) au sein du complexe. Cette décision s'explique par un certain nombre de facteurs. Premièrement, l'échelle (par rapport à la demande) de l'utilisation de l'industrie légère dans le complexe de condominiums (strata) a été maximisée. Deuxièmement, la demande pour d'autres utilisations autorisées par le contrôle de l'occupation des sols, telles que les commerces de détail et les bureaux commerciaux, a diminué après la pandémie. Par conséquent, le seuil de faisabilité n'a pas été atteint par l'utilisation de locaux industriels, commerciaux ou de bureaux. Enfin, le site en question ne disposait pas d'un accès indépendant, c'est-à-dire qu'il était enclavé et ne disposait pas d'un stationnement sur place.

Toutefois, une étude de marché a permis de déterminer qu'il existait une population sikh prédominante et que les paroissiens sikhs de la région parcouraient actuellement une distance importante pour se rendre à leur lieu de culte. Dans cette optique, le conseil de copropriété (strata) a exprimé sa volonté de fournir une servitude permettant l'accès au temple sikh à travers le complexe industriel à la condition que le développement soit strictement réservé à un temple sikh. Par conséquent, compte tenu des limitations uniques et des considérations démographiques, l'utilisation la plus souhaitable et la plus valorisée est celle d'un temple sikh si le site en question était hypothétiquement vacant à la date d'évaluation.

Tel qu'amélioré

Dans cette étude de cas particulière, le temple sikh en question a été récemment construit. Dans une certaine mesure, le recul est bénéfique. Les registres de fréquentation confirment que le temple fonctionne quotidiennement à pleine capacité ou presque. Au cours de la phase de faisabilité de l'analyse, il a été noté que la valeur et le rendement le plus élevé des coûts de construction étaient les plus importants lorsque la taille/capacité du bâtiment était la plus grande possible. En effet, plus le bâtiment est grand, plus le nombre de paroissiens susceptibles de contribuer financièrement à l'entité à but non lucratif propriétaire de l'immeuble est important. En d'autres termes, les économies d'échelle ne peuvent être réalisées que si les dons sont répartis entre un grand nombre de paroissiens. Cela a été confirmé par l'examen des états financiers de la société à but non lucratif. Il est clair que la solvabilité financière de l'association à but non lucratif est essentielle pour que le bien en question continue d'être exploité en tant que temple sikh. Par conséquent, l'utilisation optimale du bien tel qu'amélioré est celui d'un temple sikh dans sa forme actuelle en ce qui concerne la taille/capacité du bâtiment et la qualité

des améliorations apportées aux immobilisations, qui maximisent l'attrait et la valeur du bien.

Méthodologie d'évaluation

L'utilisation optimale étant établie en tant que temple sikh régional, l'analyse porte ensuite sur la détermination de la valeur du bien. À cet égard, il est essentiel de comprendre le processus de réflexion des acheteurs potentiels sur le marché du bien en question. En effet, les véritables évaluateurs sont les acheteurs que nous, évaluateurs immobiliers, devons comprendre afin de communiquer leurs motivations dans un rapport d'évaluation. Le comportement de l'acheteur est pris en compte dans une ou plusieurs de nos méthodes d'évaluation traditionnelles : la méthode de la comparaison directe, la méthode du coût et la méthode du revenu.

Méthode de la comparaison directe

Si les acheteurs du segment de marché concerné doivent quantifier la valeur de ce bien, quels sont les éléments d'évaluation qu'ils considèrent comme pertinents? De toute évidence, comme indiqué précédemment, un bâtiment plus grand aura une valeur plus élevée car il permet de réaliser des économies d'échelle grâce à un plus grand nombre de personnes susceptibles d'offrir des dons à l'organisation à but non lucratif. L'emplacement est également un facteur essentiel, car le temple doit être proche de la population qu'il dessert. L'état du bâtiment et la qualité des améliorations apportées pèsent également dans la balance. La religion et la pratique de la foi d'une personne sont vénérés. Cela signifie que des matériaux de construction de qualité et des finitions appropriées (c'est-à-dire des embellissements religieux) sont des éléments importants. Ils font partie des améliorations apportées au capital, conformément à la tradition des temples sikhs, et contribuent ainsi à la valeur du bien.

Une fois ces principaux facteurs de valeur identifiés, l'étape logique suivante consiste à décider de la base sur laquelle les éléments de comparaison appropriés seront sélectionnés. Quels types de biens pourraient constituer un substitut adéquat pour un temple sikh? Le bien en question n'est manifestement pas un actif générique qui se prête à la comparaison. Toutefois, au lieu de s'appuyer sur d'autres transactions relatives à des temples sikhs, qui pourraient ne pas exister, la question qui se pose est la suivante : qu'est-ce qu'un acheteur potentiel du bien en question considérerait comme un actif alternatif susceptible d'être converti en temple sikh? Si nous examinons les principaux facteurs de valeur - taille du bâtiment, emplacement et qualité/état des améliorations apportées aux immobilisations - il devient évident que d'autres actifs peuvent servir de comparables de substitution. Il pourrait s'agir, par exemple, d'une salle de banquet ou d'un complexe sportif.

En règle générale, ces types de bâtiments sont plus grands et offrent un grand nombre de places de stationnement en raison de la taille/capacité du bâtiment. Dans des circonstances normales, les ajustements pour les différences entre chaque comparable et le bien en question sont traités par le biais d'une analyse d'appariement. Toutefois, si les données du marché sont insuffisantes pour réaliser une étude d'appariement, une autre méthode consiste à interroger les acheteurs potentiels de biens immobiliers religieux et à leur demander comment ils ont déterminé la valeur au moment de l'achat et sur quelle base et dans quelle mesure le prix d'achat varierait en raison des différences entre un bien immobilier comparable et un bien immobilier en question.

Méthode du coût

À première vue, l'application de la méthode du coût est très différente de celle de la méthode de la comparaison directe. Toutefois, un examen plus approfondi de la relation entre ces deux méthodes révèle

qu'elles sont toutes deux basées sur des comparaisons.

Plus un bien est unique, moins il est probable qu'il existe des comparaisons génériques. Si un bien est tellement unique qu'il n'existe pas de véritable comparaison, la « comparaison » logique devient le coût de reproduction du bien en tant qu'indicateur de sa valeur. Le coût de reproduction devient l'élément de comparaison pour un acheteur potentiel. Par exemple, un bâtiment industriel de 3,5 millions de pieds carrés - il n'y a qu'une poignée de bâtiments de cette taille au Canada. Dans ce cas, un acheteur déterminerait, par comparaison, la valeur du terrain sous-jacent, puis estimerait le coût de construction, ce qui, collectivement, donnerait une somme de valeur par le biais de la méthode du coût. Plus important encore, une *comparaison* a été faite entre le bien en question et le coût.

Méthode du revenu

Au cours de l'analyse et de l'étude de marché, il est apparu clairement que les temples sikhs ne sont généralement pas loués par l'intermédiaire d'une société de gestion ou achetés pour en tirer un revenu. Au contraire, les temples sont le plus souvent achetés et détenus par une association à but non lucratif au nom de la communauté sikhe pour une utilisation qui n'est généralement pas directement associée à un flux de revenus. Par conséquent, la valeur de l'objet ne correspond pas à une méthode d'évaluation basée sur le revenu.

Considérations conditionnelles

Bien que les conditions limitatives ordinaires puissent répondre de manière appropriée à la plupart des facteurs de valeur de l'objet, il convient de les mettre en évidence ici, compte tenu de leur impact sur la valeur.

- Dans le cas du projet en question, le fait qu'il soit enclavé a été résolu par un accord de servitude avec l'association des copropriétaires (strata) des unités

industrielles du complexe. Par conséquent, la valeur du projet dépend de l'existence continue et de la force exécutoire de l'accord de servitude qui fournit l'accès et le stationnement.

- Comme indiqué précédemment, la faisabilité de l'objet et sa valeur durable sont liées au niveau des donations. Par conséquent, la valeur marchande dépend de la démographie existante qui soutiendra et maintiendra une société à but non lucratif financièrement solvable.
- La valeur marchande dépend également des conditions économiques qui permettent aux paroissiens de disposer d'un revenu discrétionnaire suffisant pour faire des dons financiers à l'association à but non lucratif.
 - La valeur du bien en objet à travers la notion de *valeur d'utilisation* est de 16 000 000 \$. Si le temple sikh n'était plus demandé ou s'il était financièrement insolvable pour quelque raison que ce soit, la valeur reviendrait à la *valeur marchande* libre, qui a été déterminée à 4 500 000 \$ (valeur du terrain) moins les coûts de démolition du bâtiment existant du temple sikh. Par conséquent, si l'utilisateur autorisé du rapport est un prêteur, la disparité de valeur entre la *valeur d'utilisation* et la *valeur marchande* ouverte est une note essentielle à inclure dans le rapport afin d'informer le client du risque potentiel futur lié à la durée de la période d'amortissement du prêt.

Résumé

Au début de cet article, j'ai déclaré que les procédures d'évaluation de routine permettraient de traiter de manière adéquate les questions d'évaluation, même les plus uniques ou les plus difficiles, et cela reste vrai. Il s'agit simplement de comprendre le marché sur lequel le bien en question est exploité, ainsi que les motivations et les intérêts des acheteurs potentiels au sein de ce segment de marché particulier. ■