



INCIDENCES SUR
LA VALEUR DES PROPRIÉTÉS

Le Groupe Altus occupe une position exceptionnelle afin d'offrir des conseils et des données concernant les répercussions sur la valeur de la proximité d'une propriété par rapport à d'éventuels attraits ou nuisances. Nous mettons à la disposition de nos clients notre expertise professionnelle et notre expérience en matière d'économie foncière, d'évaluation et de techniques quantitatives, notamment notre modèle d'évaluation automatisé exclusif (VALERI).



Incidences sur la valeur des propriétés

Il est important que le gouvernement tienne compte des facteurs qui ont une incidence sur la valeur des propriétés lorsqu'il cherche à obtenir l'acceptation du public pour les nombreux projets d'infrastructure et les investissements qu'il propose. Il s'agit là d'une question soulevée dans de nombreuses analyses environnementales. Les éléments de preuve fournis par un témoin expert en ce qui concerne les incidences sur la valeur des propriétés sont essentiels dans les dossiers de recours collectifs liés à la contamination.

La valeur des propriétés peut être obtenue en prenant en considération les interactions complexes entre les facteurs liés à l'offre et à la demande, notamment l'économie, les finances, les données démographiques, l'emplacement et l'immobilier ainsi que les perceptions et les attentes des acheteurs et des vendeurs. Par conséquent, les préoccupations relatives à de possibles conséquences négatives associées à des investissements publics particuliers ou à des sources de contamination, y compris sur la santé, la criminalité et la congestion routière, peuvent avoir des effets sur la valeur des propriétés en raison de changements dans le comportement des acheteurs et des vendeurs.

L'équipe d'experts de Groupe Altus en matière de valeur des propriétés regroupe des évaluateurs et des économistes équipés d'outils statistiques et de SIG, dont VALeRI, le modèle d'évaluation automatisé¹ exclusif du Groupe Altus.

Les analyses d'impact sur la valeur des propriétés peuvent être effectuées seules ou dans le cadre d'analyses d'impact économique plus complètes qui prennent en considération d'autres facteurs comme la construction, l'emploi, les salaires, les impôts, les pertes et les occasions liées aux entreprises.

Notre expérience

Les experts de Groupe Altus ont réalisé des analyses d'impact sur la valeur des propriétés situées à proximité des éléments suivants : pollution atmosphérique et contamination des sols, caserne de pompiers, décharge, installation pour déchets dangereux, maison d'hébergement pour femmes battues, maison d'hébergement pour réfugiés, appartements dont certains à loyer modéré et d'autres en copropriété, habitation construite par un constructeur renommé, maisons énergétiques, parcs, autoroutes et réseaux de transport en commun.

Les approches

En fonction des exigences du mandat, le Groupe Altus utilise l'une ou plusieurs des méthodes décrites ci-dessous concernant ses analyses d'impact sur la valeur des propriétés pour un ensemble de secteurs géographiques :

- **Revue de la littérature** – Examen des approches et des résultats d'études traitant de questions et d'emplacements similaires;
- **Méthodologie hédonistique** – Utilisation de techniques de l'économétrie afin d'estimer l'effet de diverses caractéristiques des propriétés, notamment l'emplacement, sur le prix de vente des propriétés examinées;
- **Analyse des tendances du marché immobilier** – Comparaison des tendances relatives au prix de vente moyen ou médian dans le secteur préoccupant avec celles d'un secteur comparable, sans les possibles attraits ou nuisances;
- **Analyse comparative de ventes** – Comparaison des fluctuations du prix de vente des propriétés qui ont fait l'objet de plus d'une vente dans une période donnée dans le secteur impliqué avec celles de propriétés comparables situées à l'extérieur de ce secteur.

Les résultats de ces analyses à l'échelle régionale peuvent être utilisés pour voir si les incidences sur la valeur des propriétés associées à une condition donnée existent et pour en estimer la magnitude. Cependant, en vue d'effectuer l'analyse d'un actif immobilier en particulier, il est nécessaire de procéder à une analyse cas par cas.

¹ Dans les ouvrages portant sur l'évaluation, les modèles utilisés pour estimer la valeur des propriétés reposant sur l'application de techniques statistiques à diverses caractéristiques des propriétés sont désignés par le terme « modèle d'évaluation automatisé ». Lorsqu'il est question d'ouvrages économiques, ces modèles sont appelés « méthodes hédonistiques ».