

L'évaluation des immeubles institutionnels au Québec : La Ville de Trois-Rivières au beau milieu du débat.

Une présentation de

BélangerSauvé

Me Patrice Ricard, avocat associé

Servitech

M. Jean-François Boutin, É.A.

Plan de présentation

- Les divergences d'opinion ayant pour toile de fond les débats ayant opposé la ville de Trois-Rivières et la SQI
- Cas #1 : Quartier général de la Sûreté du Québec à Trois-Rivières
- Cas #2 : Le Palais de Justice de Trois-Rivières
- Les enseignements à tirer des conclusions du Tribunal administratif du Québec
- Période de question

Note importante : Les opinions et commentaires mentionnés à cette présentation n'engagent que les auteurs.

Les divergences d'opinion sur les principes d'évaluation des immeubles de l'État

Évaluateur municipal :

- Certains immeubles du domaine institutionnel constituent des immeubles à vocation unique (IVU);
- Certains immeubles ou équipements immobilisés sont de l'usage exclusif de l'État (espace de détention, salle d'audience);
- L'application de la méthode du coût constitue le moyen de prédilection pour l'évaluation de certains immeubles d'exception;
- Ces immeubles peuvent être affectés de diverses désuétudes incluant les externalités économiques, selon le maintien de leur désirabilité et de leur capacité à remplir leur fonction.

Propriétaire : Société québécoise des infrastructures « SQI », mandataire de la Couronne du Québec:

- On doit évaluer ces immeubles de façon objective et non pas en fonction de leur propriétaire;
- Ces immeubles ne sont pas immunisés contre les imperfections d'un marché compétitif;
- Un immeuble institutionnel est affecté par la désuétude externe du marché immobilier en général;
- L'application de la méthode du coût n'est pas le seul moyen de preuve de la valeur réelle;
- Les particularités physiques requises par la vocation spécialisée d'immeuble de l'État ou sans caractère proprement fonctionnel, ne contribuent pas à la valeur réelle et sont plutôt une cause de désuétude.

Cas # 1 : Quartier Général de la Sûreté du Québec « QGSQ »

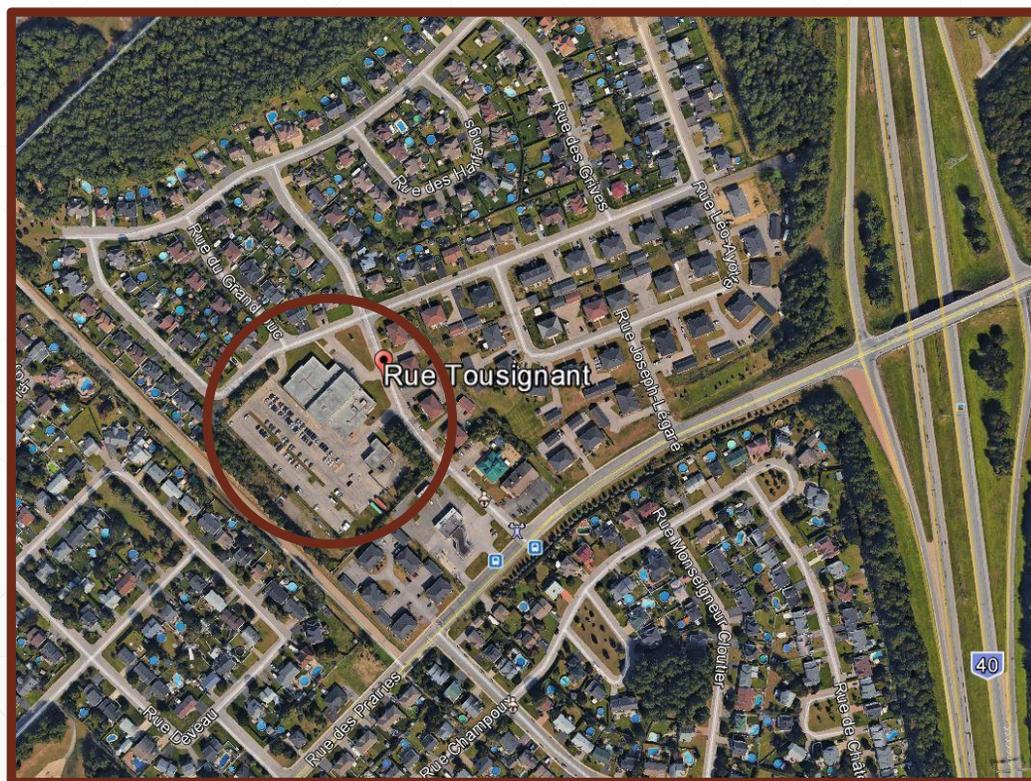
- Jugement : 2018 QCTAQ 071147
- Date : 3 août 2018
- Requérante : Société québécoise des infrastructures
- Intimée : Ville de Trois-Rivières
- Rôle d'évaluation : 2016-2017-2018
- Valeur de l'immeuble : 5 752 000 \$



950, rue Tousignant, Trois-Rivières

Quartier Général de la Sûreté du Québec « QGSQ »

Région Mauricie-Lanaudière



« QGSQ » (suite)

Définition du sujet d'évaluation / Usage le meilleur et le plus profitable (UMEPP) :

- Selon l'expert de la Requérante : Immeuble à bureaux doté d'un garage et d'un entrepôt ;
- Selon l'expert de l'Intimée : Immeuble spécialisé qui répond aux besoins de son occupant d'origine.

Conclusion du Tribunal sur l'UMEPP :

- La localisation géographique ainsi que les caractéristiques particulières du sujet d'évaluation rendent la comparaison avec un immeuble à bureaux inappropriée:

[41] *Le quartier général de la SQ est localisé bien en retrait des secteurs commerciaux où se trouvent des édifices à bureaux. Il est situé au milieu d'un secteur résidentiel de faible densité. Or, lorsque vient le temps de déterminer l'UMEPP, le critère voulant qu'une demande doive exister pour le bien évalué à son meilleur usage a son importance. Cela pose problème en l'espèce, car un immeuble à bureaux n'a pas vraiment sa place à l'endroit où se trouve le quartier général de la SQ.*

« QGSQ » (suite)

- Revenu : Plusieurs espaces qui sont occupés par la SQ font l'objet d'une entente de location
- Comparaison : Marché visant des immeubles bureaux/garage (marché local et marché extérieur)
- Coût : Établissement des différentes sources de désuétude

Méthode	Requérante	Intimée
Revenu	4 510 000 \$	5 624 000 \$
Comparaison	4 255 000 \$	N/A
Coût	N/A	5 855 000 \$
Conclusion	4 500 000 \$	5 855 000 \$

« QGSQ » (suite)

Application de la méthode du revenu

Selon l'expert de la Requérante :

- Le sujet présente un agencement bureaux-garage-entrepôt;
- Le marché locatif de Trois-Rivières est particulièrement concurrentiel;
- Le marché locatif est sensible à la superficie des lieux loués;
- Seuls quelques postes SQ détiennent une superficie équivalente.

Selon l'expert de l'Intimée :

- Plusieurs postes SQ font l'objet d'un bail de location;
- Le marché de Trois-Rivières n'offre pas de données en quantité suffisante;
- Le marché locatif est sensible à la superficie des lieux loués ;
- Considération des aménagements intérieurs.

Conclusion du Tribunal sur la mesure des revenus bruts potentiels :

- *Seules les ententes de location qui impliquent la SQ sont susceptibles de fournir une indication valable des revenus bruts potentiels du sujet d'évaluation.*

« QGSQ » (suite)

Application de la méthode du coût (partie intimée seulement) :

- Toutes les composantes du sujet et même celles qui sont spécifiques détiennent une valeur contributive;
- Coût de remplacement à neuf selon le Manuel de l'Évaluation Foncière du Québec;
- Dépréciation physique selon le procédé Âge / Vie (55 ans / 20%);

Conclusion du Tribunal sur la dépréciation:

[69] *La durée de vie économique de 55 ans est justifiée considérant qu'il s'agit d'un bâtiment institutionnel. Au niveau de la valeur résiduelle, rien ne justifie de retenir un pourcentage plus faible que le 20 % considéré par M. Boutin, sauf au niveau des aménagements spécifiques. Selon leurs témoignages, ceux-ci ont généralement peu ou pas de valeur résiduaire à la fin de leur vie économique.*

« QGSQ » (suite)

Application de la méthode de comparaison (partie requérante seulement) :

- Ventes (5) d'édifices à bureaux ont été répertoriées au Québec
- Le marché local de Trois-Rivières : Industriel
- Amalgame Bureaux / Industriel pour refléter la composition hybride du sujet

Conclusion du Tribunal :

- Il n'existe pas de propriétés suffisamment comparables au quartier général de la SQ pour justifier l'emploi de cette méthode:

[81] Les caractéristiques particulières du quartier général de la SQ rendent très difficile l'utilisation de la méthode de comparaison. Qu'il suffise de mentionner que la conjugaison de deux marchés (types de propriétés) fut nécessaire pour en arriver à cet exercice.

« QGSQ » (suite)

Synthèse de l'analyse du Tribunal administratif du Québec :

- La méthode du revenu et la méthode du coût offrent des résultats probants ;
- L'application de la méthode du coût est pertinente malgré l'âge du bâtiment;
- Le sujet est un immeuble comportant plusieurs composantes spécialisées.

[43] *Un poste de police, particulièrement lorsqu'il s'agit d'un quartier général, n'est manifestement pas un immeuble comme les autres. L'immeuble est conçu et aménagé pour faciliter le déroulement des opérations et des enquêtes, permettre le déploiement rapide des policiers, répondre aux appels de détresse, incarcérer les prévenus, pratiquer le tir au fusil et y entreposer les biens issus de la criminalité. Il est agencé et planifié pour des fins particulières.*

[86] *Comme le quartier général de la SQ est un immeuble comportant plusieurs composantes très spécifiques aux besoins de cette organisation, le recours à la méthode du coût est justifié, et ce, malgré l'âge avancé du bâtiment.*

« QGSQ » (suite)

- L'utilisation de la méthode du coût ne contribue pas à immuniser le sujet d'évaluation contre tout phénomène provenant du marché immobilier (concept de la cloche de verre).

Puisque la vente de l'immeuble dans son utilisation optimale est difficilement prévisible, il est nécessaire de considérer le propriétaire à la fois comme étant le vendeur et l'acheteur;

- Conclusion : Afin d'éviter un préjudice réel, la moyenne des indications entre la méthode du revenu et celle du coût sera retenue;
- Valeur selon le TAQ = 5 438 000 \$

Cas #2 : Le Palais de Justice de Trois-Rivières

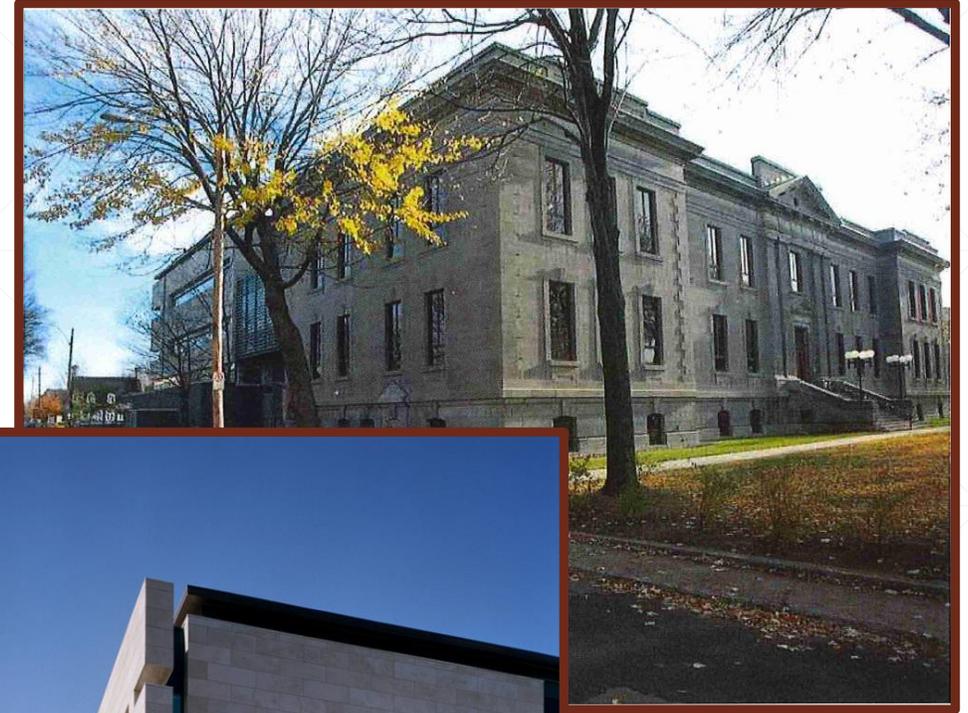
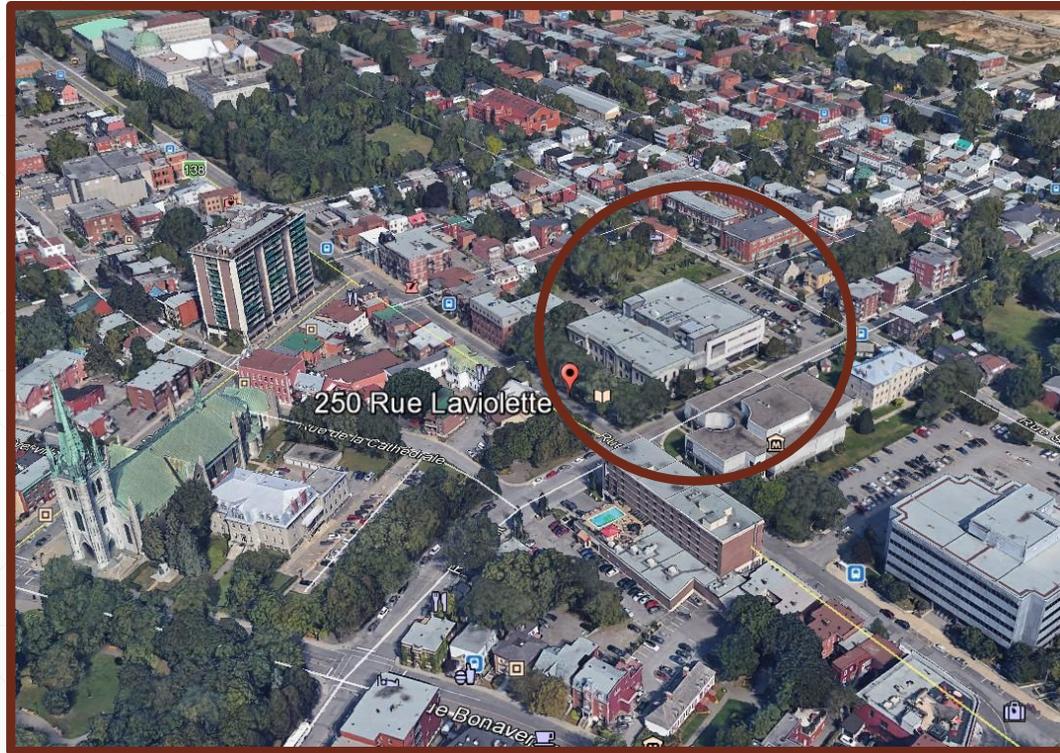
- Jugement : 2018 QCTAQ 08204
- Date : 10 août 2018
- Requérante : Société québécoise des infrastructures
- Intimée : Ville de Trois-Rivières
- Rôle d'évaluation : 2016-2017-2018
- Valeur de l'immeuble : 18 224 000 \$



250, rue Laviolette, Trois-Rivières

Palais de justice de Trois-Rivières

(chef lieu du district judiciaire de Trois-Rivières)



Le Palais et l'UMEPP

Définition du sujet d'évaluation / Usage le meilleur et le plus profitable (UMEPP) :

- Utilisation : Palais de justice;
- Les experts conviennent que l'UMEPP correspond avec l'usage en place;

Conclusion du Tribunal :

[28] *La preuve prépondérante découlant des témoignages entendus à l'audience, des rapports d'évaluation déposés en preuve et des autorités soumises par les procureurs montre que le Palais de justice de Trois-Rivières est un immeuble agencé d'une telle façon qu'un seul usage n'est permis : celui de Palais de justice.*

Le Palais et les règles d'IVU, nuances?

Immeuble à vocation unique (IVU) ou à vocation limitée (IVL) :

Historique des positions :

- Selon l'expert de la Requérante : IVL
« une modification de l'usage du sujet pourrait, éventuellement, être envisageable »
- Selon l'expert de l'Intimée : IVU
« Cette conception architecturale propre au palais de justice et soigneusement élaborée permet un usage optimal des lieux, une gestion efficace des espaces, le maintien de la sécurité de l'ensemble des usagers, la confidentialité des échanges, le tout en fonction d'une saine et efficace administration de la justice. »

Le Palais et les règles d'IVU, nuances?

Immeuble à vocation unique (IVU) ou à vocation limitée (IVL) :

➤ Conclusion du Tribunal :

L'immeuble du 250 Laviolette est un immeuble à vocation limitée.

[34] *Qu'il soit désigné d'IVU ou d'IVL est une question de sémantique qui n'a peu ou pas d'incidence dans le présent débat. La preuve révèle qu'il ne peut accueillir aucun autre usage, dans son état actuel, mais qu'à la fin de sa vie économique, une importante transformation pourrait permettre à ce bâtiment d'être converti pour un autre usage.*

[42] *Dans les faits, l'élément le plus important à retenir de cet exercice est que le Palais de justice est assurément un immeuble qui n'est pas susceptible de faire l'objet d'une vente de gré à gré dans un marché libre. Bien que sa conversion soit physiquement et économiquement possible à la fin de sa vie économique, il ne s'agit pas du scénario le plus probable pour ce type d'immeuble.*

Le Palais et les paramètres des experts

Méthode du coût	Requérante	Intimée
Valeur terrain	1 033 600 \$	1 033 600 \$
Coût remplacement neuf	27 000 300 \$	27 000 300 \$
Vie économique / Résiduaire	55 ans / 11,1%	55 ans / 20%
Désuétude fonctionnelle	14,9%	5,0%
Désuétude externe de marché	30,0%	0,0%
Autres immeubles	350 700 \$	350 700 \$
Conclusion	10 400 000 \$	17 990 400 \$

Le Palais et l'âge effectif

Estimation de l'âge effectif du bâtiment :

Expert de la Requérante :

- Calcul de l'âge effectif du bâtiment par un calcul qui prend considération du poids relatif de chacune des composantes et de son année de construction / rénovation

Expert de l'Intimée :

- Calcul de l'âge effectif par le calcul systématique l'année apparente de construction selon le modèle prévu par la version modernisée du MÉFQ

Conclusion du Tribunal :

[56] *Au niveau de l'âge apparent du bâtiment, le Tribunal constate que l'expert de la Ville a procédé à un exercice plus précis et conforme aux nouvelles règles de l'art. C'est la meilleure preuve dont dispose le Tribunal pour déterminer l'âge apparent du bâtiment.*

Le Palais et sa valeur résiduaire en fin de vie économique

Expert de la Requérante :

- le Palais de justice est un bâtiment IVL qui ne peut s'adapter facilement à un autre usage. Ce qui réduit le nombre d'acheteur potentiel.

Expert de l'Intimée :

- Plusieurs palais de justice au Québec ont fait l'objet de programmes d'investissement. Ce qui a relancé la vocation d'origine.

Conclusion du Tribunal :

[68] *La conversion du bâtiment à évaluer et la réutilisation de certaines de ses composantes dans le cadre de sa transformation aux fins d'un nouvel usage est une possibilité qui doit être considérée dans le processus d'estimation de sa proportion résiduaire. C'est ce qu'a fait M. de Laleu en obtenant des prix de vente pour quatre immeubles à convertir.*

[74] *La nature du bâtiment également doit être prise en compte. Est-il probable qu'à la fin de sa vie économique, l'utilité du Palais de justice soit remise en cause? Nous ne le croyons pas et c'est pour cette raison qu'il importe de considérer l'éventuelle conservation de l'usage en cours dans l'établissement de la valeur résiduelle.*

Le Palais et la désuétude fonctionnelle

Considération de cette source de désuétude incorrigible :

Phénomène	Requérante	Intimée
Perte d'espace (épaisseur excessive de certains murs intérieurs)	7,7%	4,9%
Perte d'espace (atriums/vides technique)	2,9%	0,0%
Autres contraintes (caractère patrimonial, fonctionnalité des lieux)	5,0%	0,0%
Total de la désuétude fonctionnelle	14,9%	5,0%

Le Palais et la désuétude fonctionnelle

Position de l'expert de la Requérante :

- D'anciens murs extérieurs sont devenus des murs intérieurs (perte d'espace);
- La présence de vides techniques ne permet pas au bâtiment d'être utilisé à son plein potentiel;
- L'immeuble est localisé dans un secteur qui implique des exigences en matière de conservation du patrimoine bâti;
- Autres aspects difficilement quantifiables.

Position de l'expert de l'Intimée :

- D'anciens murs extérieurs sont devenus des murs intérieurs (perte d'espace);
- Les appareils distinctifs d'un palais de justice détiennent une valeur contributive puisqu'ils sont nécessaires à la vocation des lieux.

Le Palais et la désuétude fonctionnelle

Conclusion du Tribunal :

- Les attributs architecturaux tel que les atriiums détiennent une valeur contributive :

[35] *Aux yeux du Tribunal, les Palais de justice ne sont pas des bâtiments comme les autres. Ils constituent les symboles de la stabilité et de la primauté du droit dans nos sociétés démocratiques. Qu'il soit un monument datant du siècle dernier ou un édifice plus récent, l'idée est la même : affirmer l'importance de la justice dans la conception même des édifices qui l'abritent.*

[38] *En 2001, la décision est prise d'agrandir et de moderniser le Palais de justice. Le nouveau bâtiment, d'allure moderne, incorpore l'aile arrière construite en 1936, mais laisse intacte la partie avant, visible de la rue Laviolette. Au niveau architectural, cette importante mise en valeur du bâtiment confirme, aux yeux du Tribunal, l'importance accordée au pouvoir judiciaire dans notre société.*

Le Palais et la désuétude fonctionnelle

Conclusion du Tribunal (suite) :

- Les attributs architecturaux tel que les atriiums détiennent une valeur contributive :

[99] *...le Tribunal est d'avis que l'agencement du bâtiment qui résulte de réaménagements du Palais de justice effectués par la SQI lors de l'agrandissement de 2003 ne peut être un élément retenu dans l'établissement d'une désuétude fonctionnelle incorrigible puisqu'il répond aux attentes et besoins propres, eu égard à l'usage actuel qui correspond ici à l'usage le meilleur et le plus profitable...*

Le Palais et la désuétude fonctionnelle

Conclusion du Tribunal (suite) :

- Les exigences provenant de la réglementation concernant la protection du patrimoine bâti :

[98] ... *Si ces « contraintes » ajoutent à la beauté et au prestige d'un secteur ou d'un immeuble, peut-on encore penser qu'il s'agit d'une obsolescence ?*

- Décision du Tribunal = 6,0 %

Le Palais et la désuétude externe de marché

Considération de la désuétude externe de marché :

Inquiétude du Propriétaire : Même un immeuble à vocation limitée peut être atteint par les conditions économiques défavorables de son milieu.

Position de la Ville : Un immeuble à vocation unique peut être atteint par des externalités économiques désavantageuses qui influencent son groupe de référence.

Le Palais et la désuétude externe de marché

Implication des économistes :

Phénomène	Requérante	Intimée
Tendance économique 2010 à 2014	Récession 2012-2013 <ul style="list-style-type: none">• Population vieillissante• Chômage• Immobilier peu dynamique• Baisse des investissements	-
Tendance économique 2001 à 2014	-	Stabilité économique <ul style="list-style-type: none">• PIB local vs Prov. Québec• Revenus des familles
Taux d'utilisation salles d'audience	N/A	Info. pas disponible
Affaires criminelles	N/A	Baisse du nombre mais hausse des hres/cause

Le Palais et la désuétude externe de marché

Suite au constat de l'économiste :

l'expert de la Requérante s'est employé à trouver la présence d'une désuétude externe de marché sous différents angles :

1. Analyse paritaire (vente vs coût déprécié)
 - Immeubles commerciaux et industriels
 - Immeubles à bureaux
 - Immeubles résidentiels multifamiliaux
 - Immeubles résidentiels unifamiliaux
2. Analyse par la méthode du revenu (valeur économique vs coût déprécié)
 - Application sur des immeubles à bureaux appartenant à la SQI
3. Conclusion de l'exercice = 30%

Le Palais et la désuétude externe de marché

Critiques de l'Intimée :

- ✓ L'analyse du climat socio-économique soumise par l'économiste de l'Intimée ne vise pas particulièrement à mesurer ou à justifier l'émergence une désuétude externe de marché;
- ✓ Mélange des genres, en référence au marché immobilier général;
- ✓ Intégration d'un concept issu de l'approche économique (méthode du revenu) alors que la propriété avait fait l'objet d'un processus IVU.

Le Palais et la désuétude externe de marché

Argumentaire de l'Intimée et de son économiste :

- ✓ La désuétude externe de marché qui affecte un immeuble doit être mesurée selon les conditions du marché auxquels sont soumis l'ensemble des immeubles d'un même groupe de référence (*Guide sur la dépréciation des bâtiments industriels aux fins d'évaluation foncière au Québec*) ;
- ✓ L'analyse du climat socio-économique soumise par l'économiste de l'Intimée démontre qu'il n'y a aucune évidence qui impose la considération d'une désuétude externe de marché spécifiquement au Palais de justice;
- ✓ Aucune baisse du taux d'utilisation des salles d'audience au Québec n'est observable.

Le Palais et la désuétude externe de marché

Une tendance observable au Québec :

- ✓ Palais de justice de Rimouski : Investissement de 68 millions (disponible en 2019);
- ✓ Palais de justice de Roberval : 62 millions (2017);
- ✓ Palais de justice de Montmagny : 27,2 millions (2014);
- ✓ Palais de justice de Salaberry-de-Valleyfield : 57,7 millions (2012);
- ✓ Palais de justice de Val d'Or : 19,8 millions (2010);
- ✓ Palais de justice de Mont-Laurier : 20,4 millions (2005);
- ✓ Palais de justice de Trois-Rivières : 16,8 millions (2003);

Le Palais et la désuétude externe de marché

Conclusion du Tribunal :

eu égard au travail de l'économiste de la requérante :

[122] *Dans tous les cas, il importe de faire la preuve du lien entre les difficultés économiques de la région et ses effets sur la valeur du bien évalué. Il est possible que certains immeubles ne soient aucunement affectés par une crise économique ou une baisse généralisée des valeurs foncières.*

[126] *La preuve soumise dans le présent dossier ne démontre aucunement que le Palais de justice a souffert d'une conjoncture défavorable du marché immobilier environnant. On ne retrouve non plus aucun des éléments relatifs à une diminution de la population ou du pouvoir d'achat, une chute des loyers ou des prix immobiliers, une baisse de la demande pour un produit ou un service, etc.*

Le Palais et la désuétude externe de marché

Considération du Tribunal pour l'effort qui a été déployé :

Bien que l'analyse de l'expert évaluateur de la requérante, (effectuées selon les méthodes du revenu et de comparaison avec le coût déprécié) ne fut pas retenue en raison de sa valeur probante jugée insuffisante, il est juste de rapporter qu'elle a reçu des commentaires positifs du Tribunal:

[130] Pour ce qui est de la preuve de l'expert de la SQI pour quantifier cette dépréciation, le Tribunal souligne la qualité générale de l'exercice. Il est rare qu'un exercice sérieux soit tenté pour trouver des indicateurs fiables dans le marché. Le travail fait par M. de Laleu mérite d'être souligné.

La conclusion du TAQ

Méthode du coût	Requérante
Valeur terrain	1 033 600 \$
Coût remplacement neuf	27 000 300 \$
Vie économique / Résiduaire	55 ans / 20,0% <i>(maintien du résultat IVU)</i>
Désuétude fonctionnelle	6,0%
Désuétude externe de marché	0,0%
Autres immeubles	350 700 \$
Conclusion	17 207 600 \$

Les enseignements issus des dossiers de Trois-Rivières

- Une définition précise de chacun des sujets d'évaluation a permis de bien circonscrire l'UMEPP
- L'UMEPP oriente l'évaluateur quant à la recherche d'indices pertinents provenant du marché immobilier
- Les attributs particuliers d'une propriété institutionnelle doivent être valorisés au calcul de la valeur réelle
- La méthode du coût constitue un moyen de preuve qui devrait être privilégié même pour des bâtiments âgés de cette nature
- La considération d'une désuétude externe de marché devrait être appuyée par les résultats qui sont observés dans le groupe de référence auquel appartient l'immeuble

Note importante : Les opinions et commentaires mentionnés à cette présentation n'engagent que les auteurs.



Bélanger Sauvé
5, Place Ville Marie, bureau 900
Montréal (Québec) H3B 2G2



Me Patrice Ricard
pricard@belangersauve.com
t. 514-876,6215



Intégrité
Savoir-faire
Innovation

Servitech