

# LE REPORT RED

RAPPORT RELATIF AUX DOMMAGES IMMOBILIERS ET LEURS TRAITEMENTS APPROPRIÉS

## Les Outils d'Analyse des Biens Immobiliers Sinistrés

*La Diminution de Valeur* est la différence entre la valeur des propriétés *avant* et *après* qu'elles est été endommagées ou confisquées. Il existe littéralement des

centaines de Conditions Restrictives (CR) qui peuvent influencer sur les valeurs des biens immobiliers. Celles-ci incluent la contamination de l'environnement, les défauts de construction, les problèmes géotechniques, d'expropriation, les crises économiques, les troubles de voisinage, les catastrophes naturelles et beaucoup d'autres. Alors qu'identifier, catégoriser, et analyser ces multiples CRs peut sembler être une tâche difficile voir impossible, une telle démarche devient facile à réaliser lorsque les stages fondamentaux de leurs valeurs sont considérés dans leurs séquences logiques.

Les instruments principaux d'une analyse des Conditions Restrictives sont la *Matrice des CR*, le *Modèles CR*, le *Tableau BELL*, et les *Trois Approches de Valeur des CR*.

### LA MATRICE DES CR

La *Matrice des CR* mettent en valeur les trois étapes

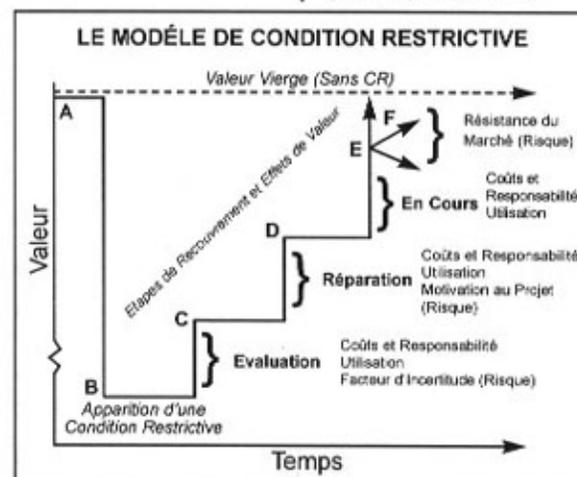
d'analyses et de problèmes relatifs qui doivent être considérés avec chacune des CR, ainsi que chaque évaluation spécifiques. Celles-ci sont:

MATRICE DES CONDITIONS RESTRICTIVES				
Etapes				
		Evaluation	Reparation	En Cours
Questions à Considérer	Coûts	Coût d'évaluation et Responsabilités Etudes des étapes I, II, III d'Ingénierie	Coût de réparation et Responsabilités Réparations, Rémédiations, Prévoyance	Coûts continués et Responsabilités Surveillance des opérations et de la maintenance
	Utilisation	Toute perte de Service pendant Evaluation Disruptions, soucis de Sécurité, Restrictions d'Usage	Toute perte de Service pendant les Réparations Perte de Revenu, Augmentation des dépenses, Restrictions d'Usage	Interruptions Permanentes Changements pour le plus Grand et Meilleur Usage
	Risques	Facteur d'Incertitude Remise, s'il y a lieu, lorsque l'étendue des dommages est inconnue	Incitation au Projet Prime financière, s'il y a lieu, pour terminer les réparations	Résistance du Marché Résistance résiduelle, s'il y a lieu, due à la situation

- **L'Evaluation:** Cette étape prend place lorsque les dommages sont évalués, normalement par des ingénieurs, des constructeurs ou tous autres experts qualifiés.

- **La Reparation:** Si des réparations sont nécessaires, elles prendront place durant cette étape, et peuvent inclure des reconstructions, mesures de constructions

préventives, ...etc.



- **Étapes En Cours:** Il peut y avoir des problèmes continus ou qui proviennent plus tard avec les CR. Si cela intervient, cette étapes prend en compte les facteurs liés à cette période d'évaluation.

Au cours de chacune étape, les prochains problèmes sont considérés:

- **Coûts:** Cela inclut tous les frais directes, coûts relatifs et contingences liés à chacune des étapes. En plus, les

personnes responsables du paiements de ces coûts devront être considérés selon l'impact sur la valeur.

- **L'Utilisation:** les CR peuvent avoir un impact ou restreindre l'utilisation d'une propriété. Durant chaque étape, l'utilisation ou utilité de la propriété devrait être considérée, et comparée à son utilisation durant l'Etape sans CR (Valeur Vierge).

- **Risque:** Il peut y avoir des risques perçus par le marché, associés à chacune des étapes. Ces risques sont considérés pour chacune des étapes comme: le *Facteur d'Incertitude*, *Motivation d'Achat* et *Résistance du Marché*.

#### MODÈLE DE CONDITIONS RESTRICTIVES

De la même façon que chaque CR peut être analysée au cas par cas, il y a une variété d'impacts qu'elles ont sur la valeur. Le *Modèle des Conditions Restrictives* illustre ces thèmes de fond sous forme de graphe. La première étape avec chaque analyse de CR est de considérer la valeur d'une propriété comme s'il n'y avait aucune CR (Valeur Vierge). Ceci est reflété au *Point A*.

Lorsqu'une CR apparaît ou est découverte, la valeur de la propriété peut descendre jusqu'au *Point B*. Certaines CR nécessitent une cote foncière conduisant à une étude du sol ou d'ingénierie. La valeur durant cette période est habituellement la plus basse, car un acheteur potentiel demanderait probablement une remise de prix très significatives pour l'inciter à acheter une propriété dont l'étendue des dommages n'a pas encore été estimée.

Alors qu'il y a une variété de modèles qui pourrait accompagner cette *Etape d'Evaluation*, ce modèle reflète une simple augmentation au *Point C*. Si des réparations sont nécessaires, la valeur remontera au *Point D*, une fois

celles-ci effectuées. Le *Point E* reflète la valeur de la propriété après l'examen de la Valeur Actuelle de toutes charges fixes (courantes), conditions permanentes quelles qu'elles soient.

Comme tout problème de valeur, les risques associés aux *Etapes En Cours* peuvent avoir divers impacts. Pour illustrer ce concept, la *Résistance du Marché (Risque)* est reflétée par de multiples flèches, au *Point F*. Bien sur, tout problème à ce stade, eut avoir un effet similaire d'impact négatif, positif et neutre sur la valeur, qui peut seulement être déterminé sur une base de cas par cas.

#### LE DIAGRAMME BELL

Comme l'indique le *Diagramme Bell*, toutes CR peuvent être classées dans l'une des dix catégories standards. Les Dommages sont évalués sur la base de la *Valeur Vierge*. En déterminant l'impact sur la valeur, il est critique qu'une distinction soit faite entre la CR et tout problème non-relaté. Par exemple, les conditions du marché peuvent être responsable d'un changement de valeur qui n'est aucunement relié à la conditions étant sous étude. En plus des catégories de CR, le diagramme illustre certaines de ces diverses problématique de valeur résultantes des CR.

#### L'Approche du Coût

- Valeur Vierge
- Etape d'Evaluation sur l'Effet de la Valeur  
Coûts et Responsabilité  
Utilisation  
Risque (Facteur d'Incertitude)
  - Etape de Reparation d'Évaluation de l'Effet de la Valeur  
Coûts et Responsabilité  
Utilisation  
Risque (Motivation au Projet)
  - Etape en Cours d'évaluation de l'Effet de la Valeur  
Coûts et Responsabilité  
Utilisation  
Risque (Résistance du Marché)
- = Diminution de Valeur

#### LES TROIS APPROCHES DES CR À LA VALEUR

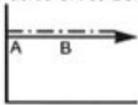
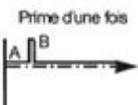
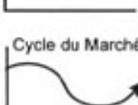
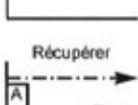
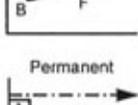
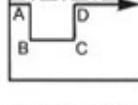
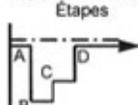
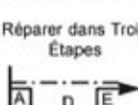
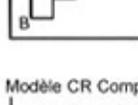
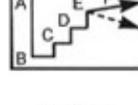
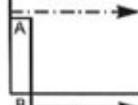
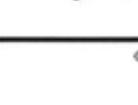
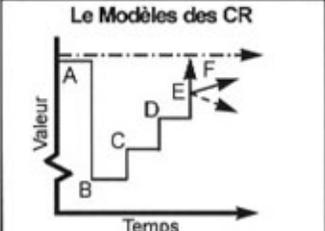
L'impact des CR sur la valeur immobilière est ultimement une question empirique qui demande l'application d'une ou plusieurs des trois approches traditionnelles à la valeur.

1- *L'Approche du Coût* utilise des datas avec et sans les coûts et pertes associés à une CR.

Cette approche déduit les coûts ou pertes associés à chacune des étapes de la *Valeur Vierge*. Généralement, uniquement les coûts et pertes qui sont la responsabilités

# LE DIAGRAMME BELL

## Les Dix Classifications des Conditions Restrictives

Classe	Conditions Restrictives	Evaluation	Résultat
I	<b>Pas de Conditions Restrictives ou Conditions Bénines</b> <small>(Si au dessus: II, si en dessous: IV). Vente-Cession Bail/Contrat de Terrain, Construction à la demande/Achat par le locataire, Menace de condamnation/Vente aux enchères, Premier droit de Refus/Double Séquestre.</small>	Il existe des centaines de Conditions Restrictives (CR) qui influent sur les valeurs des biens immobiliers. L'évaluation commence avec le Modèles des CR. Chaque catégorie de CR est schématisée selon un modèle de graphique centré sur l'inclusion, l'exclusion, la durée et l'impact de ces six éléments.  Le damages sont comparés avec la valeur vierge de propriétés	Les CR posent une variété des impacts que varier en cas à cas.  Pas de CR ou Bénines   Prime   Prime d'une fois   Marché Augmenté   Cycle du Marché   Marché Dediné   Récupérer   Temporaire   Permanent   Valeur Decliné   Réparer dans une Étape   Résiduel après un Étapes   Réparer dans Deux Étapes   Résiduel après Deux Étapes   Réparer dans Trois Étapes   Résiduel après Trois Étapes   Modèle CR Complet   Sans Valeur   Liabilité 
II	<b>Motivation Indépendante du Marché</b> Motivation particulière de facheur. Assemblage/Expansion/Projet de redéveloppement/Feng Shui/Retombées et Profits à court terme.		
III	<b>Condition du Marché</b> Economie/Offre et Demande/Recession/Dépression /Choix du Bail/Options révisables/Exercice d'option/Démontage.		
IV	<b>Conditions Temporaires</b> Vente d'urgence*/Tragédie**/Vente en gros de portefeuille ou de Société /Disponibilité importante/Servitude Temporaire/Maintenance différée/Legale  <small>*Faillite/Biens vente à découvert, réquisition par officier de police judiciaire privé RER/FDIC/RTC. **Lieux de crime/Accidents/Malade/Émeute.</small>	<b>Le Modèles des CR</b>  <b>Le Guide du Diagramme</b> - - - - - Valeur vierge sans CR ————— Valeur avec CR  A: Valeur Antérieure à la CR B: Apparition d'une CR C: L'Évaluation Coûts et Responsabilité Utilisation Facteur d'Incertitude (Risque) D: La Réparation Coûts et Responsabilité Utilisation Motivation au Projet (Risque) E: En Cours Coûts et Responsabilité Utilisation F: Résistance du Marché (Risque)	
V	<b>Condition Imposée</b> Nuisances de Voisinage (domaine publique)/Restriction imposée par les impôts/Location des Sols/Tenure à Bail/Frais de Bail/Dépréciation matérielle/historique Égouts/Eaux Usées/Usine d'Electricité Nuisance/Rouille/Utilisation Illegale Pison/EMF/Croisement-Nuisance par le bruit aéroportuaire MOINS-VALUE : Evènement ou Acte Impose/Dépréciation Matériel, Biens loué à Bail		
VI	<b>Condition de Construction d'un Immeuble</b> Defaut de construction, Violation du Code de Construction, Main d'œuvre de mauvaise qualité/Fuites/Non conformité aux normes de l'Agence du Bâtiment/Depreciation Fonctionnelle		
VII	<b>Condition du Sol ou de Construction Géotechnique</b> Construction du sol, Drainage/Tunnels, Fondation/Elagage et Remblayage/Mur de soutènement ou pente / Calibration ou Classification/Compactage du sol		
VIII	<b>Conditions dues à l'Environnement</b> Contamination du sol, Contamination de la construction, Hydrocarbonnes/Métaux/Solvants/ Amiante/Radioactivité, Nappe phréatique/Remblai/Privation de Jouissance, démontage	immobilières. Pour la estimation du impact en le valeur, c'est critique de faire une distinction entre la CR et les aspects hors de propos. Pour exemple, les conditions du marché peuvent responsable pour un changement sur le valeur et que n'est pas lié avec la condition étudiée.  L'impact des CR sur la valeur immobilière est une question empirique qui demande l'application d'une ou plusieurs des trois approches traditionnelles à la valeur: 1. L'Approche de la Comparaison des Ventes utilise les datas du marché avec et sans CR. 2. L'Approche de la Capitalisation du Revenu utilise le revenu et les facteurs de risques avec et sans CR. 3. L'Approche du Coût utilise des datas avec et sans les coûts et pertes associés à une CR.	
IX	<b>Conditions Naturelles</b> Desastres naturels, Habitat Natural, Inondation/Tremblement de Terre/Volcans/Tornades/Éboulement /Types de Sol/Infestations /Sulfates/Marécages		
X	<b>Conditions Irréparables</b> Applicable à de nombreuses CRs dans des situations sévères	Le Modèles CR et les Trois Approches de Valeur des CR sont les instruments principaux d'une analyse des Conditions Restrictives.	

du propriétaire de la propriété sont inclus, puisque ceux-ci auront un impact sur la valeur du marché. (En matière de pratique, si la résistance du marché était applicable, elle serait probablement déterminée par l'Approche de la Comparaison des Ventes, ou l'Approche de Capitalisation du Revenu).

2- L'Approche de la Comparaison des Ventes utilise les datas du marché avec et sans DC.

Une des applications les plus performantes de cette approche est l'analyse des ventes couplées. Cela pourrait être entre la propriété considéré, ou des propriétés similairement touchées, nommées *Zone de Test* (comme *Points B, C, D, E* ou *F*), et propriétés vierges de dommages, nommées *Zone de Contrôle* (*Point A*). Ou une analyse pourra être faite entre la valeur de la propriété étudiée, avant et après la RC. Par exemple, la valeur de diminution de la propriété a été évaluée mais pas réparée serait le *Point A - Point C*.

3- L'Approche de la Capitalisation du Revenu utilise le revenu et les facteurs de risques avec et sans CR.

**L'Approche de la Comparaison des Ventes**  
 Datas du Marché de la Zone de Control (Pas de CR, Point A)  
 - Datas du Marché de la Zone de Test (Avec CR, Points B, C, D, E ou F)  
 = Diminution de Valeur

**L'Approche de la Capitalisation du Revenu**

$$\text{Valeur (V)} = \frac{\text{Le Revenu Net d'Operation (I)}}{\text{Taux de Capitalisation (R)}}$$


Effets des Coûts  
Effets d'Utilisation } a un Impact sur le Revenu (I)

Effets de Risque } a un impact sur le Taux (R)

Cette approche de la valeur focuse sur les impacts qu'on les CR sur (1) le revenu (court terme et à perpétuité), et (2) le risque (le taux de capitalisation, le taux de discount ou les deux). Le taux du risque lui-même est une combinaison des risques de l'emprunt et de l'équité.

Les *Etapes des CR et des Problèmes de Valeur*, le *Modèle des CR* et le *Diagramme Bell*, associés à ces trois approches de la valeur, permettent un cadre fondamental d'analyse des CR.



*B e s o i n   d e   p l u s   d ' i n f o r m a t i o n ?*



**(949)362-1601**

**Bell Anderson & Sanders, L.L.C.**

*Le RED Report est mis à disposition en plusieurs langues. Pour obtenir des copies, veuillez appeler le +1-714-435-8765 (USA)*  
 Reproduit avec la permission d'une section de *Bell's Guide: The Real Estate Encyclopedia*. © 1996-1999 Randall Bell, MAI.