



RICHARD PERREULT
 Consultant en hébergement pour aînés | Agent immobilier
 rp@aineshebergement.com
 Par MARILOU NADEAU

LE TAUX DE CAPITALISATION

Le taux de capitalisation, aussi appelé « taux global d'actualisation », figure parmi les outils financiers permettant d'effectuer une évaluation immobilière, entre autres dans le cas des immeubles locatifs. Il s'agit d'un taux d'intérêt (ou de rendement) dont on peut se servir pour calculer la valeur d'une entreprise à partir des revenus produits. Le taux de capitalisation renferme deux composantes : le taux de rendement sur l'investissement et le taux devant permettre de récupérer cet investissement, soit le taux de récupération (ou dépréciation ou amortissement). On peut l'exprimer selon l'équation suivante :

REVENU NET - Valeur de la résidence (prix de vente)

Avec ce taux, une seule année de revenu est actualisée afin de donner une indication de la valeur marchande de l'entreprise que constitue la résidence. Il s'agit d'une méthode hypothétique avec laquelle on évalue la valeur d'un immeuble selon son potentiel à générer des revenus dans l'avenir, notamment des revenus provenant des loyers. Pour effectuer ce calcul, il faut se baser sur le marché, généralement à l'aide de données provenant d'une étude de marché, le revenu net constituant la base des calculs.

Évidemment, les revenus varient en fonction de divers facteurs, dont les principaux sont les services offerts, le rendement passé, le taux d'inoccupation, les caractéristiques physiques du bâtiment et le type de bâtiment. Par exemple, un immeuble en béton n'aura pas la même valeur qu'un immeuble en bois, le béton étant préféré. De la même façon, une résidence offrant des services de RI enregistrera un taux de capitalisation plus élevé qu'une résidence sans services, et encore là, plus le contrat portera sur une longue période, plus le taux de capitalisation de l'immeuble sera bas.

Le taux de capitalisation varie donc grandement en fonction du type de résidence. Pour vous donner un bref aperçu, voici un tableau dans lequel sont indiqués les taux moyens selon chaque type. Ce n'est aucunement une « recette miracle » et les taux proposés ont seulement pour but de vous donner une idée. Il arrive que le portrait financier d'une résidence soit très satisfaisant sans que le taux de cet établissement corresponde à celui qui est indiqué plus bas, et ce, en raison de diverses caractéristiques particulières, car il ne faut pas oublier qu'une évaluation est effectuée au cas par cas.

Appartement sans services	6 à 9 %
Appartement avec services	8 à 11 %
Chambre et pension	11 à 13 %
Chambre et pension avec RI ou contrat CHSLD	11 à 14 %
RI 100 %	12 à 14 %

Selon le prix du loyer, le type de construction, la durée du contrat gouvernemental

Divers autres facteurs doivent être pris en considération dans l'évaluation : la grandeur des unités sur le plan physique (petites ou grandes), l'emplacement (géographique), l'année de construction et, enfin, le fait que le personnel soit syndiqué ou non. Par ailleurs, une résidence de type « business » a plus de valeur qu'une résidence dite « familiale ». Les propriétaires ont tendance à évaluer leur propriété à la hausse, leur évaluation personnelle étant généralement de 20 à 30 % trop élevée par rapport au prix auquel l'immeuble se vendra. Des données sont « omises » au moment du calcul et les propriétaires ne dérogent pas du prix qu'ils jugent juste pour leur résidence.

Globalement, deux éléments principaux constituent la valeur totale de votre entreprise, votre résidence : la portion de la valeur de l'immeuble et celle de la valeur de l'achalandage. La valeur de l'achalandage s'avère importante dans le cadre de l'établissement du taux de capitalisation. Plus la portion de la valeur de l'achalandage est élevée par rapport à la valeur totale d'une résidence, plus le taux de capitalisation sera élevé. Inversement, plus la portion de la valeur de l'achalandage est minime par rapport à la valeur totale de la résidence, plus le taux de capitalisation sera bas.

Prenons l'exemple de deux résidences évaluées chacune à 4 millions \$, soit une avec RI comptant 60 unités et une autre sans RI comptant 100 unités :

	RÉSIDENCE AVEC RI	RÉSIDENCE SANS RI
Valeur de l'immeuble	3 000 000 \$	3 700 000 \$
Valeur de l'achalandage	1 000 000 \$	300 000 \$

La résidence affichant un taux de capitalisation plus élevé sera celle qui a un contrat de RI, car le risque est plus grand; certes, cette résidence dispose de ressources en or, mais pour combien de temps ? La durée du contrat de RI et la possibilité qu'il ne soit pas renouvelé font que le financement est plus difficile à acquérir et la mise de fonds doit donc être considérable.

En somme, toutes ces caractéristiques viennent influencer sur le taux de capitalisation, qui constitue une indication pertinente pour estimer la valeur d'une résidence. En fonctionnant selon la technique du revenu, on peut projeter quels seront les bénéfices retirés par l'acheteur futur, d'où son utilité. ①

SOURCES :

Desjardins, Jean-Guy. *Traité de l'évaluation foncière*, Wilson et Lafleur : 2004.
 Ministère des Affaires municipales, Direction générale de l'évaluation, Principes et concepts généraux en évaluation foncière : 1974.