

**CHAIRE**

**Ivanhoé Cambridge  
d'immobilier**

**ESG UQAM**

POINTS  
DE RENCONTRE  
UQAM

84<sup>e</sup>  
CONGRÈS  
DE L'ACFAS

Du 9 au 13 mai 2016

# La valeur de l'actif immobilier et les valeurs en immobilier

**Maazou Elhadji Issa, Docteur en Sciences de Gestion  
Chercheur post-doctoral ESG UQAM**

Mardi le 10 mai 2016



# Plan de la présentation

- Problématique et questions de recherche
- Fondements théoriques et conceptuels
- Approche et démarche méthodologiques
- Premiers résultats
- Discussion, synthèse et perspectives

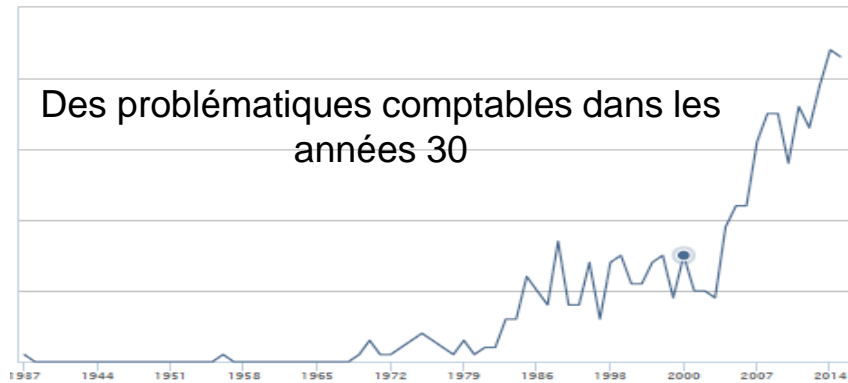
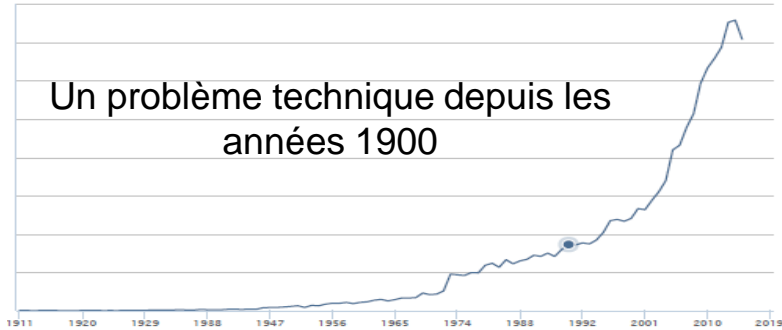
# Problématique et questions de recherche

- Question centrale : dans quelle mesure une valeur affichée couvre-t-elle la valeur globale de l'actif immobilier?
- Sur le plan pratique : convergence des approches d'évaluation des actifs
  - L'actif immobilier se situe au carrefour des regards croisés et des préoccupations variées et parfois divergentes
  - Il est au cœur des défis majeurs à surmonter : l'évolution de l'industrie, nouveaux modèles d'affaires et émergence de nouvelles dimensions de l'immobilier
- Sur le plan théorique : les problèmes classiques liés à la valeur
  - Capron M. (1990), «La comptabilité : faut-il y croire pour avoir confiance ?»
  - Boltanski, L. (1991), «De la justification. Les économies de la grandeur»
  - GENSSE P. (1995), « L'invention comptable de la réalité : entre la règle et le mythe»

# La valeur et l'évaluation : de la théorie à l'approche

- Quelques approches de la valeurs
  - L'approche économique
  - L'approche financière
  - L'approche normative et conventionnaliste
- L'évaluation : une problématique ancienne en immobilier
  - Whitmore, H. 1896 → Real estate values in Boston
  - Wilcox, D.F. 1914 → Taxation of real estate values and its effect on housing
  - George, R.E. 1915 → Assessed vs. real values of real estate in Pennsylvania

# Évolution de la problématique d'évaluation



La persistance des méthodes classiques d'évaluation face à des évolutions à vitesse variable entre :

- L'actif et les méthodes d'évaluation
- L'actif et les normes comptables
- Les modèles d'affaires et l'évaluation

# Essai de conceptualisation

## Bases d'évaluateur

- Les flux des revenus
- Les coûts
- Le prix du marché

## Valeur comptable : juste valeur

- Valeur de marché
- Valeur d'utilité
- Valeur de remplacement

## Caractéristiques de la valeur

- Identifiable
- Mesurable
- Factuelle et justifiable



**Valeur matérielle  
de l'actif**

## Emergence de nouvelles valeurs

- Logique de services vs logique du bien immeuble
- Logique durable et valeur non mesurable
- Technologies de l'information et transparence



**Valeur  
additionnelle,  
immatérielle et  
intangibile**

# Méthodologie

- Démarche abductive
- Collecte de données : documents, entretiens semi-directifs et observation
- Analyse bibliométrique et méta analyse
- Traitement de données : codification, codage et analyse
- Logiciel utilisé : NVivo10

# Premiers résultats

## Problème et hypothèses théoriques

- Convergence des valeurs
- Existence de valeur intrinsèque
- Evolution de la valeur

## Regard sur la pratique et les avis des experts

- Pratiques et facteurs d'évaluation
- Rapport à la valeur
- Dialogues sur la valeur

Vers une  
taxonomie  
des  
indicateurs  
de la  
valeur

### Aspects factuels

Valeur identifiable et mesurable

### Aspects perceptibles

Valeur perceptible mais non mesurable

### Aspects non perçus

Valeur non perceptible



# Discussion, synthèse et perspectives

- Logique d'intégration directe vs la captation indirecte de l'immatériel
- Les récentes évolutions sur les normes IFRS, notamment sur l'IFRS 16, sont-elles prometteuses pour renforcer la captation de la valeur intangible et immatérielle?
- Quel est le rôle de l'institutionnel dans la problématique de la convergence de l'évaluation de l'actif immobilier?
- Quelles peuvent être les évolutions des méthodes d'évaluation de l'actif immobilier pour prendre en compte l'immatériel qui résulte de l'évolution du secteur, de l'industrie et de l'écosystème de l'immobilier?

**CHAIRE**

**Ivanhoé Cambridge  
d'immobilier**

**ESG UQÀM**

[ivanhoecambridge.uqam.ca](http://ivanhoecambridge.uqam.ca)

CHAIRE  
Ivanhoé Cambridge  
d'immobilier  
ESG UQÀM

écosystème  
2019  
chaire  
immobilier  
ESG UQÀM