

TABLE DES MATIÈRES

Préface	v
TITRE 1 – INTRODUCTION	1
CHAPITRE 1 – NOTIONS PRÉLIMINAIRES DE DROIT	3
1. NOTIONS PRÉLIMINAIRES DE DROIT	3
1.1 NATURE DU BIEN À ÉVALUER	3
1.2 LA NOTION D’IMMEUBLE	4
1.2.1 Introduction.....	4
1.2.2 La jurisprudence d’avant 1995	7
1.2.3 Le test de la trilogie <i>La Laurentienne</i>	8
1.2.4 Le test de la trilogie <i>Coimac</i>	10
1.2.5 L’arrêt <i>Locoshop/Imso</i>	12
1.2.6 La particularité des immeubles exempts de taxes foncières mais compensés par le gouvernement du Québec	18
1.2.7 Conclusion	20
1.3 L’UNITÉ D’ÉVALUATION	21
Conclusion	24
TITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES DE LA VALEUR RÉELLE	25
CHAPITRE 2 – ÉLÉMENTS DE LA VALEUR RÉELLE	27
2. ÉLÉMENTS DE LA VALEUR RÉELLE	27
2.1 INTRODUCTION	27
2.1.1 La notion de valeur.....	27
2.1.2 La notion et le contenu de la valeur réelle	28
2.2 ÉLÉMENTS DE LA VALEUR RÉELLE.....	28
2.2.1 La valeur réelle est une valeur d’échange ou une valeur marchande.....	29

2.2.2	La valeur réelle est représentée par le prix de vente le plus probable.....	29
2.2.3	Conditions reliées au déroulement de la vente.....	29
2.2.3.1	Prix au comptant ou équivalent au comptant.....	29
2.2.3.2	La considération.....	30
2.2.3.3	Ventes, options d'achat, offres d'achat.....	30
2.2.3.4	Évaluation foncière de propriétés comparables	32
2.2.3.5	Le prix doit être sincère	32
2.2.3.6	Le marché doit être libre	32
2.2.3.7	Le marché doit être ouvert à la concurrence.....	33
2.2.4	Conditions reliées au comportement de l'acheteur et du vendeur.....	34
2.2.4.1	Les parties doivent être bien informées des conditions du marché.....	34
2.2.4.2	Les parties doivent être bien informées de l'état de l'unité d'évaluation.....	38
2.2.4.3	Les parties doivent être raisonnablement informées de l'utilisation la plus probable de l'unité d'évaluation.....	38
2.2.5	Conditions dans le temps	45
2.2.6	Conditions reliées à l'établissement de la valeur réelle.....	46
2.2.6.1	La valeur réelle doit tenir compte de l'incidence des avantages et des désavantages qui peuvent affecter une unité d'évaluation	46
2.2.6.2	Ces désavantages et inconvénients doivent être considérés de façon objective	47
CHAPITRE 3 – L'OBJET DE L'ÉVALUATION		49
3.	L'OBJET DE L'ÉVALUATION.....	49
3.1	INTRODUCTION	49
3.2	INTÉRÊT DE LA DISCUSSION	50
3.3	THÉORIE DU FAISCEAU DES DROITS	51
3.3.1	Le fondement juridique.....	51
3.3.2	La valeur objective et la jurisprudence canadienne avant 1992.....	56
3.3.3	La valeur objective et la jurisprudence canadienne après 1992.....	57
3.4	LA VALEUR INTRINSÈQUE	58
3.5	JURISPRUDENCE RÉCENTE PORTANT SUR L'OBJET DE L'ÉVALUATION.....	61
3.6	CONCLUSION.....	66

CHAPITRE 4 – RESTRICTIONS, DÉMEMBREMENTS ET MODALITÉS DE LA PROPRIÉTÉ..... 69

4. RESTRICTIONS, DÉMEMBREMENTS ET MODALITÉS DE LA PROPRIÉTÉ..... 69

4.1 GÉNÉRALITÉS 69

4.2 CARACTÈRES DU DROIT DE PROPRIÉTÉ..... 70

4.2.1 Il est le droit le plus complet..... 70

4.2.2 Le droit de propriété est un droit exclusif..... 70

4.2.3 Le droit de propriété est un droit perpétuel..... 70

4.2.4 Le droit de propriété est un droit individuel..... 70

4.2.5 Les attributs du droit de propriété 71

4.3 LES RESTRICTIONS AU DROIT DE PROPRIÉTÉ 71

4.3.1 Les restrictions qui découlent des lois et des règlements 72

4.3.1.1 Les lois et règlements de planification et d'aménagement du territoire 72

4.3.1.2 Loi sur l'expropriation..... 83

4.3.1.3 Loi sur le patrimoine culturel 85

4.3.1.4 Loi sur la protection du territoire agricole 87

4.3.1.5 Le bail de logement et le Tribunal administratif du logement 90

4.3.1.6 Conclusion 92

4.3.2 Les restrictions qui naissent des conventions entre les individus..... 92

4.3.2.1 Les modalités du droit de propriété..... 93

4.3.2.2 Les démembrements du droit de propriété 100

4.4 CONCLUSION 107

TITRE 3 – MÉTHODES ET TECHNIQUES D'ÉVALUATION..... 109

CHAPITRE 5 – VALEUR DES TERRES ET TERRAINS 111

5. VALEUR DES TERRES ET TERRAINS 111

5.1 VALEUR DU TERRAIN 111

5.1.1 Observations générales..... 111

5.1.2 Principes 112

5.1.3 Description légale..... 114

5.1.4 Zonage..... 114

5.1.5 Unités de mesure 115

5.2 CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES 115

5.2.1 Facteurs externes (facteurs de situation) 115

5.2.1.1 Accès à l'environnement 115

5.2.1.2	Accès à la voie publique	116
5.2.1.3	Visibilité	116
5.2.1.4	Mode d'utilisation du terrain	116
5.2.1.5	Les nuisances.....	116
5.2.1.6	Les services disponibles.....	117
5.2.2	Facteurs internes	117
5.2.2.1	Superficie.....	117
5.2.2.2	Configuration	119
5.2.2.3	Terrains d'angle	120
5.2.2.4	Largeur et profondeur du terrain	121
5.2.2.5	Relief-pente	122
5.2.2.6	Orientation	122
5.3	Nature du sol et du sous-sol.....	123
5.3.1	Capacité portante du sol	123
5.3.1.2	Terrains remblayés.....	124
5.3.2	Terrains inondables et milieu humide	124
5.3.3	Terrains contaminés.....	125
5.3.3.1	Sources de renseignements	125
5.3.3.2	Évaluation des sols contaminés	126
5.3.3.3	Conclusion	128
5.4	Groupement de terrains.....	129
5.5	Lots contigus.....	129
5.6	Terrains excédentaires	130
5.7	MÉTHODES D'ÉVALUATION DES TERRAINS.....	130
5.7.1	Méthode de comparaison	130
5.7.1.1	Exposé de la méthode	130
5.7.2	Méthode de répartition ou d'allocation	131
5.7.2.1	Exposé de la méthode	131
5.7.2.2	Méthode de répartition.....	131
5.7.2.3	Méthode d'allocation	131
5.7.3	Méthode du revenu résiduel.....	132
5.7.3.1	Exposé de la méthode	132
5.7.3.2	Étapes à suivre	133
5.7.4	Méthode de lotissement.....	134
5.7.4.1	Exposé de la méthode	134
5.7.4.2	Étapes à suivre	135
5.8	TERRES AGRICOLES.....	137
5.8.1	Facteurs de la valeur des terres agricoles.....	137
5.8.1.1	Facteurs physiques	137

5.8.1.2	Facteurs économiques.....	138
5.8.1.3	Facteurs juridiques	138
5.8.2	Valeur des terres agricoles	139
5.8.2.1	Observations sur le marché des terres agricoles ...	139
5.8.2.2	Méthodes d'évaluation.....	139
5.9	CONCLUSION.....	140
CHAPITRE 6 – LA MÉTHODE DU COÛT		141
6.	LA MÉTHODE DU COÛT.....	141
6.1	INTRODUCTION	141
6.2	RELATION AVEC LES PRINCIPES D'ÉVALUATION.....	142
6.2.1	Le principe de substitution.....	142
6.2.2	Le principe de proportion.....	142
6.2.3	Le principe de l'offre et de la demande.....	142
6.2.4	Le principe de l'usage le meilleur et le plus profitable (UMEPP).....	143
6.2.5	Le principe de la stabilisation	143
6.2.6	Le principe de l'environnement économique.....	144
6.3	LE CONTEXTE HISTORIQUE.....	144
6.3.1	La crise de 1929.....	144
6.3.2	L'après-guerre.....	144
6.4	APPLICATION ET LIMITES DE LA MÉTHODE DU COÛT	145
6.4.1	Champs d'application de la méthode du coût.....	145
6.4.1.1	Les bâtiments à usage unique ou limité.....	146
6.4.1.2	Les bâtiments relativement neufs	146
6.4.1.3	Les bâtiments pour lesquels la méthode du revenu ne peut s'appliquer	146
6.4.1.4	Les bâtiments dont les caractéristiques physiques varient considérablement.....	146
6.4.1.5	Exigences légales	147
6.4.1.6	Opportunité de procéder à des additions ou à des rénovations	147
6.4.1.7	Quantification de certaines dépréciations	147
6.4.1.8	Faisabilité d'un projet à son usage le meilleur et le plus profitable	147
6.4.1.9	Prévisibilité du marché.....	148
6.4.2	Limites à l'application de la méthode du coût	148
6.4.2.1	Lorsque les bâtiments sont âgés.....	148
6.4.2.2	Lorsque les données du marché sont nombreuses	148

6.4.2.3	Lorsque la propriété est affectée par des baux à long terme ou par des restrictions à l'exercice du droit de propriété.....	149
6.4.2.4	Lorsque le marché offre un déséquilibre profond et durable en période de récession ou d'inflation.....	149
6.5	ÉTAPES DU CALCUL DU COÛT.....	151
6.6	LA VALEUR DU TERRAIN.....	152
6.7	COÛT DE REPRODUCTION, COÛT DE REMPLACEMENT ET COÛT DE RECONSTRUCTION.....	154
6.8	TYPES DE COÛTS.....	156
6.8.1	Coûts directs.....	156
6.8.2	Les coûts indirects.....	157
6.8.3	Le profit du promoteur.....	157
6.9	AJUSTEMENTS AU COÛT.....	158
6.10	TECHNIQUES D'ESTIMATION DE COÛT.....	159
6.10.1	Technique des quantités détaillées (<i>Quantity Survey Method</i>).....	159
6.10.2	Technique par composantes (<i>unit in place</i> ou <i>segregated cost</i>).....	161
6.10.3	Technique du coût original indexé.....	162
6.10.4	Technique de comparaison.....	163
6.10.4.1	Ajustements.....	163
6.10.4.2	Mérites de la technique de comparaison.....	164
6.11	LES MANUELS DE COÛT.....	164
6.11.1	Introduction.....	164
6.11.2	Les composantes des manuels de coût.....	165
6.12	CONCLUSION.....	166
	CHAPITRE 7 – LA DÉPRÉCIATION.....	167
7.	LA DÉPRÉCIATION.....	167
7.1	NATURE DE LA DÉPRÉCIATION.....	167
7.2	CATÉGORIES DE DÉPRÉCIATION.....	168
7.2.1	La détérioration physique.....	169
7.2.2	La désuétude fonctionnelle (ou désuétude interne).....	169
7.2.2.1	Facteurs de désuétude fonctionnelle.....	170
7.2.2.2	Les mythes entourant la désuétude fonctionnelle.....	180
7.2.3	La désuétude économique (désuétude externe).....	180
7.2.3.1	Les facteurs de situation.....	181
7.2.3.2	Les facteurs découlant des conditions du marché.....	185
7.2.4	Étape de calcul des dépréciations.....	190

7.3	MESURE DE LA DÉPRÉCIATION	190
7.3.1	Technique de comparaison	191
7.3.2	Technique détaillée.....	193
7.3.3	Technique âge/vie	195
7.3.4	Technique de répartition.....	196
7.3.4.1	La détérioration physique corrigible.....	196
7.3.4.2	Détérioration physique incorrigible.....	197
7.3.4.3	Désuétude fonctionnelle corrigible	197
7.3.4.4	Désuétude fonctionnelle incorrigible	199
7.3.4.5	Désuétude économique	200
7.4	COÛT DÉPRÉCIÉ ET VALEUR.....	201
CHAPITRE 8 – LA MÉTHODE DE COMPARAISON		203
8.	LA MÉTHODE PAR COMPARAISON.....	203
8.1	INTRODUCTION	203
8.2	FONDEMENT DE LA MÉTHODE DE COMPARAISON	203
8.3	LES RENSEIGNEMENTS UTILES.....	204
8.4	LES SOURCES DE RENSEIGNEMENTS.....	205
8.5	CLASSIFICATION PAR CATÉGORIES D'UTILISATION ET SELON LES CARACTÈRES SIMILAIRES	206
8.5.1	Codification par groupe d'utilisation.....	206
8.5.2	Codification par unité de voisinage.....	206
8.5.3	Similarité des caractéristiques de la propriété	207
8.5.4	Rejet des ventes qui ne rencontrent pas les critères de l'article 43 de la <i>Loi sur la fiscalité municipale</i>	207
8.5.5	Redressement du prix payé pour y soustraire la valeur des éléments mobiliers	208
8.5.6	Redressement du prix de vente pour refléter le prix des accessoires	208
8.5.6.1	Commission du courtier.....	208
8.5.6.2	Les frais de transfert (<i>closing costs</i>) et les taxes de vente	208
8.5.6.3	Ajustements de taxes foncières.....	209
8.6	AJUSTEMENTS À APPORTER AUX PRIX DE VENTES COMPARABLES	209
8.6.1	Introduction.....	209
8.6.2	Éléments de comparaison	210
8.6.2.1	Nature des droits transférés	210
8.6.2.2	Les termes du financement	211
8.6.2.3	Les conditions du marché.....	215

8.6.2.4	Le site et le voisinage.....	220
8.6.2.5	Les caractéristiques physiques et économiques....	221
8.7	TYPE D'AJUSTEMENTS	221
8.8	SÉQUENCE À SUIVRE POUR LES AJUSTEMENTS.....	222
8.9	EXEMPLES D'APPLICATION PRATIQUE	223
8.9.1	Propriétés multifamiliales	223
8.9.2	Propriétés unifamiliales et copropriétés divisées	225
8.9.3	Édifices à bureaux	228
8.9.4	Propriétés commerciales.....	231
8.9.5	Propriétés industrielles.....	233
8.9.5.1	Industrie légère.....	233
8.9.5.2	Industrie lourde	235
8.10	RÉSUMÉ.....	235
CHAPITRE 9 – LA MÉTHODE DU REVENU ET LE REVENU NET.... 237		
9.	LA MÉTHODE DU REVENU ET LE REVENU NET	237
9.1	INTRODUCTION	237
9.1.1	Ce qu'est la méthode du revenu.....	237
9.1.2	Principes sur lesquels elle repose.....	238
9.1.3	Quand peut-elle être utilisée?	238
9.1.3.1	Revenus immobiliers	238
9.1.3.2	Revenus susceptibles d'être escomptés.....	239
9.1.3.3	Revenus d'affaires	239
9.1.4	Quand la méthode du revenu devient-elle nécessaire?	240
9.2	ÉVOLUTION DE LA MÉTHODE DU REVENU	241
9.3	ÉTAPES DE LA MÉTHODE DU REVENU	243
9.4	ANALYSE DU REVENU BRUT POTENTIEL.....	243
9.4.1	Introduction.....	243
9.4.2	Quantité des revenus bruts potentiels	244
9.4.2.1	S'agit-il du loyer contractuel ou du loyer du marché?	244
9.4.2.2	Revenus provenant des services	247
9.4.3	Qualité et constance du revenu	247
9.4.4	Ajustements au revenu brut	248
9.4.5	Tableau du revenu brut effectif.....	248
9.5	REVENU BRUT EFFECTIF	248
9.6	DÉPENSES ET FRAIS D'EXPLOITATION	249
9.6.1	Introduction.....	249
9.6.2	Classification des frais d'exploitation.....	249

9.6.2.1	Frais fixes	250
9.6.2.2	Frais variables	250
9.6.2.3	Réserve pour remplacement.....	252
9.7	COÛTS UNITAIRES ET « RATIOS » COMPARATIFS	252
9.8	UTILISATION DES ÉTATS FINANCIERS	253
9.9	REVENU NET D'EXPLOITATION	253
CHAPITRE 10 – TECHNIQUE D'ACTUALISATION DIRECTE ...		255
10.	TECHNIQUE D'ACTUALISATION DIRECTE	255
10.1	INTRODUCTION	255
10.2	TECHNIQUE DÉCOULANT D'UN TAUX D'ACTUALISATION PARITAIRE.....	257
10.2.1	Étapes dans l'application de la technique	257
10.2.2	Conditions requises pour l'application de la technique décolant d'un taux d'actualisation paritaire	257
10.2.3	Hypothèses de base sur lesquelles repose la technique d'actualisation paritaire	258
10.3	TECHNIQUE DE MULTIPLES DE REVENU BRUT	259
10.4	TECHNIQUE D'ACTUALISATION DE MULTIPLES DE REVENU BRUT EFFECTIF.....	260
10.5	TECHNIQUES D'ACTUALISATION À COMPOSANTES PONDÉRÉES (PLACEMENT GRADUÉ).....	260
10.5.1	Taux d'actualisation à composantes physiques (terrain et bâtiment).....	260
10.5.2	Taux d'actualisation à composantes financières (fonds propres et hypothèque).....	261
10.6	TECHNIQUE D'ACTUALISATION À GARANTIE HYPOTHÉCAIRE.....	262
10.7	TECHNIQUE D'ACTUALISATION PAR SOMMATION	262
10.8	TECHNIQUES DU REVENU RÉSIDUEL	263
10.8.1	Introduction	263
10.8.2	Hypothèses sur lesquelles reposent les techniques du revenu résiduel.....	263
10.8.3	Revenu résiduel du terrain.....	265
10.8.4	Revenu résiduel du bâtiment	266
10.8.5	Technique du revenu résiduel de la composante fonds propres	267
10.8.6	Technique résiduelle de la composante hypothécaire.....	268
10.9	TAUX DE RENDEMENT	268
10.9.1	Le risque financier	268
10.9.2	Le risque d'affaires	269
10.9.3	Le risque inflationniste.....	269

10.10	INFLUENCE DE LA QUALITÉ DU REVENU SUR LE TAUX DE RISQUE.....	270
10.11	INFLUENCE DE LA DURABILITÉ DU REVENU SUR LE TAUX DE RISQUE	272
10.12	TAUX DE RÉCUPÉRATION	273
10.13	PORTÉE DE LA TECHNIQUE D'ACTUALISATION DIRECTE	273
CHAPITRE 11 – TECHNIQUES D'ACTUALISATION PAR ANNUITÉ.....		275
11.	TECHNIQUES D'ACTUALISATION PAR ANNUITÉ.....	275
11.1	INTRODUCTION	275
11.2	HYPOTHÈSES SUR LESQUELLES REPOSE L'ACTUALISATION PAR ANNUITÉ	276
11.3	LA MATHÉMATIQUE DE LA VALEUR ACTUALISÉE.....	277
11.3.1	Introduction	277
11.3.2	Formule générale d'actualisation.....	277
11.3.3	Application de la formule d'actualisation	278
11.3.4	Commentaires sur la formule de la valeur actualisée.....	278
11.3.5	Valeur actualisée d'une annuité	278
11.4	LE TAUX D'ACTUALISATION APPROPRIÉ.....	280
11.5	LA RÉCUPÉRATION DU CAPITAL INVESTI.....	282
11.6	VARIATION DES REVENUS ET DE LA VALEUR	284
11.6.1	Généralités	284
11.6.2	Les techniques d'actualisation d'une annuité	284
11.6.2.1	Technique d'actualisation propre aux variations de revenus.....	285
11.6.2.2	Technique d'actualisation propre aux variations des revenus et de la valeur de la propriété.....	291
11.6.2.3	Technique d'actualisation hypothèque/fonds propres.....	295
11.6.2.4	Technique d'actualisation du flux d'encaisses	319
CHAPITRE 12 – SÉLECTION DE LA TECHNIQUE D'ACTUALISATION.....		367
12.	SÉLECTION DE LA TECHNIQUE D'ACTUALISATION.....	367
12.1	LIMITES ET INTERRELATIONS DES TECHNIQUES D'ACTUALISATION.....	367
12.1.1	Introduction.....	367
12.1.2	Limites imposées à l'utilisation des techniques d'actualisation.....	368
12.1.2.1	Le financement hypothécaire	369

12.1.2.2	L'impact de l'inflation	370
12.1.2.3	La structure des loyers.....	373
12.1.2.4	L'écart entre loyers contractuels et loyers marchands	374
12.1.2.5	L'effet de cet écart sur le taux de rendement	375
12.2	TENTATIVE DE CONCILIATION DES TECHNIQUES D'ACTUALISATION ENTRE ELLES	376
12.2.1	Choix de la technique appropriée	376
12.2.2	Choix du taux de rendement approprié	376
12.2.3	Conclusion.....	381
CHAPITRE 13 – ANALYSE DES DONNÉES ET STATISTIQUES DE BASE		383
13.	ANALYSE DES DONNÉES ET STATISTIQUES DE BASE ...	383
13.1	INTRODUCTION	383
13.2	CARACTÉRISTIQUES DE LA STATISTIQUE.....	384
13.3	UTILISATION ET LIMITES DE L'ANALYSE STATISTIQUE.....	386
13.4	L'ÉCHANTILLONNAGE.....	387
13.5	MISE EN ORDRE DES DONNÉES.....	388
13.6	PRÉSENTATION GRAPHIQUE DES DISTRIBUTIONS DE FRÉQUENCES	390
13.7	MESURES DE TENDANCES CENTRALES.....	392
13.7.1	La moyenne arithmétique	393
13.7.1.1	Moyenne arithmétique simple (données non groupées)	393
13.7.1.2	Moyenne arithmétique pondérée (données non groupées)	393
13.7.1.3	Moyenne arithmétique pondérée (données groupées).....	394
13.7.2	La médiane	394
13.7.2.1	Médiane pour des données non groupées	395
13.7.2.2	Médiane pour des données groupées.....	395
13.7.3	Le mode.....	397
13.8	SÉLECTION ET CRITIQUE DES MESURES DE TENDANCES CENTRALES	397
13.8.1	La moyenne arithmétique (\bar{X})	397
13.8.2	La médiane	397
13.8.3	Le mode.....	397
13.8.4	Conclusion.....	398
13.9	MESURES DE DISPERSION.....	398

13.9.1	Insuffisance de la moyenne pour caractériser une distribution de fréquences	398
13.9.2	Quelles sont les mesures de dispersion?.....	398
13.9.2.1	L'étendue (ou fourchette).....	398
13.9.2.2	L'écart moyen.....	399
13.9.2.3	Variance et écart type	401
CHAPITRE 14 – L'INDUCTION STATISTIQUE ET L'INTERVALLE DE CONFIANCE		405
14.1	GÉNÉRALITÉS	405
14.2	DISTRIBUTION NORMALE.....	405
14.2.1	Importance de la loi normale.....	405
14.3	FORME DE LA COURBE NORMALE.....	406
14.4	PROPRIÉTÉS DE LA COURBE NORMALE.....	407
14.5	LA DISTRIBUTION NORMALE DE LA VARIABLE.....	407
14.6	POPULATION ET INTERVALLE DE CONFIANCE.....	410
14.7	CALCUL DE LA MOYENNE D'UNE POPULATION À PARTIR D'UN ÉCHANTILLON	410
14.7.1	Dans le cas de grands échantillons	410
14.7.2	Cas de petits échantillons.....	411
CHAPITRE 15 – RÉGRESSION LINÉAIRE SIMPLE ET CORRÉLATION		415
15. RÉGRESSION LINÉAIRE SIMPLE ET CORRÉLATION.....		415
15.1	INTRODUCTION	415
15.2	RÉGRESSION LINÉAIRE SIMPLE.....	416
15.2.1	Caractéristiques de la ligne droite.....	416
15.2.2	Équation de la ligne droite	418
15.2.3	Calcul de l'équation de la ligne droite.....	421
15.2.4	Pose de la ligne droite par la méthode des moindres carrés.....	423
15.3	ERREUR TYPE D'UN ESTIMÉ.....	427
15.4	ANALYSE DE CORRÉLATION.....	428
15.4.1	Coefficient de détermination	429
15.4.1.1	Variation expliquée, variation totale.....	429
15.4.1.2	Coefficient de détermination r^2	430
15.4.2	Coefficient de corrélation.....	431
CHAPITRE 16 – RÉGRESSION MULTIPLE.....		435
16. RÉGRESSION MULTIPLE		435
16.1	INTRODUCTION	435

16.2	L'ÉQUATION DE LA RÉGRESSION MULTIPLE	435
16.3	POSTULATS SUR LESQUELS REPOSE L'ANALYSE DE RÉGRESSION MULTIPLE	436
16.4	RÉGRESSION LINÉAIRE MULTIPLE AVEC DEUX VARIABLES INDÉPENDANTES.....	438
16.5	INFÉRENCE ET RÉGRESSION MULTIPLE.....	440
16.5.1	Les huit tests statistiques de régression multiple.....	440
16.5.1.1	Coefficient de détermination (r^2).....	440
16.5.1.2	Coefficient de corrélation (R).....	441
16.5.1.3	Erreur-type d'un estimé.....	442
16.5.1.4	Test avec le « t » de student.....	442
16.5.1.5	Test avec « F »	443
16.5.1.6	Multicolinéarité	444
16.5.1.7	Stabilité de l'équation	445
16.5.1.8	Le test de Durbin-Watson.....	445
16.6	RÉGRESSION MULTIPLE ET L'ORDINATEUR	445
16.6.1	Matrice de corrélation.....	447
16.6.2	Équation de régression	447
16.6.3	Inférence.....	448
16.6.4	Conclusion.....	448
TITRE 5 – RÉCONCILIATION		453
CHAPITRE 17 – RÉCONCILIATION.....		455
17. RÉCONCILIATION		455
17.1	INTRODUCTION	455
17.2	DÉFINITION DE LA RÉCONCILIATION.....	455
17.3	REVUE DES MÉTHODES ET TECHNIQUES EMPLOYÉES.....	456
17.3.1	But de l'évaluation.....	456
17.3.1.1	Définition de la valeur.....	456
17.3.1.2	Les droits évalués.....	456
17.3.1.3	Date d'évaluation.....	456
17.3.2	Processus d'évaluation	457
17.3.2.1	Indications multiples de la valeur	457
17.4	ESTIMÉ DE LA VALEUR FINALE.....	461
Bibliographie		463
Index.....		469