

IMM1003 — ÉLÉMENTS D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Séance 1 : Introduction à l'évaluation immobilière



Automne 2026

Simon-Pierre Boucher

Professeur — Département des sciences administratives, Université du Québec en Outaouais



simon-pierre.boucher@uqo.ca



Pavillon Lucien-Brault, Gatineau



Plan de la séance

- 1 Définition et rôle de l'évaluateur agréé
- 2 Importance de l'évaluation dans l'économie québécoise
- 3 Types d'évaluation et leurs utilisations
- 4 Panorama du marché immobilier québécois
- 5 Résumé et préparation



SECTION 1

Définition et rôle de l'évaluateur agréé

Qu'est-ce que l'évaluation immobilière ?

Définition

L'évaluation immobilière est l'acte de **déterminer la valeur** d'un droit de propriété immobilière à une date donnée, en tenant compte des conditions du marché, par un professionnel qualifié et indépendant.

- ▶ Processus analytique, rigoureux et objectif
- ▶ Basé sur des données de marché vérifiables
- ▶ Résultat : une **opinion motivée de la valeur**
- ▶ S'appuie sur des méthodes reconnues et des normes professionnelles

Définition — Évaluateur agréé

Professionnel membre de l'**Ordre des évaluateurs agréés du Québec** (OEAQ), seul autorisé à porter le titre d'évaluateur agréé et à émettre une opinion professionnelle sur la valeur d'un bien immobilier.

Parcours pour devenir É.A. :

- ▶ Baccalauréat reconnu (administration, concentration évaluation immobilière, ou équivalent)
- ▶ Stage professionnel supervisé de **48 semaines** auprès d'un maître de stage
- ▶ Examen d'admission de l'OEAQ (note de passage : 65 %)
- ▶ Formation continue obligatoire par la suite

Un titre réservé et encadré

- ▶ Le titre d'« évaluateur agréé » (É.A.) est **réservé** aux membres de l'OEAQ
- ▶ L'OEAQ est un ordre professionnel régi par le **Code des professions** (RLRQ, c. C-26)
- ▶ Ordre fondé en **1969**, mission de **protection du public**
- ▶ Environ **1 100 membres** au Québec

À retenir

Contrairement au courtage immobilier, l'évaluation est encadrée par un **ordre professionnel** : déontologie, inspection professionnelle et discipline (séance 2).

Le rôle de l'évaluateur agréé — Fonctions

- 1 Estimer la **valeur marchande** des biens immobiliers
- 2 Conseiller les clients (achat, vente, financement, fiscalité)
- 3 Rédiger des **rapports d'évaluation** conformes aux normes
- 4 Témoigner à titre d'**expert** devant les tribunaux
- 5 Analyser les marchés immobiliers et la faisabilité de projets

Le rôle de l'évaluateur agréé — Qualités essentielles

- ▶ **Indépendance** et objectivité
- ▶ Rigueur analytique et compétence technique
- ▶ Connaissance approfondie du **marché local**
- ▶ Éthique professionnelle irréprochable
- ▶ Communication claire, à l'oral comme à l'écrit

Distinction avec d'autres professions

Profession	Rôle principal	Distinction
Évaluateur agréé	Déterminer la valeur	Opinion indépendante, sans lien avec la transaction
Courtier immobilier	Faciliter la vente/achat	Rémunéré à commission, représente une partie
Inspecteur en bâtiment	Évaluer l'état physique	Ne se prononce pas sur la valeur
Arpenteur-géomètre	Délimiter les propriétés	Mesures, bornage, cadastre
Notaire	Actes juridiques	Transfert de droits, non la valeur

Quand faut-il une évaluation ? — Sphère privée

- ▶ **Financement hypothécaire** : exigée par le prêteur
- ▶ Achat ou vente : appui à la négociation
- ▶ Assurance : établir la couverture adéquate
- ▶ Comptabilité : états financiers, transferts entre sociétés
- ▶ Investissement et développement immobilier

Quand faut-il une évaluation ? — Sphère publique et juridique

- ▶ **Fiscalité municipale** : confection et contestation du rôle
- ▶ **Expropriation** : établir la juste indemnité
- ▶ Succession et partage de patrimoine
- ▶ Divorce et liquidation du patrimoine familial
- ▶ Litiges : preuve d'expert devant les tribunaux



SECTION 2

Importance de l'évaluation dans l'économie québécoise

Le parc immobilier québécois — Ordres de grandeur

Indicateur	Ordre de grandeur
Valeur totale du parc immobilier	> 1 500 milliards \$
Propriétés résidentielles	≈ 3,6 millions
Habitation et immobilier (part du PIB Qc)	≈ 13–15 %
Transactions résidentielles par année	≈ 85 000–110 000
Ménages locataires	≈ 40 %



Source

Ordres de grandeur compilés à partir de l'ISQ, de la SCHL et de l'APCIQ (2024–2026).

Secteur financier :

- ▶ Base des décisions de crédit hypothécaire
- ▶ Ratio prêt/valeur (RPV) fondé sur l'évaluation
- ▶ Stabilité du système financier

Secteur public :

- ▶ Rôle d'évaluation : assise de la taxe foncière
- ▶ Taxes foncières $\approx$ 60–70 % des revenus municipaux
- ▶ Expropriation : juste indemnité

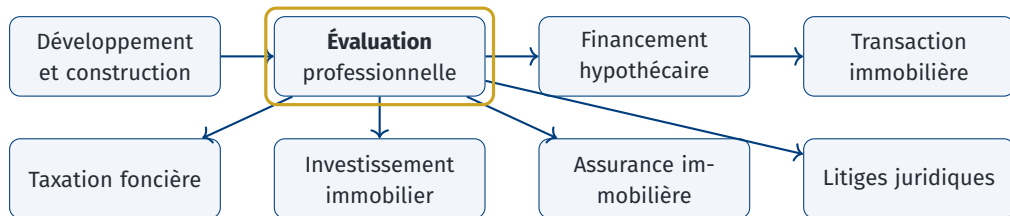
Secteur privé :

- ▶ Transactions éclairées
- ▶ Décisions d'investissement
- ▶ États financiers fiables
- ▶ Couverture d'assurance adéquate

Secteur juridique :

- ▶ Litiges immobiliers
- ▶ Partage matrimonial
- ▶ Successions
- ▶ Expropriations

La chaîne de valeur immobilière



L'évaluation professionnelle irrigue l'ensemble des activités immobilières.

Rôle central dans le crédit immobilier

- ▶ Le prêteur exige une évaluation indépendante avant d'accorder le prêt
- ▶ Le **ratio prêt/valeur (RPV)** détermine les conditions :
 - ▶ $RPV \leq 80\%$: prêt conventionnel
 - ▶ $RPV > 80\%$: assurance SCHL, Sagen ou Canada Guaranty obligatoire
- ▶ Test de résistance : qualification au plus élevé de **taux contractuel + 2 %** ou **5,25 %** (taux admissible minimal du BSIF)

Exemple — Gatineau

Maison à Gatineau : prix accepté **450 000 \$**, évaluation **430 000 \$**.

- ▶ Le prêteur retient la **moindre** des deux valeurs : 430 000 \$
- ▶ Prêt maximal conventionnel : $430\,000 \times 80\% = 344\,000\ \$$
- ▶ L'acheteur doit combler l'écart : mise de fonds recalculée **à la hausse**



SECTION 3

Types d'évaluation et leurs utilisations

Types de valeurs estimées

Type de valeur	Définition	Utilisation
Valeur marchande	Prix le plus probable sur un marché libre	Financement, transaction, litige
Valeur d'assurance	Coût de remplacement du bâtiment	Couverture d'assurance
Valeur fiscale	Valeur inscrite au rôle municipal	Taxation foncière
Valeur liquidative	Valeur en vente forcée (délai réduit)	Faillite, saisie
Valeur d'investissement	Valeur pour un investisseur donné	Analyse d'investissement

Types de rapports d'évaluation

Complet

- ▶ Narratif détaillé
- ▶ 30–60+ pages
- ▶ Litige, expropriation

Abrégé

- ▶ Formulaire normalisé
- ▶ 10–15 pages
- ▶ Financement hypothécaire

Restreint

- ▶ Lettre d'opinion
- ▶ 2–5 pages
- ▶ Usage interne

Note

La structure détaillée des rapports selon les normes de l'OEAQ sera vue à la séance 13.

Les trois méthodes d'évaluation — Aperçu

Trois approches → réconciliation → valeur

Comparaison

Analyse des ventes
comparables récentes

Résidentiel

Coût

Coût de remplacement
moins dépréciation

Spécialisé, neuf

Revenu

Capitalisation des
revenus futurs

Immeubles à revenus



Note pédagogique

Ces trois méthodes seront étudiées en détail aux séances 8 à 12.

Le processus d'évaluation — Vue d'ensemble



SECTION 4

Panorama du marché immobilier québécois

Marché résidentiel :

- ▶ Maisons unifamiliales
- ▶ Copropriétés (condos)
- ▶ Plex (2–5 logements)
- ▶ Immeubles d'appartements (6+)
- ▶ Terrains résidentiels

Marché locatif :

- ▶ $\approx 40\%$ des ménages québécois sont locataires
- ▶ Encadrement par le TAL
- ▶ Marché en détente depuis 2024–2025 (offre locative accrue)

Structure du marché — Commercial, industriel, terrains

Marché commercial :

- ▶ Bureaux
- ▶ Commerce de détail
- ▶ Centres commerciaux
- ▶ Hôtels et hébergement

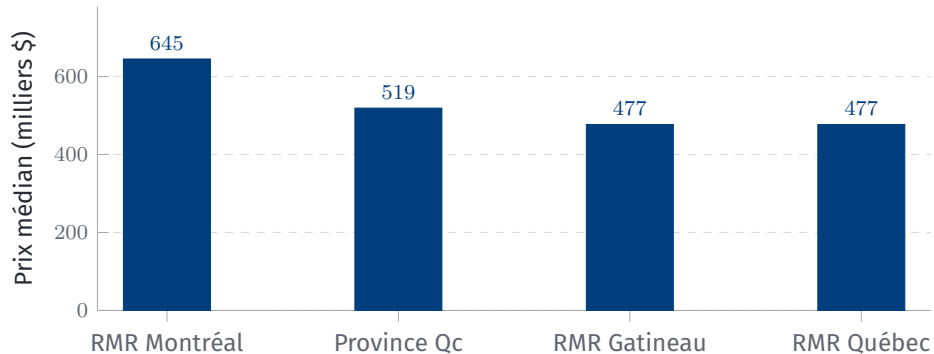
Marché industriel :

- ▶ Entrepôts et logistique
- ▶ Usines et manufactures

Terrains :

- ▶ Agricoles, boisés
- ▶ À développer

Prix médians — Unifamiliales (APCIQ, juin 2026)



Source

APCIQ par le système Centris, cumul annuel janvier-juin 2026 (Gatineau : T1 2026).

Cadre juridique distinct

- ▶ Code civil du Québec (vs common law)
- ▶ Copropriété divise (art. 1038 et s. C.c.Q.)
- ▶ Publicité des droits au Registre foncier
- ▶ Droits de mutation (« taxe de bienvenue »)

Réglementation spécifique

- ▶ Tribunal administratif du logement (TAL)
- ▶ Encadrement des loyers résidentiels
- ▶ Loi sur la fiscalité municipale
- ▶ Rôle d'évaluation triennal

💡 Barème de base (hors Montréal)

- ▶ 0,5 % sur la tranche jusqu'à 62 900 \$
 - ▶ 1,0 % sur la tranche de 62 900 \$ à 315 000 \$
 - ▶ 1,5 % sur la tranche excédant 315 000 \$
-
- ▶ Tranches **indexées chaque année** par le gouvernement du Québec
 - ▶ Une municipalité peut fixer un taux supérieur (jusqu'à 3 %) sur les tranches au-delà de 500 000 \$
 - ▶ Montréal applique son propre barème progressif (jusqu'à 4 % au sommet)

Le marché de Gatineau–Ottawa

Caractéristiques distinctives :

- ▶ Marché interprovincial (Qc/Ont.)
- ▶ Poids de la fonction publique fédérale
- ▶ Prix nettement inférieurs à Ottawa
- ▶ Migration résidentielle Ontario → Québec

Repères (2026) :

- ▶ Prix médian unifamiliale, RMR
Gatineau : $\approx 477\,000$ \$
- ▶ RMR Ottawa–Gatineau : $\approx 1,5$ million d'habitants
- ▶ Inoccupation locative $\approx 3,8$ % (SCHL, 2025)



Intérêt pédagogique

La région de Gatineau servira de référence principale pour les études de cas du cours.

Tendances récentes du marché québécois

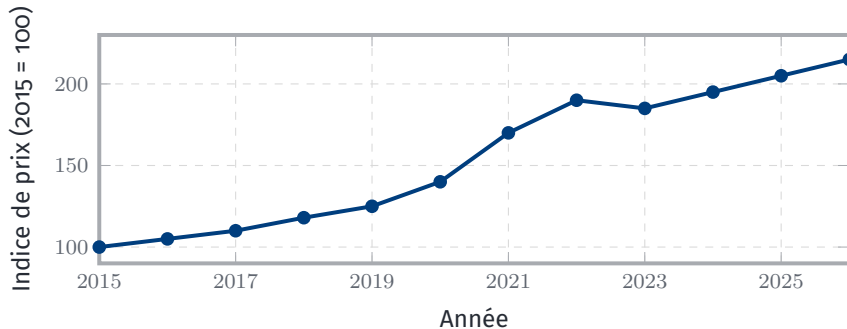
Facteurs de soutien :

- ▶ Croissance démographique soutenue
- ▶ Pénurie de logements
- ▶ Détente des taux d'intérêt depuis 2024
- ▶ Télétravail : demande en région

Facteurs de pression :

- ▶ Accessibilité réduite
- ▶ Endettement des ménages
- ▶ Test de résistance hypothécaire
- ▶ Coûts de construction élevés

Évolution des prix — Illustration



Lecture

Illustration schématique de la trajectoire des prix résidentiels au Québec : forte poussée 2020–2022, pause en 2023, reprise graduelle depuis 2024.

Acteurs clés du marché immobilier québécois

Acteur	Rôle
OEAQ	Ordre professionnel des évaluateurs agréés
OACIQ	Encadrement du courtage immobilier
APCIQ / Centris	Association des courtiers — statistiques MLS
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
TAL	Tribunal administratif du logement
Registre foncier	Publicité des droits immobiliers
Municipalités	Rôle d'évaluation, zonage, permis

SECTION 5

Résumé et préparation

Résumé de la séance

- 1 L'évaluateur agréé est un **professionnel réglementé** par l'OEAQ
- 2 L'évaluation est **centrale** dans l'économie immobilière québécoise
- 3 Plusieurs **types de valeurs** coexistent selon le contexte
- 4 Trois méthodes principales : **comparaison, coût, revenu**
- 5 Le Québec possède des **particularités** juridiques et réglementaires

Pour la prochaine séance

- ▶ Lecture : chapitre 1 du guide de pratique de l'OEAQ
- ▶ Survoler le **Code des professions** (dispositions sur les ordres)
- ▶ Explorer le site web de l'OEAQ (oeaq.qc.ca)
- ▶ Réflexion : pourquoi la déontologie est-elle cruciale en évaluation ?



Questions et discussion

Simon-Pierre Boucher

Professeur — Département des sciences administratives

✉ simon-pierre.boucher@uqo.ca

📍 Gatineau — Pavillon Lucien-Brault

101, rue Saint-Jean-Bosco, Gatineau (Québec) J8X 3X7

➔ *Prochaine séance : Le cadre professionnel au Québec*

Références

-  APPRAISAL INSTITUTE (2020). *The Appraisal of Real Estate*. 15^e éd. Chicago : Appraisal Institute.
-  APPRAISAL STANDARDS BOARD (2024). *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)*. The Appraisal Foundation. Washington, D.C.
-  ASSOCIATION PROFESSIONNELLE DES COURTIERES IMMOBILIERES DU QUÉBEC (2026). *Statistiques du marché immobilier résidentiel — Centris*. URL : <https://apciq.ca> (visité le 31/07/2026).
-  BUREAU DU SURINTENDANT DES INSTITUTIONS FINANCIÈRES (2025). *Taux admissible minimal pour les prêts hypothécaires non assurés*. URL : <https://www.osfi-bsif.gc.ca> (visité le 31/07/2026).
-  GOUVERNEMENT DU QUÉBEC (2026). *Droits sur les mutations immobilières*. URL : <https://www.quebec.ca/gouvernement/gestion-municipale/finances-fiscalite-municipales/fiscalite/droits-mutations-immobilières> (visité le 31/07/2026).
-  INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC (2025). *Le bilan démographique du Québec*. URL : <https://statistique.quebec.ca> (visité le 31/07/2026).

Références (suite)

-  ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC (2024). *Normes de pratique professionnelle*. OEAQ. Montréal.
URL : <https://oeaq.qc.ca>.
-  — (2026). *Devenir évaluateur agréé — parcours et admission*. URL :
<https://oeaq.qc.ca/devenir-evaluateur/> (visité le 31/07/2026).
-  QUÉBEC (1973). *Code des professions*. RLRQ, c. C-26. URL :
<https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/C-26>.
-  — (1976). *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*. RLRQ, c. D-15.1. URL :
<https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/D-15.1>.
-  — (1979). *Loi sur la fiscalité municipale*. RLRQ, c. F-2.1. URL :
<https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/F-2.1>.
-  — (1991). *Code civil du Québec*. RLRQ, c. CCQ-1991. URL :
<https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/ccq-1991>.

Références (suite)

-  SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2025). *Perspectives du marché de l'habitation*. Ottawa : SCHL. URL : <https://www.cmhc-schl.gc.ca>.