

Séance 4 : La valeur — Concepts et types



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 de la valeur marchande
- 2 Autres types de valeurs
- 3 Distinction entre valeur, prix et coût
- 4 Facteurs influençant la valeur — Analyse PEGS
- 5 Cadre juridique québécois de la valeur
- 6 Travail pratique 1 (10 %) — annonce
- 7 Résumé et préparation



SECTION 1

Définition de la valeur marchande

Qu'est-ce que la valeur marchande ?

Valeur marchande — Définition OEAQ

Le prix le plus probable qu'un bien immobilier devrait atteindre dans un marché **ouvert et concurrentiel**, sous toutes les conditions requises pour une transaction équitable, l'acheteur et le vendeur agissant chacun de manière **prudente, informée et sans contrainte**, et en supposant que le prix n'est pas affecté par un financement ou une condition de vente particulière.

- ▶ Une **opinion motivée**, non un fait observé
- ▶ Toujours rattachée à une **date d'évaluation** précise
- ▶ Point de référence de la plupart des mandats d'évaluation

Conditions essentielles

- ▶ Acheteur et vendeur **bien informés** et agissant dans leur intérêt
- ▶ **Délai raisonnable** de mise en marché
- ▶ **Aucune contrainte** anormale sur les parties
- ▶ Paiement en **argent comptant** ou équivalent
- ▶ Prix non influencé par un financement ou une concession spéciale

Définitions comparées de la valeur marchande (1/2)

OEAQ

Prix le plus probable, marché ouvert et concurrentiel, parties prudentes et informées, sans contrainte, délai de mise en marché raisonnable.

USPAP / CUSPAP

« The most probable price which a property should bring in a competitive and open market, as of a specified date... » — accent sur la **date précise** et le **marché concurrentiel**.

Définitions comparées de la valeur marchande (2/2)

IVS (IVSC)

« The estimated amount for which an asset should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction... » — transaction **sans lien de dépendance**.

Loi sur la fiscalité municipale (art. 43 LFM)

« Valeur réelle » : la valeur d'échange sur un marché **libre et ouvert** à la concurrence — le prix le plus probable d'une vente de gré à gré.

Le Code civil du Québec, lui, ne définit pas la valeur marchande : la notion est précisée par la jurisprudence et la doctrine.

Éléments constitutifs de la valeur marchande



Les quatre conditions de la valeur

Pour qu'un bien ait une valeur marchande, les quatre conditions doivent être réunies simultanément : **utilité**, **rareté**, **désir** et **pouvoir d'achat effectif**.

Hypothèses sous-jacentes à la valeur marchande

Hypothèses du marché :

- 1 **Transaction hypothétique** — pas une transaction réelle
- 2 **Date précise** — la valeur est datée
- 3 **Acheteur typique** — pas un acheteur spécifique
- 4 **Mise en marché adéquate** — délai et publicité suffisants
- 5 **Conditions normales** de marché

Ce que la valeur marchande n'est pas

- ▶ Ce n'est **pas** le prix demandé
- ▶ Ce n'est **pas** le prix payé
- ▶ Ce n'est **pas** la valeur au rôle
- ▶ Ce n'est **pas** le coût de construction
- ▶ Ce n'est **pas** la valeur d'assurance
- ▶ Ce n'est **pas** la valeur pour un investisseur spécifique

Un même bien, plusieurs chiffres

💡 Exemple — Secteur Hull, Gatineau

- ▶ Valeur au rôle : 320 000 \$
- ▶ Prix payé : 465 000 \$
- ▶ Valeur d'assurance : 280 000 \$
- ▶ Valeur marchande estimée : 450 000 \$

Quatre chiffres différents pour le même bien — chacun répond à une question différente.

SECTION 2

Autres types de valeurs

Panorama des types de valeurs

Valeur marchande (référence)

Valeur d'assurance

Valeur fiscale

Valeur liquidative

Valeur d'investissement

Valeur d'utilisation

Valeur hypothécaire



Précision

Chaque type de valeur répond à un **besoin spécifique**. L'évaluateur doit identifier le type de valeur requis **dès le début** du mandat.

Valeur d'assurance

Le **coût de remplacement** ou de **reconstruction** des améliorations (bâtiments) uniquement, à neuf, en cas de sinistre. Elle **exclut** le terrain, car celui-ci n'est pas détruit par un incendie ou une catastrophe.

Caractéristiques :

- ▶ Basée sur le **coût de construction**
- ▶ Exclut la valeur du terrain
- ▶ Coût de remplacement (qualité équivalente) ou coût de reproduction (identique)
- ▶ Inclut les frais accessoires (plans, permis, honoraires)

Valeur d'assurance — Exemple

Exemple — Secteur Aylmer, Gatineau

- ▶ Valeur marchande : 520 000 \$
- ▶ Valeur du terrain : 180 000 \$
- ▶ Valeur d'assurance (bâtiment) : 400 000 \$

À noter

La valeur d'assurance peut être **supérieure** à la valeur marchande attribuable au bâtiment, en raison du coût de reconstruction à neuf.

Valeur fiscale (valeur au rôle d'évaluation)

Valeur fiscale

La **valeur réelle** d'un immeuble inscrite au **rôle d'évaluation foncière** municipal, servant de base au calcul des taxes foncières. Au Québec, elle est établie selon la Loi sur la fiscalité municipale (LFM, art. 43).

Caractéristiques au Québec :

- ▶ Rôle **triennal** (3 ans) — p. ex. rôle 2026–2027–2028
- ▶ Date de référence : **18 mois** avant l'entrée en vigueur (1^{er} juillet 2024 pour un rôle 2026)
- ▶ Évaluation de masse (pas individuelle)
- ▶ Comprend terrain + bâtiment
- ▶ Droit de contestation (TAFQ)

Exemple illustratif

- ▶ Valeur au rôle : 380 000 \$ (rôle 2026–2027–2028, valeurs au 1^{er} juillet 2024)
- ▶ Taux **illustratif hypothétique** : 1,1 % (taux fictif à des fins pédagogiques)
- ▶ Taxes foncières : $380\,000 \times 0,011 = 4\,180$ \$/an

Décalage fréquent

Depuis 2024, Gatineau applique des taux **par unité de voisinage** : il n'existe plus un taux résidentiel unique. Par ailleurs, la valeur au rôle peut différer significativement de la valeur marchande, surtout en période de hausse rapide des prix.

Valeur liquidative (valeur de liquidation)

Valeur liquidative

Le prix qu'un bien immobilier est susceptible d'atteindre lors d'une **vente forcée**, dans un **délai restreint**, souvent dans le cadre d'une faillite, d'une saisie hypothécaire ou d'une succession urgente.

Caractéristiques :

- ▶ Généralement **inférieure** à la valeur marchande
- ▶ Délai de vente **réduit** (souvent < 90 jours)
- ▶ Vendeur sous **contrainte**, mise en marché **limitée**
- ▶ Décote typique : 15–35 % selon le contexte

Valeur liquidative — Contextes et exemple

Contextes d'utilisation :

- ▶ Saisie hypothécaire (prêteur)
- ▶ Faillite (syndic)
- ▶ Succession — liquidation rapide
- ▶ Vente sous contrôle de justice
- ▶ Garantie bancaire (scénario pessimiste)

Exemple

Valeur marchande d'un triplex : 750 000 \$. Valeur liquidative estimée (vente forcée, 60 jours) :
 $\approx 550\,000 - 620\,000$ \$ (décote de 17–27 %).

Valeur d'investissement

La valeur d'un bien immobilier pour un **investisseur spécifique**, fondée sur ses critères personnels de rendement, sa situation fiscale, son financement et ses objectifs. Elle est **subjective** et peut différer de la valeur marchande.

Facteurs spécifiques à l'investisseur :

- ▶ Taux de rendement exigé
- ▶ Structure de financement propre
- ▶ Taux d'imposition personnel
- ▶ Horizon d'investissement
- ▶ Synergies avec d'autres actifs

💡 Exemple — Immeuble à revenus, Sherbrooke

- ▶ Valeur marchande : 1 200 000 \$
- ▶ Investisseur A (taux exigé 4,5 %) : valeur d'investissement de 1 330 000 \$
- ▶ Investisseur B (taux exigé 6,5 %) : valeur d'investissement de 920 000 \$

✎ Condition de transaction

La transaction se réalise généralement lorsque la valeur d'investissement de l'acheteur est $\geq$ la valeur marchande.

Valeur d'utilisation

La valeur d'un bien pour un **usage spécifique**, qui peut être différent de l'utilisation optimale du marché. Applicable aux biens à usage unique ou spécialisé.

Exemples :

- ▶ Église convertie en résidence
- ▶ École reconvertie en bureaux
- ▶ Ferme utilisée pour l'agrotourisme
- ▶ Usine à usage unique
- ▶ Bien patrimonial protégé

Valeur hypothécaire (valeur prêtable)

Valeur hypothécaire

La valeur déterminée par le prêteur pour établir le montant maximum du prêt hypothécaire. Souvent **conservatrice** par rapport à la valeur marchande.

Caractéristiques :

- ▶ Base du ratio prêt/valeur (RPV)
- ▶ Considère la durabilité de la valeur
- ▶ Approche prudente du prêteur
- ▶ Peut exclure certains éléments (p. ex. mobilier)
- ▶ Exigée par les assureurs hypothécaires : SCHL, Sagen, Canada Guaranty

Types de valeurs — Synthèse (1/2)

Type	Base	Usage	Rapport à la VM
Marchande	Prix probable du marché	Transaction, litige, financement	Référence
Assurance	Coût de remplacement	Couverture d'assurance	Peut être > ou <
Fiscale	Évaluation de masse	Taxation foncière	Peut être <
Liquidative	Vente forcée	Faillite, saisie	Toujours <

Types de valeurs — Synthèse (2/2)

Type	Base	Usage	Rapport à la VM
Investissement	Critères subjectifs	Décision d'investissement	Peut être $>$ ou $<$
Utilisation	Usage spécifique	Biens spécialisés	Peut être $>$ ou $<$
Hypothécaire	Valeur prudente	Crédit hypothécaire	Souvent $\leq$

Terrain inclus?

Tous ces types de valeurs incluent le terrain, **sauf la valeur d'assurance**, qui vise le bâtiment seulement.



SECTION 3

Distinction entre valeur, prix et coût

Valeur, prix et coût — Trois concepts distincts

Distinction fondamentale

Bien que souvent confondus dans le langage courant, la **valeur**, le **prix** et le **coût** sont trois concepts économiques **fondamentalement différents** en évaluation immobilière.

VALEUR

Opinion estimée
Montant *probable*
Tournée vers le **marché**

PRIX

Fait accompli
Montant *payé*
Tourné vers
la **transaction**

COÛT

Dépense réelle
Montant *investi*
Tourné vers la **production**

Tableau comparatif — Valeur, prix et coût

Critère	Valeur	Prix	Coût
Nature	Estimation, opinion	Fait historique	Dépense engagée
Perspective	Marché (théorique)	Transaction (réelle)	Production (réelle)
Temporalité	Date d'évaluation	Date de transaction	Date de construction
Déterminant	Offre et demande	Négociation	Matériaux, main-d'œuvre
Objectivité	Opinion motivée	Montant payé	Factures

La valeur n'est **pas nécessairement égale** au prix ni au coût.

Pourquoi valeur $\neq$ prix?

💡 Prix > Valeur

- ▶ Acheteur émotif (coup de cœur)
- ▶ Lien spécial (voisin, famille)
- ▶ Surenchère en marché vendeur
- ▶ Information asymétrique
- ▶ Financement avantageux inclus

💡 Prix < Valeur

- ▶ Vente forcée (faillite, succession)
- ▶ Vendeur mal informé
- ▶ Vente entre personnes liées
- ▶ Mise en marché insuffisante
- ▶ Contrainte de temps

Pourquoi coût $\neq$ valeur ?

💡 Coût > Valeur

- ▶ Suréquipement (piscine, finitions luxueuses)
- ▶ Construction dans un marché faible
- ▶ Design non fonctionnel
- ▶ Obsolescence fonctionnelle

💡 Coût < Valeur

- ▶ Construction ancienne (terrain apprécié)
- ▶ Localisation exceptionnelle
- ▶ Rareté du bien
- ▶ Plus-value du marché

Vérifions — Valeur, prix ou coût ?

? Mini-quiz

- 1 Le montant de 485 000 \$ versé par l'acheteur en mars 2024 : *valeur, prix ou coût ?*
- 2 Le montant de 420 000 \$ nécessaire pour reconstruire la maison aujourd'hui : *valeur, prix ou coût ?*
- 3 L'opinion de l'évaluateur, soit 460 000 \$, au 1^{er} mai 2026 : *valeur, prix ou coût ?*

Réponses discutées en classe : 1) prix (fait historique); 2) coût (production); 3) valeur (opinion datée).

Cas concret — Maison unifamiliale, secteur Hull

Concept	Montant	Explication
Coût de construction (1998)	185 000 \$	Ce qu'il en a coûté à l'époque
Coût de remplacement (2026)	420 000 \$	Reconstruire aujourd'hui
Valeur au rôle (rôle 2026–2028)	355 000 \$	Valeurs au 1 ^{er} juillet 2024 (LFM)
Prix payé (mars 2024)	485 000 \$	Surenchère en marché vendeur
Valeur marchande (2026)	460 000 \$	Opinion de l'évaluateur
Valeur d'assurance	330 000 \$	Bâtiment seulement, à neuf

Six montants différents pour le **même bien** — chacun répond à un besoin distinct.

SECTION 4

Facteurs influençant la valeur — Analyse PEGS

Les quatre catégories de facteurs – PEGS

Analyse PEGS

La valeur d'un bien immobilier est influencée par quatre grandes catégories de facteurs : **P**hysiques, **É**conomiques, **G**ouvernementaux et **S**ociaux.

Physiques / environnementaux
site, bâtiment, milieu

Économiques / financiers
taux, emploi, revenus

Gouvernementaux / réglementaires
zonage, taxes, lois

Sociaux / démographiques
population, préférences

Facteurs physiques (P) — Site et terrain

- ▶ Localisation et emplacement
- ▶ Superficie et dimensions du terrain
- ▶ Topographie, drainage et nature du sol (capacité portante)
- ▶ Contamination environnementale
- ▶ Vue, ensoleillement, orientation
- ▶ Services publics disponibles

Facteurs physiques (P) — Bâtiment

- ▶ Âge et état physique
- ▶ Superficie habitable, nombre de pièces et d'étages
- ▶ Qualité de construction
- ▶ Design et fonctionnalité
- ▶ Rénovations et mises à jour
- ▶ Efficacité énergétique

Impact de la localisation

Deux maisons identiques construites au même coût. L'une est située près du lac Leamy (Gatineau), l'autre en bordure d'une autoroute. Différence de valeur potentielle : 50 000 – 100 000 \$ en raison du facteur **localisation**.

Facteurs économiques (E) — Macroéconomiques

- ▶ Taux d'intérêt hypothécaires
- ▶ Taux d'inflation
- ▶ Croissance du PIB
- ▶ Taux de chômage
- ▶ Politique monétaire (Banque du Canada)

Facteurs économiques (E) — Microéconomiques

- ▶ Revenus des ménages locaux
- ▶ Emploi dans la région
- ▶ Offre de logements disponibles
- ▶ Taux d'inoccupation
- ▶ Coûts de construction

⚠ Impact des taux d'intérêt

- ▶ Taux directeur de la Banque du Canada : **2,25 %** (2026; maintenu le 15 juillet 2026)
- ▶ Hausse de 1 % du taux hypothécaire → réduction du pouvoir d'achat de $\approx 10 \%$
- ▶ Affecte directement l'accessibilité et la demande

💡 Exemple — Capacité d'emprunt (taux illustratifs)

Ménage, revenu 100 000 \$/an :

- ▶ Taux 4 % → prêt max $\approx 450\,000$ \$
- ▶ Taux 6 % → prêt max $\approx 370\,000$ \$ (écart : 80 000 \$ de pouvoir d'achat)

Facteurs gouvernementaux (G) — Réglementation municipale

- ▶ Zonage et usages permis
- ▶ Règlements de construction
- ▶ Densité maximale autorisée
- ▶ Normes de stationnement
- ▶ Permis de construction
- ▶ Plan d'urbanisme

Facteurs gouvernementaux (G) — Taxation

- ▶ Taxes foncières municipales
- ▶ Droits de mutation (« taxe de bienvenue »)
- ▶ Taxe scolaire
- ▶ Crédits d'impôt (rénovation, première maison)

Facteurs gouvernementaux (G) — Lois provinciales et fédérales

- ▶ Code civil du Québec (propriété, servitudes)
- ▶ Loi sur la fiscalité municipale
- ▶ Loi sur la protection du territoire agricole
- ▶ Règles hypothécaires : ligne directrice **B-20 du BSIF**; assurance prêt (SCHL et assureurs privés)
- ▶ Tribunal administratif du logement (TAL)
- ▶ Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

Assouplissements hypothécaires fédéraux

Depuis le **15 décembre 2024** : amortissement de **30 ans** pour les premiers acheteurs (toutes propriétés) et pour tous les acheteurs de constructions **neuves**; plafond du prix assurable relevé de 1 M\$ à **1,5 M\$**. Effet : hausse du pouvoir d'achat et de la demande.

- ▶ Croissance de la population
- ▶ Immigration et migration interne
- ▶ Taille et composition des ménages
- ▶ Vieillesse de la population
- ▶ Taux de natalité
- ▶ Pyramide des âges (milléniaux, baby-boomers)

Facteurs sociaux (S) – Qualité de vie et préférences

- ▶ Qualité des écoles du quartier
- ▶ Taux de criminalité
- ▶ Vie communautaire et services
- ▶ Préférences de mode de vie
- ▶ Télétravail et mobilité
- ▶ Perception du quartier

Impact démographique au Québec

- ▶ Croissance démographique **exceptionnelle** en 2023–2024, portée surtout par l'immigration **temporaire**
- ▶ Net **ralentissement** depuis 2025 (ISQ)
- ▶ Demande concentrée à Montréal, avec débordement vers Gatineau, Sherbrooke et Québec
- ▶ Effet : pression sur les prix et sur le taux d'inoccupation, en voie d'atténuation

Interaction des facteurs PEGS

Social : forte croissance démographique (2023–2024), portée par l'immigration temporaire



Économique : hausse de la demande de logements, emploi en croissance



Gouvernemental : zonage restrictif, délais de permis, protection du territoire agricole



Physique : pénurie de terrains, offre limitée, infrastructures insuffisantes



Résultat : hausse des prix immobiliers, crise de l'abordabilité

Rôle de l'évaluateur

L'évaluateur doit analyser l'**interaction** des facteurs PEGS dans son marché local. Ces facteurs n'agissent pas isolément : leur effet **combiné** détermine la direction et l'amplitude des changements de valeur.

Les facteurs PEGS — Tableau de synthèse

Catégorie	Facteurs clés	Effet hausse	Effet baisse
Physiques	Localisation, état, superficie, terrain	Bonne localisation, rénovations, vue	Contamination, vétusté, bruit
Économiques	Taux d'intérêt, emploi, revenus	Baisse des taux, hausse de l'emploi	Récession, hausse des taux
Gouvernementaux	Zonage, taxes, réglementation	Densification permise, crédit d'impôt	Hausse des taxes, restrictions
Sociaux	Immigration, démographie, préférences	Croissance pop., bonnes écoles	Exode, criminalité, déclin

SECTION 5

Cadre juridique québécois de la valeur

Dispositions pertinentes (art. 899 à 907 C.c.Q.) :

- ▶ **Art. 899** : les biens se divisent en immeubles et en meubles
- ▶ **Art. 900** : sont immeubles les fonds de terre et les constructions et ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent
- ▶ **Art. 901** : font partie intégrante d'un immeuble les meubles qui y sont incorporés
- ▶ **Art. 903** : les meubles qui sont, à demeure, matériellement attachés à l'immeuble
- ▶ **Art. 907** : catégorie résiduelle — tous les autres biens sont meubles



C.c.Q. et valeur marchande

Le C.c.Q. **ne définit pas** la valeur marchande : la notion est précisée par la **jurisprudence** et la **doctrine**. En fiscalité municipale, c'est la LFM (art. 43) qui définit la « valeur réelle ».

Article 43 — Loi sur la fiscalité municipale (LFM)

« La valeur réelle d'une unité d'évaluation est sa **valeur d'échange** sur un marché libre et ouvert à la concurrence, soit le prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré dans les conditions suivantes : le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter, sans y être forcés, et agissent avec prudence. »

Application :

- ▶ Base du **rôle d'évaluation foncière**
- ▶ Évaluation de masse (CAMA)
- ▶ Rôle triennal au Québec
- ▶ $\approx$ 3,5 millions d'unités évaluées

Contestation possible :

- ▶ Demande de révision à l'évaluateur municipal
- ▶ Recours devant le TAFQ
- ▶ Fardeau de preuve sur le plaignant
- ▶ Délai : 30 avril suivant le dépôt du rôle

International Valuation Standards (IVS)

Les normes internationales d'évaluation publiées par l'**International Valuation Standards Council (IVSC)** visent à harmoniser les pratiques d'évaluation à l'échelle mondiale. Édition en vigueur depuis le **31 janvier 2025**.

Bases de valeur selon l'IVSC :

- ▶ **Valeur de marché** (Market Value)
- ▶ **Valeur d'investissement** (Investment Value)
- ▶ **Juste valeur** (Fair Value — IFRS)
- ▶ **Valeur synergétique** (Synergistic Value)
- ▶ **Valeur de liquidation** (Liquidation Value)

- ▶ Sociétés cotées en bourse (IFRS 13)
- ▶ Transactions internationales
- ▶ Harmonisation des pratiques
- ▶ Référence pour l'AIC et l'OEAQ
- ▶ Convergence USPAP / IVSC



SECTION 6

Travail pratique 1 (10 %) — annonce

TP1 — Tableau de bord du marché de Gatineau (10 %)

Mandat

Analyste au sein d'une firme d'évaluation de Gatineau, vous produisez le **tableau de bord trimestriel** du marché résidentiel pour le comité de direction : indicateurs calculés, diagnostic de cycle, portrait du locatif, effet des taux et note de synthèse d'une page.

Objectifs pédagogiques :

- ▶ Calculer et interpréter les **six indicateurs de marché** (séance 5)
- ▶ Distinguer prix demandé, prix de vente et valeur (séance 4)
- ▶ Analyser le marché locatif et l'effet du taux directeur (fonction VPM)
- ▶ Construire un **tableau de bord Excel** professionnel alimenté par formules

Données réelles

Baromètre APCIQ T2 2026, Banque du Canada (2,25 %), SCHL 2025 (inoccupation 3,8 %), mises en chantier, emploi Outaouais — toutes sourcées avec URL et date de consultation dans l'énoncé.

TP1 — Livrables, modalités et Dashboard

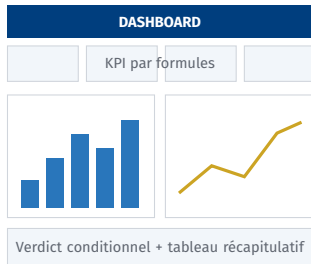
Livrables (dépôt Moodle) :

- ▶ Gabarit Excel complété (TP1_CodePermanent.xlsx)
- ▶ PDF de la note de synthèse (1 page)

Modalités :

- ▶ Individuel — **remise : séance 6**
- ▶ **Pondération : 10 %** (barème /100 dans l'énoncé)
- ▶ Secteur d'analyse **personnalisé** selon le code permanent
- ▶ IA tolérée (chatbot du cours), **déclaration obligatoire**; toute réponse doit être ancrée dans les données du dossier

Aperçu du gabarit Excel :



Onglets : Accueil · Données · Calculs/Grille · Analyse · Dashboard.

SECTION 7

Résumé et préparation

Résumé de la séance

- 1 La **valeur marchande** est le prix le plus probable dans un marché ouvert
- 2 Plusieurs **types de valeurs** coexistent selon le contexte (assurance, fiscale, liquidative, investissement, etc.)
- 3 **Valeur** $\neq$ **prix** $\neq$ **coût** — trois concepts distincts
- 4 Les facteurs **PEGS** influencent la valeur de manière interactive
- 5 Le cadre juridique québécois précise la valeur (LFM, jurisprudence) et les normes l'encadrent (OEAQ, CUSPAP, IVS)

Pour la prochaine séance

- ▶ Lecture : *The Appraisal of Real Estate*, chapitres 5–6
- ▶ Revoir les cycles immobiliers au Québec
- ▶ Consulter le site de l'APCIQ/Centris (statistiques de marché)
- ▶ Exercice : comparer la valeur au rôle et le prix de vente de 3 propriétés de votre quartier



Prochaine séance

Séance 5 : Le marché immobilier québécois — Structure, cycles et particularités régionales.



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 marché immobilier québécois*

Références

-  APPRAISAL INSTITUTE (2020). *The Appraisal of Real Estate*. 15^e éd. Chicago : Appraisal Institute.
-  APPRAISAL INSTITUTE OF CANADA (2026). *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)*. En vigueur le 1^{er} avril 2026. AIC. Ottawa. URL : <https://www.aicanada.ca>.
-  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).
-  BANQUE DU CANADA (2026). *Annonce du taux directeur — 15 juillet 2026*. URL : <https://www.banqueducanada.ca/2026/07/fad-communique-2026-07-15/> (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).

Références (suite)

-  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).
-  INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL (2025). *International Valuation Standards (IVS)*. En vigueur le 31 janvier 2025. IVSC. Londres.
-  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).

Références (suite)

-  QUÉBEC (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>.
-  SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2025). *Perspectives du marché de l'habitation*. Ottawa : SCHL. URL : <https://www.cmhc-schl.gc.ca>.
-  UBC REAL ESTATE DIVISION (2010). *The Appraisal of Real Estate*. 3^e édition canadienne. Vancouver : University of British Columbia, Real Estate Division.