

Séance 6 : Collecte et analyse des données



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 Sources d'information au Québec
- 2 Données relatives au bien-fonds
- 3 Données de marché et comparables
- 4 Vérification et validation des données
- 5 Atelier pratique et synthèse

SECTION 1

Sources d'information au Québec

L'importance de la collecte de données

Principe fondamental

La qualité d'une évaluation repose directement sur la **qualité, la pertinence et la fiabilité** des données recueillies. L'évaluateur doit collecter des données suffisantes pour appuyer chacune de ses analyses et conclusions.

Types de données requises :

- 1 Données sur le **bien-fonds** (sujet)
- 2 Données sur le **marché** (comparables)
- 3 Données sur le **voisinage** et la localisation
- 4 Données **économiques** et démographiques
- 5 Données **juridiques** et réglementaires

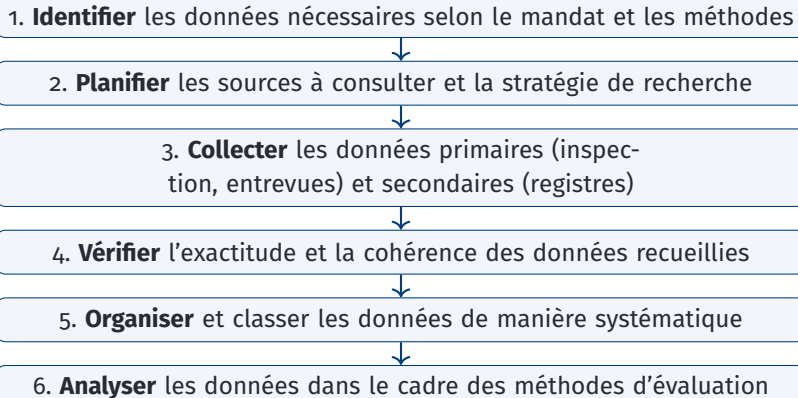
Les critères de qualité des données

- ▶ **Fiabilité** : sources officielles et vérifiables
- ▶ **Pertinence** : lien direct avec le mandat
- ▶ **Actualité** : données récentes
- ▶ **Suffisance** : quantité adéquate
- ▶ **Exactitude** : données vérifiées
- ▶ **Objectivité** : sources indépendantes

À retenir

Une donnée non vérifiée n'est qu'une **hypothèse** : elle doit être confirmée avant de fonder une conclusion de valeur.

Processus de collecte des données



Registre foncier — Bureau de la publicité des droits

Registre **public** (aujourd'hui sous la responsabilité du ministère des Ressources naturelles et des Forêts) qui assure la **publicité des droits réels immobiliers**. C'est la source primaire pour confirmer les droits de propriété.

Informations disponibles :

- ▶ Actes de **vente** (prix, conditions)
- ▶ Actes **hypothécaires** (montants, créanciers)
- ▶ **Servitudes** et charges
- ▶ **Droits réels** (usufruit, emphytéose)

Également :

- ▶ **Avis** (préavis d'exercice, saisies)
- ▶ **Baux publiés** : la publication les rend opposables aux tiers (surtout les baux commerciaux de longue durée)
- ▶ **Déclarations de copropriété**

Le Registre foncier — Accès et tarification

- ▶ Accès en ligne : **registrefoncier.gouv.qc.ca**
- ▶ Recherche par **lot** (numéro cadastral) ou par **nom** (index des noms)
- ▶ **Index des immeubles** : historique complet des inscriptions d'un lot
- ▶ Consultation d'un document : **1,50 \$** depuis le 1^{er} avril 2026 (1 \$ de 2002 à mars 2026); tarif désormais indexé annuellement
- ▶ Carte interactive : certains renseignements accessibles **gratuitement**
- ▶ Documents numérisés depuis $\approx$ 1985; copies certifiées et autres produits offerts selon une tarification distincte

Obligatoire

L'évaluateur **doit** consulter le Registre foncier pour confirmer les droits et les conditions de vente des comparables.

Le système Centris (MLS québécois)

Centris — Service inter-agences

Centris est la plateforme de mise en marché des propriétés au Québec, gérée par l'APCIQ — l'équivalent québécois du système MLS (*Multiple Listing Service*). C'est la source la plus complète de données transactionnelles résidentielles.

Données disponibles :

- ▶ Inscriptions actives et historiques
- ▶ Prix demandé et prix vendu
- ▶ Dates de mise en marché et de vente
- ▶ Historique des baisses de prix

Également :

- ▶ Caractéristiques physiques détaillées
- ▶ Photos et descriptions
- ▶ Conditions de vente

Accès pour l'évaluateur :

- ▶ Accès professionnel via **Centris.ca**
- ▶ Outils de recherche de comparables
- ▶ Rapports statistiques par secteur
- ▶ **Matrix** : plateforme détaillée pour professionnels
- ▶ Historique de données sur plus de 10 ans

Limite

Ne contient pas les ventes privées (sans courtier), estimées à $\approx 15\text{--}20\%$ des transactions (ordre de grandeur).

Rôle d'évaluation

Document officiel préparé par les **municipalités** (ou la MRC) qui attribue une **valeur foncière** à chaque propriété pour fins de **taxation municipale**. Révisé tous les **3 ans** au Québec.

Informations disponibles :

- ▶ Valeur du terrain
- ▶ Valeur du bâtiment
- ▶ Valeur totale (terrain + bâtiment)
- ▶ Numéro de matricule

Également :

- ▶ Dimensions du lot et du bâtiment
- ▶ Année de construction
- ▶ Usage et zonage

Le rôle d'évaluation — Accès et mise en garde

Accès :

- ▶ En ligne sur le site de la municipalité
- ▶ Portails spécialisés (p. ex. **evalweb.ca**)
- ▶ Gratuit dans la plupart des municipalités

Mise en garde

La valeur au rôle est établie **18 mois avant** l'entrée en vigueur du rôle et peut différer significativement de la valeur marchande actuelle. L'évaluateur ne doit **jamais** se fier uniquement au rôle pour estimer la valeur marchande.

RDPRM

Le **Registre des droits personnels et réels mobiliers** contient des informations sur les droits réels mobiliers et certains droits personnels pouvant affecter un immeuble (ex. : hypothèques mobilières sur des équipements intégrés).

Utilité pour l'évaluateur :

- ▶ Vérifier les biens meubles inclus/exclus
- ▶ Identifier les charges mobilières
- ▶ Repérer les baux mobiliers (équipements intégrés)
- ▶ Connaître les droits des créanciers sur les meubles

Les registres complémentaires

Cadastre du Québec :

- ▶ Plans cadastraux officiels
- ▶ Numéros de lots
- ▶ Limites et superficies

Registre des entreprises (REQ) :

- ▶ Propriétaires corporatifs
- ▶ Liens d'entreprise

Autres vérifications utiles :

- ▶ **Répertoire des avis d'expropriation**
- ▶ **Registre des lobbyistes** (projets de développement)
- ▶ **Plumitif** : litiges en cours visant la propriété ou les parties

Géoportail du Québec :

- ▶ Cartes topographiques
- ▶ Orthophotos aériennes
- ▶ Couverture forestière

SIGAT :

- ▶ Système d'information géographique en aménagement du territoire

Géo-Index (MERN) :

- ▶ Zones inondables
- ▶ Zones de glissement de terrain
- ▶ Contraintes naturelles

Inondations.ca (fédéral) :

- ▶ Cartographie des risques d'inondation

Outils municipaux :

- ▶ Cartes de zonage en ligne
- ▶ Plans d'urbanisme
- ▶ Permis de construction délivrés
- ▶ Contraintes environnementales

Utilisation pratique par l'évaluateur

Vérifier les **zones inondables**, identifier les **servitudes** visibles, confirmer le **zonage**, analyser le **voisinage** et mesurer les **distances** (services, nuisances).

Synthèse des sources d'information

Source	Contenu clé pour l'évaluateur
Registre foncier	Droits, actes de vente, hypothèques, servitudes
Centris / MLS	Comparables résidentiels, prix, délais de vente
Rôle d'évaluation	Valeur fiscale, dimensions, année de construction
RDPRM / Cadastre	Charges mobilières; plans, lots et superficies
Géoportails	Zonage, zones inondables, contraintes naturelles
Municipalité	Permis, règlements, urbanisme
SCHL / ISQ	Marché de l'habitation, données économiques
Inspection terrain	Données physiques du bien-fonds (sujet)

Les sources sont **complémentaires** : aucune ne suffit à elle seule à constituer le dossier d'évaluation.



SECTION 2

Données relatives au bien-fonds

Identification et description légale

Description légale du bien-fonds

Identification officielle et unique d'un immeuble dans les registres publics, suffisamment précise pour le distinguer de tout autre immeuble.

Éléments de la description :

- ▶ **Numéro de lot** au cadastre du Québec
- ▶ **Circonscription foncière**
- ▶ **Municipalité** et adresse civique
- ▶ **Numéro de matricule** (rôle)
- ▶ **Fraction de copropriété** (le cas échéant)

Exemple

Lot **1 234 567** du cadastre du Québec, circonscription foncière de **Hull**, Ville de **Gatineau**.

123, rue Principale
Gatineau (Québec) J8X 1A1

Matricule : **7503-21-1234-0-000-0000**

Caractéristiques physiques du terrain

- ▶ **Superficie** — en pi^2 ($1\,000\text{ pi}^2 \approx 93\text{ m}^2$)
- ▶ **Dimensions** (largeur $\times$ profondeur)
- ▶ **Forme** (régulière, irrégulière, triangulaire)
- ▶ **Topographie** (plat, en pente, accidenté)
- ▶ **Sol** (qualité, capacité portante, remblai)
- ▶ **Drainage** et gestion des eaux
- ▶ **Accès** (rue, ruelle, enclavé)
- ▶ **Façade** sur rue (*frontage*)

Éléments environnementaux :

- ▶ **Zone inondable** (0–20 ans, 20–100 ans)
- ▶ **Contamination** potentielle des sols
- ▶ **Milieux humides** protégés
- ▶ **Érosion** (berges, falaises); radon et autres risques

Services publics :

- ▶ Aqueduc municipal ou puits
- ▶ Égout sanitaire ou fosse septique
- ▶ Électricité, gaz naturel
- ▶ Câble, fibre optique

Caractéristiques physiques des améliorations

Catégorie	Éléments principaux	Source d'information
Structure	Fondation, charpente, type de construction	Inspection, plans
Dimensions	Superficie habitable, étages, hauteur	Mesurage, plans
Composantes	Toiture, revêtement, fenêtres, isolation	Inspection visuelle
Systèmes mécaniques	Chauffage, climatisation, plomberie, électricité	Inspection, âge
Finitions intérieures	Planchers, cuisines, salles de bain, qualité	Inspection, photos
Améliorations extérieures	Garage, piscine, aménagement paysager, clôtures	Inspection, permis

Fiche de collecte — Bâtiment :

- ▶ **Année de construction**
- ▶ **Superficie habitable** (en m^2)
- ▶ **Nombre de pièces** (chambres, salles de bain)
- ▶ **Nombre d'étages**
- ▶ **Type de fondation** (béton, pierre)
- ▶ **Type de structure** (bois, acier, béton)

Données sur le bâtiment — Éléments essentiels (2/2)

- ▶ **Revêtement extérieur**
- ▶ **Type de toiture** et couverture
- ▶ **Système de chauffage**
- ▶ **Entrée électrique** (100 A, 200 A)
- ▶ **État général** (bon, moyen, à rénover)

Norme OEAQ

L'évaluateur doit effectuer une **inspection physique** suffisante du bien-fonds pour appuyer ses analyses. La nature et l'étendue de l'inspection doivent être décrites dans le rapport.

- ▶ **Garage** (attaché, détaché, nombre de véhicules)
- ▶ **Sous-sol** (fini, semi-fini, non fini)
- ▶ **Piscine** (creusée, hors terre)
- ▶ **Terrasse / patio**
- ▶ **Foyer / poêle à bois**
- ▶ **Climatisation centrale**
- ▶ **Thermopompe**
- ▶ **Panneaux solaires**
- ▶ **Domotique**
- ▶ **Rénovations récentes** (avec dates et coûts)

📖 Servitude — Art. 1177 C.c.Q.

Une servitude est une **charge imposée sur un immeuble** (fonds servant) en faveur d'un autre immeuble (fonds dominant). Elle peut être **réelle** (liée au terrain) ou **personnelle** (liée à une personne).

Types courants :

- ▶ **Droit de passage**
- ▶ **Servitude de vue** (fenêtres)
- ▶ **Servitude de non-construction**

Également :

- ▶ **Servitude d'utilité publique**
(Hydro-Québec, gaz, égout)
- ▶ **Servitude de stationnement**
- ▶ **Droit d'usage de l'eau**

Servitudes — Impact sur la valeur

- ▶ Servitude d'utilité publique → perte de superficie utilisable
- ▶ Droit de passage → perte d'intimité, bruit
- ▶ Servitude de non-construction → limite le potentiel de développement
- ▶ Servitude avantageuse (fonds dominant) → peut ajouter de la valeur

Vérification

Toujours consulter le **Registre foncier** et le **certificat de localisation** pour identifier toutes les servitudes.

Le certificat de localisation

⚠ Document essentiel pour l'évaluateur

Document préparé par un **arpenteur-géomètre** qui montre la situation actuelle d'un immeuble par rapport aux titres de propriété, au cadastre et aux règlements municipaux.

Contenu du certificat :

- ▶ Plan montrant les limites du lot
- ▶ Position des bâtiments sur le lot
- ▶ Empiètements (s'il y a lieu)
- ▶ Servitudes apparentes

Également :

- ▶ Distances aux lignes de lot
- ▶ Conformité au zonage
- ▶ Rapport écrit de l'arpenteur

Certificat de localisation — Lecture par l'évaluateur

- ▶ Confirmation des **dimensions** du lot
- ▶ Identification des **empiétements**
- ▶ Respect des **marges de recul**
- ▶ Conformité au **règlement de zonage**
- ▶ Présence de **servitudes**
- ▶ **Non-conformités** potentielles



Durée de validité

Un certificat de localisation est valide tant qu'il n'y a pas eu de changement à la situation de l'immeuble (habituellement 10 ans maximum).



SECTION 3

Données de marché et comparables

Identification des comparables

Comparable (ou vente comparable)

Propriété ayant fait l'objet d'une **transaction récente** et possédant des **caractéristiques similaires** au bien-fonds évalué, permettant d'en tirer des indications de valeur par comparaison.

Critères de sélection :

- 1 **Proximité géographique** — même quartier ou secteur similaire
- 2 **Récence de la vente** — idéalement < 6 mois, max 12–18 mois
- 3 **Similarité physique** — taille, âge, style, état
- 4 **Conditions de vente** — transaction de plein gré (*arm's length*)
- 5 **Usage similaire** — même type de propriété

Combien de comparables?

Nombre recommandé :

- ▶ Minimum : **3 comparables**
- ▶ Idéal : **5 à 7 comparables**
- ▶ Marché actif : plus de choix
- ▶ Marché limité : élargir la zone de recherche

Norme OEAQ

L'évaluateur doit justifier le choix de ses comparables et expliquer pourquoi ils sont pertinents et représentatifs du marché.

Critères de sélection — Localisation, date et type

Critère	Idéal	Acceptable
Localisation	Même quartier, même rue	Quartier comparable, même ville
Date de vente	< 6 mois	6 à 18 mois (avec ajustement)
Type de propriété	Identique (ex. : unifamiliale)	Comparable (ex. : jumelée si peu d'unifamiliales)

Critères de sélection — Caractéristiques et conditions

Critère	Idéal	Acceptable
Superficie	$\pm 10\text{--}15 \%$	$\pm 20\text{--}25 \%$ (avec ajustement)
Âge / État	$\pm 5\text{--}10$ ans	$\pm 15\text{--}20$ ans (avec ajustement)
Terrain	Similaire en taille et forme	Comparable (avec ajustement)
Conditions de vente	Plein gré, aucune condition	Vérifiées et ajustées

Règles de pratique

Ces fourchettes sont des **règles de pratique usuelles**, non des normes officielles. Plus un comparable nécessite d'ajustements, moins il est fiable : privilégier ceux qui en exigent le **moins** possible.

Sources de comparables au Québec — Sources principales

1. Centris / MLS

Ventes résidentielles,
prix, caractéristiques

2. Registre foncier

Actes de vente, prix officiel, conditions

3. JLR / Teranet

Données transactionnelles compilées

4. Rôle d'évaluation

Valeurs fiscales, dimensions, année



Hiérarchie

Les sources 1 et 2 se **recoupent** : Centris fournit le contexte de la vente, le Registre foncier en confirme le prix et les parties.

Sources de comparables au Québec — Sources complémentaires

5. Réseau professionnel

Collègues évaluateurs, courtiers

6. Banques de données privées

Altus, CBRE, Colliers

7. Journaux et annonces

Ventes publiques, enchères

8. Entrevues terrain

Voisins, acheteurs, vendeurs

Usage

Ces sources complètent les registres officiels, notamment pour les **ventes privées** et les marchés spécialisés (commercial, industriel).

Comparable no 1 — Identification

Adresse	456, rue des Érables, Gatineau (secteur Hull)
Type	Unifamiliale détachée
Date de vente	15 juin 2026
Prix vendu	445 000 \$
Délai sur le marché	22 jours
Conditions	Vente de plein gré, aucune condition particulière
Source	Centris no 12345678, confirmée au Registre foncier

💡 Comparable no 1 – Caractéristiques

Année de construction	1998
Superficie habitable	1 350 pi ²
Superficie du terrain	≈ 7 000 pi ² (650 m ²)
Chambres / salles de bain	3 / 2
Sous-sol	Fini (800 pi ²)
Garage	Attaché, 1 véhicule
Chauffage	Gaz naturel
État général	Bon
Particularités	Cuisine rénovée en 2022; pas de piscine

Données de marché — Au-delà des comparables

- ▶ **Tendances de prix** (hausse, baisse, stable)
- ▶ **Volume de transactions** par mois/trimestre
- ▶ **Inventaire** (inscriptions actives)
- ▶ **Mois d'inventaire** (offre vs demande)
- ▶ **Ratio prix vendu / prix demandé**
- ▶ **Délai moyen de vente**
- ▶ **Taux d'inoccupation** (locatif)
- ▶ **Loyers** courants et tendances

Données de voisinage

- ▶ **Qualité** du quartier (résidentiel, mixte)
- ▶ **Services** à proximité (écoles, transports, commerces)
- ▶ **Nuisances** (bruit, pollution, vues)
- ▶ **Développements** prévus ou en cours
- ▶ **Démographie** du secteur
- ▶ **Taux de criminalité**
- ▶ **Zonage** et réglementation locale
- ▶ **Taxes foncières** du secteur

Rappel

L'analyse du marché et du voisinage est une étape distincte du processus d'évaluation, mais les données sont souvent collectées simultanément.



SECTION 4

Vérification et validation des données

Pourquoi vérifier les données ?

⚠ Principe déontologique — OEAQ

L'évaluateur a l'obligation de **vérifier** les informations sur lesquelles il fonde son opinion de valeur. Des données non vérifiées l'exposent à des **erreurs**, des **plaintes déontologiques** et des **poursuites** en responsabilité professionnelle.

Risques des données non vérifiées :

- ▶ Prix de vente inexact ou incomplet
- ▶ Conditions de vente non divulguées
- ▶ Superficies erronées

Également :

- ▶ Caractéristiques mal décrites
- ▶ Transactions entre parties liées
- ▶ Données obsolètes

Conséquences possibles d'une donnée erronée

- ▶ **Valeur erronée** → préjudice au client
- ▶ **Perte de crédibilité** professionnelle
- ▶ **Plainte** à l'OEAQ
- ▶ **Poursuite** en responsabilité civile
- ▶ **Invalidation** du rapport en cour
- ▶ **Perte d'assurance** professionnelle

Confirmation des ventes — Éléments à confirmer

Confirmation des ventes

Vérifier les détails d'une transaction auprès de sources fiables pour s'assurer que les données sont exactes et que la vente reflète les conditions normales du marché.

- ▶ **Prix réel** de la transaction
- ▶ **Date** exacte de la vente
- ▶ **Conditions** de la vente
- ▶ **Inclusions / exclusions** (meubles, équipements)
- ▶ **Financement** particulier (balance de prix)
- ▶ **Lien entre les parties**
- ▶ **Motivations** de l'acheteur et du vendeur
- ▶ **Durée d'exposition** sur le marché

Confirmation des ventes — Méthodes

- 1 **Registre foncier** — acte de vente publié
- 2 **Centris** — fiche de vente (prix, conditions)
- 3 **Contact direct** — courtier impliqué
- 4 **Parties** — acheteur ou vendeur
- 5 **Notaire** — si accessible
- 6 **Recoupement** — rôle d'évaluation, JLR

Conditions particulières affectant les ventes (1/2)

Condition	Description	Impact sur la comparabilité
Vente entre parties liées	Famille, associés, sociétés liées	Exclure ou ajuster significativement
Vente sous pression	Faillite, saisie, succession urgente	Exclure ou noter la décote
Financement spécial	Balance de prix, taux avantageux	Ajuster pour refléter le financement

Conditions particulières affectant les ventes (2/2)

Condition	Description	Impact sur la comparabilité
Inclusions inhabituelles	Meubles, équipements, véhicule	Déduire la valeur des inclusions
Reprise de bail	Bail commercial avantageux ou désavantageux	Ajuster pour les conditions locatives
Motivation particulière	Achat par voisin, assemblage	Exclure ou ajuster

Règle d'or

Seules les ventes de **plein gré** (*arm's length*) entre parties indépendantes et bien informées devraient servir de comparables sans ajustement majeur.

Tests de cohérence :

- 1 **Prix au pied carré** cohérent avec le marché?
- 2 **Ratio prix/évaluation** (rôle) raisonnable?
- 3 **Tendance temporelle** respectée?
- 4 **Cohérence interne** : caractéristiques vs prix?
- 5 **Recoupement des sources** : les données concordent-elles?

💡 Détection d'anomalie

Comparable suspect :

Prix vendu : 280 000 \$

Superficie : 1 500 $\text{pi}^2 \rightarrow 187 \text{ \$/pi}^2$

Moyenne du secteur : 310 $\text{\$/pi}^2$

Anomalie! La vérification révèle une vente entre père et fils.

⇒ **Comparable rejeté**

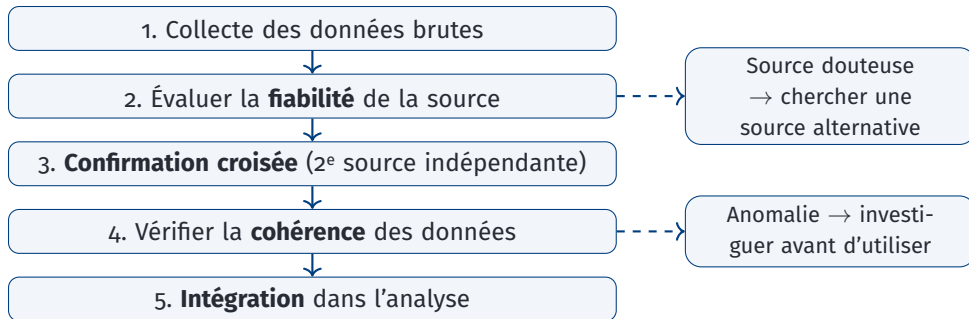
Avant d'utiliser un comparable :

- ☐ Prix confirmé au Registre foncier
- ☐ Vente de plein gré vérifiée
- ☐ Aucun lien entre les parties
- ☐ Aucune condition spéciale
- ☐ Inclusions/exclusions identifiées
- ☐ Financement à conditions normales
- ☐ Délai d'exposition raisonnable
- ☐ Prix/ π^2 cohérent avec le marché
- ☐ Ratio prix/rôle raisonnable
- ☐ Caractéristiques physiques confirmées

Données physiques à valider :

- ☐ Superficie mesurée ou vérifiée
- ☐ Nombre de pièces confirmé
- ☐ Année de construction exacte
- ☐ Rénovations documentées
- ☐ Systèmes mécaniques vérifiés
- ☐ Servitudes identifiées
- ☐ Zonage confirmé
- ☐ Certificat de localisation consulté
- ☐ Conformité vérifiée (agrandissements)
- ☐ État de la propriété observé

Processus complet de validation



OEAQ — Normes de pratique

- ▶ Collecter des données **suffisantes** pour appuyer ses analyses
- ▶ **Vérifier** les données auprès de sources fiables
- ▶ Divulguer les **limites** de la collecte
- ▶ Énoncer clairement les **hypothèses**
- ▶ Documenter ses **sources**

⚠ ICE — NUPPEC (CUSPAP)

Les *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada* exigent :

- ▶ Une **diligence raisonnable** dans la collecte
- ▶ La **divulgation** de toute information non vérifiable
- ▶ Un **niveau de vérification** proportionnel à l'importance de la donnée
- ▶ La conservation des **dossiers** (minimum de plusieurs années selon la norme en vigueur)
- ▶ La **traçabilité** de chaque donnée utilisée

Erreurs courantes dans la collecte de données

Erreur	Conséquence	Prévention
Superficie non vérifiée	Valeur sur- ou sous-estimée	Mesurer ou recouper les sources
Vente non confirmée	Comparable non représentatif	Consulter le Registre foncier
Servitudes ignorées	Omission d'une charge sur le titre	Vérifier le certificat de localisation
Conditions de vente non vérifiées	Comparable biaisé	Contacter le courtier ou les parties
Zone inondable non identifiée	Omission d'un facteur majeur	Consulter les géoportails
Données obsolètes	Analyse non représentative	Utiliser les données les plus récentes

SECTION 5

Atelier pratique et synthèse

Mandat

Vous devez évaluer une **maison unifamiliale** située au **123, rue Principale, Gatineau** (secteur Hull). La propriété a été construite en **2005**, comprend **3 chambres, 2 salles de bain**, un **garage attaché** et un **sous-sol fini**. Le terrain mesure environ **6 500 pi²** (600 m²).

Résultat attendu :

- ▶ Fiche complète du bien-fonds
- ▶ 5 comparables identifiés et vérifiés, choix justifié
- ▶ Identification des ajustements nécessaires
- ▶ Documentation des sources consultées

? Questions de l'atelier

- 1 Quelles sources consultez-vous en premier?
- 2 Quelles données collectez-vous sur le bien-fonds?
- 3 Comment identifiez-vous vos comparables?
- 4 Quels critères de sélection appliquez-vous?
- 5 Comment vérifiez-vous vos comparables?

Résumé de la séance

- 1 Les **sources d'information** au Québec sont nombreuses et complémentaires :
Registre foncier, Centris, rôle d'évaluation, RDPRM, géoportails
- 2 Les **données du bien-fonds** : description légale, caractéristiques physiques, servitudes, certificat de localisation
- 3 La sélection des **comparables** repose sur 5 critères : proximité, récence, similarité, conditions et usage
- 4 La **vérification** est une obligation professionnelle et protège l'évaluateur
- 5 Les **anomalies** doivent être détectées et les données non conformes, exclues

Réviser les blocs 1 et 2 (séances 1 à 6) :

- ▶ Rôle de l'évaluateur
- ▶ Cadre professionnel OEAQ
- ▶ Principes fondamentaux
- ▶ Types de valeurs
- ▶ Marché immobilier québécois
- ▶ Collecte et analyse des données

Conseil

Pratiquer avec les exercices des ateliers et refaire les quiz des séances précédentes.



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 : Examen mi-session (Séances 1 à 6)*

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>.
-  ASSOCIATION PROFESSIONNELLE DES COURTIERES IMMOBILIERES DU QUÉBEC (2026). *Statistiques du marché immobilier résidentiel — Centris*. URL : <https://apciq.ca> (visité le 31/07/2026).
-  DES ROSIERS, François et Marius THÉRIAULT (2008). *Économie immobilière*. Québec : Presses de l'Université Laval.
-  GOUVERNEMENT DU QUÉBEC (2026). *Registre foncier du Québec en ligne*. URL : <https://foncier.mern.gouv.qc.ca> (visité le 31/07/2026).
-  ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC (2024). *Normes de pratique professionnelle*. OEAQ. Montréal. URL : <https://oeaq.qc.ca>.

Références (suite)

-  ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC (2026). *Devenir évaluateur agréé — parcours et admission*. URL : <https://oeaq.qc.ca/devenir-evaluateur/> (visité le 31/07/2026).
-  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>.
-  — (2012). *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*. RLRQ, c. C-26, r. 123. URL : <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/C-26,%20r.%20123>.
-  RATTERMANN, Mark R. (2021). *The Student Handbook to The Appraisal of Real Estate*. 15^e éd. Chicago : Appraisal Institute.
-  SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2025). *Perspectives du marché de l'habitation*. Ottawa : SCHL. URL : <https://www.cmhc-schl.gc.ca>.

Références (suite)



UBC REAL ESTATE DIVISION (2010). *The Appraisal of Real Estate*. 3^e édition canadienne. Vancouver : University of British Columbia, Real Estate Division.