

# Séance 7 : Examen mi-session — Révision des Blocs 1 et 2



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 Révision du Bloc 1 : Introduction et fondements
- 2 Révision du Bloc 2 : Bases théoriques
- 3 QCM de révision
- 4 Questions à développement court
- 5 Mini cas pratique intégrateur
- 6 Format de l'examen et conseils
- 7 Aide-mémoire et mot de la fin



## **SECTION 1**

# **Révision du Bloc 1 : Introduction et fondements**

## Rappel — L'évaluateur agréé (Séance 1)

### Définition clé

L'évaluateur agréé (É.A.) est un professionnel membre de l'**Ordre des évaluateurs agréés du Québec** (OEAQ), autorisé à émettre une **opinion indépendante et motivée** sur la valeur d'un bien immobilier.

### Fonctions principales :

- 1 Estimer la valeur marchande
- 2 Rédiger des rapports d'évaluation
- 3 Conseiller les clients
- 4 Témoigner à titre d'expert
- 5 Analyser les marchés immobiliers

## Rappel — Le parcours vers le titre d'É.A.

---

- ▶ Baccalauréat reconnu (administration, concentration évaluation immobilière)
- ▶ Stage professionnel supervisé de **48 semaines**
- ▶ Examen d'admission de l'OEAQ (note de passage : 65 %)
- ▶ Formation continue obligatoire : **30 heures par période de 2 ans**

### À retenir

Le titre « évaluateur agréé » est **réservé** aux membres de l'OEAQ, un ordre professionnel régi par le **Code des professions** (RLRQ, c. C-26).

## Tableau synthèse — Contextes d'évaluation

| Contexte                    | Objectif                     | Demandeur typique       |
|-----------------------------|------------------------------|-------------------------|
| <b>Financement</b>          | Garantir le prêt (RPV)       | Prêteur / banque        |
| <b>Transaction</b>          | Négocier le prix             | Acheteur / vendeur      |
| <b>Fiscalité municipale</b> | Établir le rôle foncier      | Municipalité            |
| <b>Expropriation</b>        | Déterminer l'indemnité juste | Gouvernement            |
| <b>Succession / Divorce</b> | Partage équitable            | Notaire / tribunal      |
| <b>Assurance</b>            | Établir la couverture        | Assureur / propriétaire |
| <b>Litige</b>               | Preuve d'expert              | Tribunal                |

## Distinctions professionnelles — Tableau récapitulatif

| Profession             | Rôle principal                 | Se prononce sur la valeur ?         |
|------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Évaluateur agréé       | Opinion indépendante de valeur | Oui — titre réservé                 |
| Courtier immobilier    | Faciliter la transaction       | Non (analyse comparative seulement) |
| Inspecteur en bâtiment | Évaluer l'état physique        | Non                                 |
| Arpenteur-géomètre     | Délimiter les propriétés       | Non                                 |
| Notaire                | Actes juridiques               | Non                                 |

### L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ)

- ▶ Ordre professionnel fondé en **1969**, régi par le **Code des professions** (RLRQ, c. C-26)
- ▶ Mission : **protection du public**
- ▶ Environ **1 100 membres** au Québec
- ▶ Encadre : admission, formation continue, inspection, discipline
- ▶ Titre réservé : « évaluateur agréé » (É.A.)

## Rappel — Normes et responsabilités

---

### Normes professionnelles :

- ▶ Normes de pratique de l'**OEAQ** (Québec)
- ▶ **CUSPAP** — normes de l'AIC (Canada)
- ▶ **USPAP** — normes américaines (É.-U.)
- ▶ Code de déontologie (C-26, r. 123)

### Responsabilités légales :

- ▶ Responsabilité civile professionnelle
- ▶ Assurance responsabilité obligatoire
- ▶ Responsabilité disciplinaire :  
amendes de **2 500 à 62 500 \$** par chef
- ▶ Responsabilité pénale possible

# Déontologie — Principes fondamentaux

---

| Principe               | Description                                         |
|------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Indépendance</b>    | Aucune influence externe sur l'opinion de valeur    |
| <b>Objectivité</b>     | Analyse fondée sur des faits et données vérifiables |
| <b>Compétence</b>      | Intervenir uniquement dans son domaine d'expertise  |
| <b>Confidentialité</b> | Protéger les informations du client                 |
| <b>Intégrité</b>       | Honnêteté et transparence en tout temps             |
| <b>Impartialité</b>    | Aucun intérêt personnel dans le résultat            |
| <b>Diligence</b>       | Travail rigoureux, complet et dans les délais       |

### **Honoraires conditionnels interdits**

L'évaluateur ne peut **jamais** lier sa rémunération au résultat de l'évaluation : le Code de déontologie (C-26, r. 123) protège l'**indépendance** de l'opinion de valeur.

- ▶ Un honoraire lié au résultat crée un **conflit d'intérêts** direct
- ▶ L'évaluateur doit refuser toute pression du client sur la conclusion
- ▶ En cas d'insistance : documenter la demande, puis refuser le mandat

## Les référentiels de normes — Qui s'applique où ?

| Référentiel        | Éditeur                                 | Édition en vigueur                                      | Portée                       |
|--------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Normes OEAQ</b> | OEAQ                                    | Mises à jour en continu                                 | Québec (É.A.)                |
| <b>CUSPAP</b>      | Institut canadien des évaluateurs (AIC) | Édition 2026 (en vigueur le 1 <sup>er</sup> avril 2026) | Tout le Canada (membres AIC) |
| <b>USPAP</b>       | The Appraisal Foundation                | Édition 2024, sans date d'expiration                    | États-Unis                   |

- ▶ Au Québec, l'É.A. applique d'abord les **Normes de pratique de l'OEAQ**
- ▶ Les **CUSPAP** (AIC) s'appliquent aux membres de l'AIC partout au Canada
- ▶ L'**USPAP** demeure la référence conceptuelle nord-américaine
- ▶ Structure commune : règles d'éthique, de compétence et normes de rapport

### **Ne pas confondre**

La ligne directrice **B-20** du BSIF encadre la **souscription hypothécaire** des banques fédérales : ce n'est pas une norme d'évaluation.

## Rappel — Principes fondamentaux de l'évaluation (Séance 3)

| Principe                    | Énoncé                                                                   | Implication pratique       |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Offre et demande</b>     | Le prix résulte de l'équilibre entre l'offre et la demande               | Analyse du marché local    |
| <b>Substitution</b>         | On ne paie pas plus que le coût d'un substitut équivalent                | Méthode de comparaison     |
| <b>Utilisation optimale</b> | Valeur maximale à l'usage légal, possible, faisable et le plus productif | Analyse HBU obligatoire    |
| <b>Anticipation</b>         | La valeur reflète les bénéfices futurs attendus                          | Méthode du revenu          |
| <b>Changement</b>           | Les marchés sont dynamiques                                              | Date d'évaluation cruciale |

### Principes liés au bien lui-même

- ▶ **Contribution** — la valeur d'une composante se mesure par sa contribution au tout
- ▶ **Rendements décroissants** — chaque ajout apporte un bénéfice marginal moindre
- ▶ **Équilibre** — valeur optimale quand les facteurs de production sont en équilibre
- ▶ **Conformité** — un bien conforme à son environnement maximise sa valeur

### Principes liés à l'environnement du bien

- ▶ **Progression / régression** — un bien modeste profite d'un quartier supérieur (et inversement)
- ▶ **Concurrence** — les profits élevés attirent la concurrence
- ▶ **Externalités** — des facteurs externes influencent la valeur (positifs ou négatifs)
- ▶ **Cohérence** — les propriétés d'un secteur tendent vers l'homogénéité

## **Quatre critères cumulatifs de l'utilisation optimale**

L'usage qui est :

- 1 Légalement permis** — conforme au zonage, règlements, servitudes
- 2 Physiquement possible** — taille, forme, topographie, accès, services
- 3 Financièrement faisable** — revenus suffisants pour justifier l'investissement
- 4 Maximalement productif** — parmi les usages admissibles, celui qui génère la valeur la plus élevée

# L'utilisation optimale — Exemple

---

## Exemple — Gatineau

Terrain vacant zoné résidentiel haute densité : l'usage optimal est un immeuble à logements multiples, pas une unifamiliale (physiquement possible, mais non maximalement productive).



## **SECTION 2**

# **Révision du Bloc 2 : Bases théoriques**

### Valeur marchande — Définition officielle

Le prix le plus probable qu'un bien devrait atteindre dans un marché ouvert et concurrentiel, avec un acheteur et un vendeur **consentants, informés et prudents**, agissant dans leur meilleur intérêt, sans pression induite, et après un délai de mise en marché raisonnable.

## Valeur, prix et coût — Trois concepts distincts

| Concept | Description                                                        |
|---------|--------------------------------------------------------------------|
| Valeur  | Opinion estimée par un évaluateur (subjective, analytique)         |
| Prix    | Montant réellement payé lors d'une transaction (fait observé)      |
| Coût    | Montant requis pour produire ou remplacer le bien (dépense réelle) |



### Attention

Valeur  $\neq$  prix  $\neq$  coût : ces trois concepts sont distincts et ne coïncident pas toujours.

## Types de valeurs — Tableau synthèse

| Type                    | Définition                             | Contexte d'utilisation                 |
|-------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Marchande</b>        | Prix le plus probable sur marché libre | Financement, transaction, litige       |
| <b>D'assurance</b>      | Coût de remplacement du bâtiment       | Couverture d'assurance (terrain exclu) |
| <b>Fiscale</b>          | Valeur au rôle d'évaluation            | Taxation foncière municipale           |
| <b>Liquidative</b>      | Valeur en vente forcée / rapide        | Faillite, saisie hypothécaire          |
| <b>D'investissement</b> | Valeur pour un investisseur donné      | Analyse de rendement personnalisée     |
| <b>D'utilisation</b>    | Valeur pour un usage spécifique        | Propriétés à usage spécialisé          |

## Facteurs physiques

- ▶ Localisation et site
- ▶ Superficie du terrain et du bâtiment
- ▶ Âge et état du bâtiment
- ▶ Qualité de construction
- ▶ Nombre de pièces, chambres, SDB
- ▶ Stationnement, terrain, aménagements

# Facteurs influençant la valeur — Juridiques et économiques

---

## Facteurs juridiques

- ▶ Zonage et réglementation
- ▶ Servitudes, droits de passage
- ▶ Titre de propriété
- ▶ Conformité légale

## Facteurs économiques

- ▶ Taux d'intérêt hypothécaires
- ▶ Emploi et revenus des ménages
- ▶ Offre et demande locales
- ▶ Inflation et coûts de construction

## Facteurs sociaux et environnementaux

- ▶ Démographie et immigration
- ▶ Qualité des écoles et des services
- ▶ Transports et accessibilité
- ▶ Tendances du mode de vie
- ▶ Nuisances (bruit, contamination)

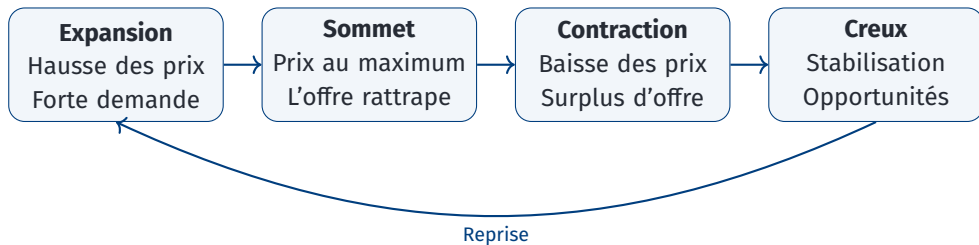
## Rappel — Le marché immobilier québécois (Séance 5)

| Segment     | Types de biens                        | Caractéristiques Québec                      |
|-------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|
| Résidentiel | Unifamiliales, condos, plex           | ≈ 40 % de ménages locataires;<br>droit civil |
| Commercial  | Bureaux, commerces, hôtels            | Montréal, Québec, Gatineau                   |
| Industriel  | Entrepôts, usines, parcs              | Forte demande logistique                     |
| Locatif     | Immeubles de 6 logements et plus      | Encadrement par le TAL                       |
| Terrains    | Agricoles, résidentiels, à développer | CPTAQ pour les terres agricoles              |

### **Cadre distinct**

- ▶ **Code civil du Québec** (vs common law dans le reste du Canada)
- ▶ Publicité des droits au **Registre foncier** (consultation en ligne tarifée : 1,50 \$/document depuis avril 2026)
- ▶ Droits de mutation immobilière (« taxe de bienvenue »)
- ▶ Rôle d'évaluation foncière **triennal**, en règle générale (Loi sur la fiscalité municipale)

## Le cycle immobilier – Quatre phases



### Lien avec l'évaluation

La **date d'évaluation** situe le bien dans le cycle : les comparables doivent refléter la même phase de marché (principe de changement).

# Facteurs macroéconomiques du marché

## Facteurs de hausse :

- ▶ Baisse des taux d'intérêt
- ▶ Croissance démographique / immigration
- ▶ Pénurie de logements
- ▶ Croissance économique

## Facteurs de baisse :

- ▶ Hausse des taux d'intérêt
- ▶ Surplus de construction
- ▶ Récession / perte d'emplois
- ▶ Réglementation restrictive

### Repère 2026

Taux directeur de la Banque du Canada : **2,25 %**; test de résistance :  $\max(\text{taux contractuel} + 2\%; 5,25\%)$ .

## Rappel — Sources de données (Séance 6) — 1/2

| Source                   | Type de données                         | Utilisation                                                  |
|--------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Registre foncier</b>  | Actes de vente, hypothèques, servitudes | Vérification des titres et des prix (en ligne, 1,50 \$/doc.) |
| <b>Centris / MLS</b>     | Ventes, inscriptions, statistiques      | Comparables et tendances                                     |
| <b>JLR / Registrex</b>   | Transactions historiques                | Prix de vente confirmés                                      |
| <b>Rôle d'évaluation</b> | Valeur foncière municipale              | Référence fiscale                                            |

## Rappel — Sources de données (Séance 6) — 2/2

| Source                      | Type de données                         | Utilisation                    |
|-----------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|
| <b>SCHL</b>                 | Mises en chantier, inoccupation, loyers | Analyse de marché macro        |
| <b>Inspection sur place</b> | État physique, mesures                  | Données spécifiques au sujet   |
| <b>Zonage municipal</b>     | Usages permis, normes                   | Analyse d'utilisation optimale |

### Repère SCHL — octobre 2025

Gatineau : taux d'inoccupation locative  $\approx 3,8 \%$  (marché en détente), loyer moyen 2 chambres  $\approx 1\,420 \$$ .

## Identification :

- ▶ Localisation (lot, adresse)
- ▶ Dimensions et superficie
- ▶ Topographie et drainage

## Contraintes et services :

- ▶ Zonage et réglementation
- ▶ Services publics disponibles
- ▶ Servitudes et droits
- ▶ Contamination potentielle

## Caractéristiques de base :

- ▶ Type et usage
- ▶ Année de construction
- ▶ Superficie habitable (pieds carrés)
- ▶ Nombre de pièces / chambres / SDB

## Qualité et état :

- ▶ Matériaux de construction
- ▶ Systèmes mécaniques (chauffage, etc.)
- ▶ Rénovations effectuées
- ▶ État général (inspection)

- ▶ Prix **confirmé** (acte publié) vs prix **demandé** (inscription)
- ▶ Conditions de vente : lien de dépendance, vente forcée, délai anormal
- ▶ Mesures et caractéristiques confirmées par **inspection**
- ▶ Registre foncier : consultation en ligne (1,50 \$/document) pour valider titres et transactions

### Règle d'or

Toujours **valider** une donnée avant de l'utiliser : une seule donnée erronée peut fausser toute l'analyse.

### SECTION 3



# QCM de révision

### Question 1

Quel organisme encadre la profession d'évaluateur agréé au Québec ?

- A) L'OACIQ
- B) L'OEAQ
- C) La SCHL
- D) L'AIC

### Question 1

Quel organisme encadre la profession d'évaluateur agréé au Québec ?

- A) L'OACIQ
- B) L'OEAQ
- C) La SCHL
- D) L'AIC

### Réponse

**B) L'OEAQ** — L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec est l'organisme de réglementation professionnelle. L'OACIQ encadre les courtiers, la SCHL est fédérale, et l'AIC est l'institut canadien des évaluateurs.

### ? Question 2

Quel principe stipule qu'un acheteur rationnel ne paiera pas plus pour un bien que le coût d'un substitut équivalent ?

- A) Principe d'anticipation
- B) Principe de l'offre et de la demande
- C) Principe de substitution
- D) Principe de l'utilisation optimale

### Question 2

Quel principe stipule qu'un acheteur rationnel ne paiera pas plus pour un bien que le coût d'un substitut équivalent ?

- A) Principe d'anticipation
- B) Principe de l'offre et de la demande
- C) Principe de substitution
- D) Principe de l'utilisation optimale

### Réponse

**C) Principe de substitution** — Fondement de la méthode de comparaison : l'acheteur choisira, parmi plusieurs biens comparables, celui offrant le meilleur rapport qualité/prix.

### ? Question 3

Quelle est la distinction fondamentale entre valeur et prix ?

- A) Ce sont des synonymes
- B) La valeur est toujours supérieure au prix
- C) La valeur est une opinion estimée ; le prix est un montant réellement payé
- D) Le prix est déterminé par l'évaluateur

### 🔍 Question 3

Quelle est la distinction fondamentale entre valeur et prix ?

- A) Ce sont des synonymes
- B) La valeur est toujours supérieure au prix
- C) La valeur est une opinion estimée ; le prix est un montant réellement payé
- D) Le prix est déterminé par l'évaluateur

### 💡 Réponse

**C)** La **valeur** est une opinion analytique estimée par un professionnel. Le **prix** est le montant effectivement convenu lors d'une transaction. Le **coût** est la dépense requise pour produire ou remplacer le bien. Les trois peuvent différer.

### Question 4

Parmi les critères suivants, lequel ne fait PAS partie de l'analyse de l'utilisation optimale ?

- A) Légalement permis
- B) Physiquement possible
- C) Esthétiquement supérieur
- D) Maximalement productif

### 🔍 Question 4

Parmi les critères suivants, lequel ne fait PAS partie de l'analyse de l'utilisation optimale ?

- A) Légalement permis
- B) Physiquement possible
- C) Esthétiquement supérieur
- D) Maximalement productif

### 💡 Réponse

**C) Esthétiquement supérieur** — Les quatre critères de l'utilisation optimale sont : (1) légalement permis, (2) physiquement possible, (3) financièrement faisable et (4) maximalement productif. L'esthétique n'est pas un critère distinct.

### ? Question 5

Quelle source fournit les données sur les transactions immobilières au Québec via le système MLS?

- A) Le Registre foncier du Québec
- B) Centris (APCIQ)
- C) La SCHL
- D) L'Institut de la statistique du Québec

### Question 5

Quelle source fournit les données sur les transactions immobilières au Québec via le système MLS?

- A) Le Registre foncier du Québec
- B) Centris (APCIQ)
- C) La SCHL
- D) L'Institut de la statistique du Québec

### Réponse

**B) Centris (APCIQ)** — Centris est la plateforme MLS de l'APCIQ. Le Registre foncier contient les actes publiés, pas les inscriptions MLS.

### Question 6

L'évaluateur agréé peut-il lier ses honoraires au résultat de l'évaluation ?

- A) Oui, c'est une pratique courante
- B) Oui, si le client est d'accord
- C) Non, les honoraires conditionnels sont strictement interdits
- D) Oui, pour les mandats privés seulement

### ? Question 6

L'évaluateur agréé peut-il lier ses honoraires au résultat de l'évaluation ?

- A) Oui, c'est une pratique courante
- B) Oui, si le client est d'accord
- C) Non, les honoraires conditionnels sont strictement interdits
- D) Oui, pour les mandats privés seulement

### 💡 Réponse

**C) Non, les honoraires conditionnels sont strictement interdits** — L'indépendance de l'évaluateur est un principe fondamental de la déontologie. Lier la rémunération au résultat créerait un conflit d'intérêts compromettant l'objectivité de l'opinion.

### ? Question 7

Quel cadre juridique distinct caractérise le marché immobilier québécois par rapport au reste du Canada ?

- A) La common law
- B) Le Code civil du Québec
- C) Le droit coutumier
- D) Le droit fédéral exclusivement

### Question 7

Quel cadre juridique distinct caractérise le marché immobilier québécois par rapport au reste du Canada ?

- A) La common law
- B) Le Code civil du Québec
- C) Le droit coutumier
- D) Le droit fédéral exclusivement

### Réponse

**B) Le Code civil du Québec** — Le Québec est la seule province canadienne de tradition civiliste (plutôt que de common law) pour le droit privé, incluant la propriété immobilière.

### Question 8

Quel rapport d'évaluation est typiquement utilisé pour un prêt hypothécaire ?

### Question 8

Quel rapport d'évaluation est typiquement utilisé pour un prêt hypothécaire ?

### Réponse 8

Le **rapport abrégé** (formulaire standard, 10–15 pages).

### Question 9

Quel principe explique que la valeur d'un bien reflète les bénéfices futurs anticipés?

### Question 9

Quel principe explique que la valeur d'un bien reflète les bénéfices futurs anticipés ?

### Réponse 9

Le **principe d'anticipation** — fondement de la méthode du revenu.

### Question 10

En règle générale, quelle est la fréquence de dépôt du rôle d'évaluation foncière au Québec ?

### Question 10

En règle générale, quelle est la fréquence de dépôt du rôle d'évaluation foncière au Québec ?

### Réponse 10

En règle générale, le rôle est déposé tous les **trois ans** (rôle triennal), selon la Loi sur la fiscalité municipale.



**SECTION 4**

# Questions à développement court

## Développement court — Question 1

---

### Question

Expliquez en quoi le principe de substitution est le fondement de la méthode de comparaison. Donnez un exemple concret.

### ? Question

Expliquez en quoi le principe de substitution est le fondement de la méthode de comparaison. Donnez un exemple concret.

### 💡 Corrigé

Un acheteur rationnel ne paie pas plus que le coût d'un **substitut équivalent**, d'où la méthode :

- ▶ recherche de **ventes récentes** de biens similaires (comparables);
- ▶ ajustement des prix pour les différences;
- ▶ la valeur reflète ce que le marché paie pour des biens semblables.

## Développement court — Question 1 (suite)

---

### Corrigé — Exemple attendu

Trois bungalows similaires vendus de 400 000 \$ à 420 000 \$ à Gatineau : un acheteur ne devrait pas payer 500 000 \$ pour un bungalow comparable du même secteur.

### Question

Distinguez les trois types de rapports d'évaluation et indiquez dans quel contexte chacun est approprié.

### Question

Distinguez les trois types de rapports d'évaluation et indiquez dans quel contexte chacun est approprié.

### Corrigé

- 1 **Rapport complet** (narratif, 30–60+ pages) : litiges, expropriations, mandats complexes.
- 2 **Rapport abrégé** (formulaire, 10–15 pages) : financement hypothécaire.
- 3 **Rapport restreint** (lettre, 2–5 pages) : besoins internes, conclusions seulement.

Le niveau de détail est proportionnel à la **complexité du mandat** et aux **besoins de l'utilisateur**.

## Développement court — Question 3

---

### Question

Nommez et expliquez quatre facteurs qui ont contribué à la hausse des prix immobiliers au Québec entre 2020 et 2025.

### ? Question

Nommez et expliquez quatre facteurs qui ont contribué à la hausse des prix immobiliers au Québec entre 2020 et 2025.

### 💡 Corrigé — Deux premiers facteurs

- 1 **Immigration forte** (> 100 000 personnes/an au Québec) : augmentation de la demande de logements.
- 2 **Pénurie de logements** : offre insuffisante face à la demande croissante, mises en chantier insuffisantes.

### Corrigé — Suite

- ③ **Taux d'intérêt historiquement bas** (2020–2022) : pouvoir d'achat accru, puis baisse progressive en 2024–2025 après la hausse de 2022–2023.
- ④ **Travail à distance** : exode vers les régions, hausse des prix hors des grands centres (effet pandémie persistant).

Autres facteurs acceptables : inflation des coûts de construction, investissement étranger, transferts intergénérationnels.



**SECTION 5**

---

# Mini cas pratique intégrateur

### ? Cas intégrateur : Bungalow à Gatineau

Vous êtes mandaté par une institution financière pour évaluer un bungalow situé au **123, rue de l'Érable, Gatineau (Hull)**, dans le cadre d'un refinancement hypothécaire.

### Caractéristiques du sujet :

- ▶ Bungalow, 3 chambres, 1 SDB
- ▶ Année de construction : 2005
- ▶ Superficie habitable : 1 100 pi<sup>2</sup>
- ▶ Terrain : 5 500 pi<sup>2</sup>
- ▶ Garage simple attaché
- ▶ Bon état général
- ▶ Zonage résidentiel
- ▶ Rôle d'évaluation : 310 000 \$

### ? Questions à traiter

- 1 **Mandat** : quel type de valeur devez-vous estimer ? Quel type de rapport est approprié ? Justifiez.
- 2 **Principes** : quels principes d'évaluation sont les plus pertinents pour ce mandat ? Pourquoi ?
- 3 **Données** : quelles sources de données allez-vous consulter ? Listez-en au moins cinq.

### ? Questions à traiter (suite)

- 4 **Utilisation optimale** : l'utilisation actuelle (résidentielle unifamiliale) est-elle l'utilisation optimale ? Analysez selon les quatre critères.
- 5 **Déontologie** : le propriétaire vous demande de « viser haut » pour maximiser son refinancement. Comment réagissez-vous ?

# Mini cas pratique — Corrigé (1. Mandat et 2. Principes)

## 1. Mandat

**Type de valeur :** valeur marchande (contexte de financement hypothécaire).

**Type de rapport :** rapport abrégé (formulaire standard pour prêt hypothécaire).

## 2. Principes pertinents

- ▶ **Substitution** : comparaison avec des ventes récentes de bungalows similaires à Gatineau
- ▶ **Offre et demande** : analyser le marché résidentiel local (pénurie ? surplus ?)
- ▶ **Utilisation optimale** : confirmer que l'usage résidentiel est l'usage optimal
- ▶ **Changement** : s'assurer que les données reflètent les conditions actuelles

### 3. Sources de données

- 1 **Centris/MLS** : ventes comparables récentes dans le secteur Hull
- 2 **JLR/Registrex** : prix de vente confirmés (actes publiés)
- 3 **Registre foncier** : titre, servitudes, historique (consultation en ligne tarifée)
- 4 **Rôle d'évaluation municipal** : valeur foncière, dimensions, année
- 5 **Inspection sur place** : état réel, mesures, conformité
- 6 **Ville de Gatineau** : zonage, permis, règlements

### 4. Utilisation optimale

- ▶ **Légalement permis** : oui, zoné résidentiel
- ▶ **Physiquement possible** : oui, terrain de 5 500 pi<sup>2</sup> approprié
- ▶ **Financièrement faisable** : oui, demande résidentielle forte à Gatineau
- ▶ **Maximalement productif** : oui, bungalow conforme au voisinage
- ▶ **Conclusion** : l'usage actuel = utilisation optimale

### 5. Enjeu déontologique

#### Réponse attendue :

- ▶ **Refuser** toute pression du client sur le résultat
- ▶ L'évaluateur doit être **indépendant et objectif** (Code de déontologie, C-26, r. 123)
- ▶ L'opinion doit reposer uniquement sur les **données de marché** et l'analyse professionnelle

### 💡 5. Enjeu déontologique (suite)

- ▶ Expliquer au client que l'évaluation sert à **protéger toutes les parties** (emprunteur et prêteur)
- ▶ Documenter la demande du client dans le dossier
- ▶ Si le client insiste, **refuser le mandat** plutôt que compromettre son intégrité

Les honoraires conditionnels liés au résultat sont **strictement interdits**.



## **SECTION 6**

# **Format de l'examen et conseils**

## Format de l'examen mi-session — 30 % de la note finale

| Section                 | Points     | Description                    |
|-------------------------|------------|--------------------------------|
| QCM                     | 30         | 15 questions $\times$ 2 points |
| Vrai ou faux (justifié) | 20         | 10 questions $\times$ 2 points |
| Développement court     | 30         | 3 questions $\times$ 10 points |
| Cas pratique            | 20         | 1 mini cas intégrateur         |
| <b>Total</b>            | <b>100</b> |                                |



### Modalités

Durée : **2 heures** — matière : séances 1 à 6 — **livre fermé** — calculatrice simple permise.

## Stratégies de révision

- 1 Relire les **définitions clés** (valeur marchande, É.A., HBU)
- 2 Maîtriser les **distinctions** (valeur vs prix vs coût)
- 3 Connaître les **sources de données** québécoises
- 4 Comprendre les **principes fondamentaux** (pas seulement les nommer, les *appliquer*)
- 5 Revoir les **tableaux synthèses** des séances
- 6 Pratiquer avec des **cas concrets**

# Erreurs fréquentes à éviter

## Pièges classiques

- ▶ Confondre OEAQ et OACIQ
- ▶ Confondre valeur marchande et valeur fiscale
- ▶ Oublier les quatre critères du HBU
- ▶ Négliger le contexte québécois (Code civil, TAL)
- ▶ Réponses trop vagues en développement
- ▶ Oublier de justifier les Vrai/Faux

## Astuce

Pour les cas pratiques : structurez votre réponse selon le **processus d'évaluation** en 7 étapes.

## Matières prioritaires — Séances 1 à 3

---

| Séance          | Thèmes clés                            | À maîtriser absolument                                    |
|-----------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Séance 1</b> | Rôle de l'É.A., contextes d'évaluation | Définition de l'évaluation, distinctions professionnelles |
| <b>Séance 2</b> | OEAQ, déontologie, normes              | Principes déontologiques, Normes OEAQ / CUSPAP / USPAP    |
| <b>Séance 3</b> | Principes fondamentaux, HBU            | 4 critères HBU, principe de substitution                  |

## Matières prioritaires — Séances 4 à 6

---

| Séance          | Thèmes clés                             | À maîtriser absolument                               |
|-----------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Séance 4</b> | Types de valeur, valeur vs prix vs coût | Définition de la valeur marchande, tableau des types |
| <b>Séance 5</b> | Marché québécois, cycles                | Particularités juridiques du Québec, facteurs macro  |
| <b>Séance 6</b> | Sources de données, collecte            | Sources québécoises, validation des données          |



**SECTION 7**

---

# Aide-mémoire et mot de la fin

| Concept                         | Définition résumée                                      |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Évaluateur agréé</b>         | Professionnel É.A., membre de l'OEAQ, opinion de valeur |
| <b>Valeur marchande</b>         | Prix le plus probable, marché libre, parties informées  |
| <b>Principe de substitution</b> | Ne pas payer plus qu'un substitut équivalent            |
| <b>Utilisation optimale</b>     | Usage légal, possible, faisable, maximalement productif |
| <b>Principe d'anticipation</b>  | Valeur = bénéfices futurs anticipés                     |

| Concept                     | Définition résumée                                                       |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Normes OEAQ / CUSPAP</b> | Normes du Québec (OEAQ); normes canadiennes de l'AIC (édition 2026)      |
| <b>Rapport abrégé</b>       | Formulaire standard pour prêt hypothécaire                               |
| <b>Registre foncier</b>     | Publicité des droits immobiliers (consultation en ligne)                 |
| <b>Rôle d'évaluation</b>    | Valeur foncière municipale, base de taxation, triennal en règle générale |



## Questions et discussion

**Simon-Pierre Boucher**

*Professeur* — Département des sciences administratives

✉ [simon-pierre.boucher@uqo.ca](mailto:simon-pierre.boucher@uqo.ca)

📍 Gatineau — Pavillon Lucien-Brault

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

➡ *Bon succès à l'examen mi-session! — Prochaine séance : Méthode de comparaison*

# Références

---

-  APPRAISAL INSTITUTE (2020). *The Appraisal of Real Estate*. 15<sup>e</sup> éd. Chicago : Appraisal Institute.
-  APPRAISAL INSTITUTE OF CANADA (2026). *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)*. En vigueur le 1<sup>er</sup> 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).
-  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 (2026a). *Droits sur les mutations immobilières*. URL : <https://www.quebec.ca/gouvernement/gestion-municipale/finances-fiscalite-municipales/fiscalite/droits-mutations-immobilierees> (visité le 31/07/2026).

## Références (suite)

---

-  GOUVERNEMENT DU QUÉBEC (2026b). *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>.
-  — (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>.

## Références (suite)

---

-  QUÉBEC (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>.
-  — (2023). *Règlement sur la formation continue obligatoire des évaluateurs agréés du Québec*. RLRQ, c. C-26, r. 127.1. URL : <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/C-26,%20r.%20127.1>.
-  SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2025a). *Perspectives du marché de l'habitation*. Ottawa : SCHL. URL : <https://www.cmhc-schl.gc.ca>.
-  — (2025b). *Rapport sur le marché locatif*. Ottawa : SCHL. URL : <https://www.cmhc-schl.gc.ca>.
-  UBC REAL ESTATE DIVISION (2010). *The Appraisal of Real Estate*. 3<sup>e</sup> édition canadienne. Vancouver : University of British Columbia, Real Estate Division.