

IMM1003 — ÉLÉMENTS D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Séance 10 : Méthode du coût



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 Principes de la méthode du coût
- 2 Coût de remplacement et de reproduction
- 3 La dépréciation
- 4 Valeur du terrain
- 5 Cas pratique : évaluation par la méthode du coût
- 6 Résumé et préparation

SECTION 1

Principes de la méthode du coût

Le principe de substitution appliqué au coût

Principe de substitution (coût)

Un acheteur rationnel ne paiera pas **plus** pour une propriété existante que le coût de **construire un substitut équivalent**, à condition que le délai de construction soit acceptable et qu'aucune perte d'opportunité ne soit encourue.

Logique fondamentale :

- ▶ Le coût de construction neuve fixe un **plafond** à la valeur
- ▶ La dépréciation réduit ce plafond
- ▶ Le terrain s'évalue séparément
- ▶ L'ensemble donne la valeur par le coût

Les hypothèses sous-jacentes de la méthode

- ▶ Le marché de la construction est **actif**
- ▶ Le coût reflète la valeur pour un bâtiment **neuf**
- ▶ La dépréciation est **mesurable**
- ▶ Le terrain a une valeur **distincte**

Limite

Si l'une de ces hypothèses ne tient pas (marché de la construction inactif, dépréciation difficile à mesurer), la fiabilité de la méthode diminue.

Formule de la méthode du coût

$$V = C_{\text{neuf}} - D_{\text{totale}} + V_{\text{terrain}}$$

V = Valeur estimée de la propriété

C_{neuf} = Coût de remplacement (ou reproduction) à neuf

D_{totale} = Dépréciation totale cumulée

V_{terrain} = Valeur du terrain (comme s'il était vacant)

La formule fondamentale – Exemple simple

Exemple simple

$$C_{\text{neuf}} = 350\,000 \$ \quad (\text{coût de remplacement})$$

$$D_{\text{totale}} = 85\,000 \$ \quad (\text{dépréciation cumulée})$$

$$V_{\text{terrain}} = 110\,000 \$ \quad (\text{terrain vacant})$$

$$V = 350\,000 - 85\,000 + 110\,000 = \mathbf{375\,000 \$}$$

Lecture

Le bâtiment vaut son coût à neuf **moins** l'usure et l'obsolescence accumulées; on y **ajoute** la valeur du terrain, qui ne se déprécie pas.

Quand utiliser la méthode du coût ? — Situations privilégiées

- 1 **Construction neuve** ou quasi neuve (dépréciation minimale)
- 2 **Propriétés à usage spécial** (églises, écoles, hôpitaux)
- 3 **Évaluation d'assurance** (coût de reconstruction)
- 4 **Marchés inactifs** (peu de comparables)
- 5 **Rénovations majeures** (ajout de valeur)
- 6 **Propriétés publiques** (pas de revenu, pas de comparables)

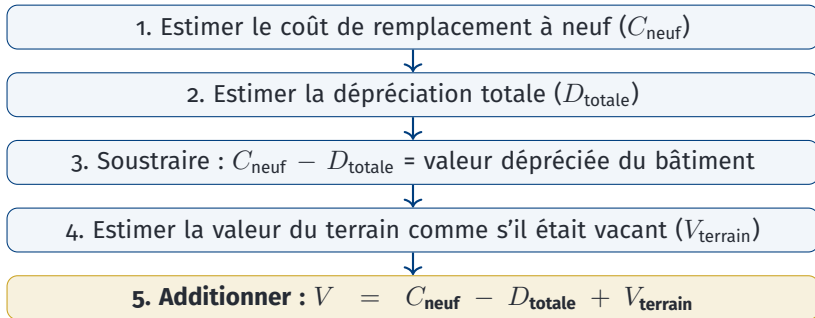
Quand utiliser la méthode du coût? — Situations moins appropriées

- 1 Bâtiments **très anciens** (dépréciation difficile à estimer)
- 2 Résidentiel unifamilial **courant** (comparaison préférable)
- 3 **Immeubles à revenus** (méthode du revenu préférable)
- 4 Terrains dont la valeur **domine** le bien

Rappel

La méthode du coût est souvent utilisée comme **méthode de vérification** en complément de la comparaison ou du revenu.

Le processus en cinq étapes





SECTION 2

Coût de remplacement et de reproduction

Coût de remplacement

Coût de construire un bâtiment ayant la **même utilité** que le sujet, en utilisant les matériaux, normes et techniques **actuels**.

- ▶ Élimine l'obsolescence fonctionnelle curable
- ▶ Plus couramment utilisé
- ▶ Reflète le marché actuel de la construction
- ▶ Ex. : remplacer une maison de 1950 par un équivalent moderne

Le coût de reproduction

Coût de reproduction

Coût de construire une **réplique exacte** du bâtiment sujet, avec les **mêmes matériaux**, design et techniques de construction.

- ▶ Reproduit les défauts et qualités
- ▶ Utilisé pour le patrimoine, les bâtiments historiques
- ▶ Plus difficile à estimer
- ▶ Ex. : reconstruire un édifice patrimonial identique

En pratique au Québec

Le **coût de remplacement** est le plus utilisé en évaluation courante. Le coût de reproduction est réservé aux bâtiments patrimoniaux et à certaines évaluations d'assurance.

Méthodes d'estimation du coût à neuf

Méthode	Description	Précision / Usage
Comparative (\$/pi²)	Coût unitaire $\times$ superficie; source : projets comparables	Bonne. Usage courant résidentiel
Ventilation (coût unitaire modifié)	Coût par composante principale (fondation, structure, toiture, etc.)	Très bonne. Bâtiments standards
Quantitative (détaillée)	Estimation détaillée de chaque poste (matériaux, main-d'œuvre)	Excellente. Projets spéciaux
Indice temporel	Coût original $\times$ indice d'inflation de la construction	Approximative. Vérification rapide

Composantes du coût — Coûts directs (durs)

Coûts directs (durs)

Coûts directement liés à la **construction physique** du bâtiment. Typiquement **65–80 %** du coût total.

- ▶ Main-d'œuvre (conventions CCQ au Québec)
- ▶ Matériaux de construction
- ▶ Équipement de chantier
- ▶ Sous-traitants spécialisés
- ▶ Excavation et fondations
- ▶ Branchements (eau, égout, électricité)

Composantes du coût — Coûts indirects (mous)

Coûts indirects (mous)

Coûts **non liés directement** à la construction physique. Typiquement **10–25 %** du coût total.

- ▶ Honoraires professionnels (architecte, ingénieur)
- ▶ Permis, frais légaux et notariaux
- ▶ Frais de financement intérimaire
- ▶ Taxes et assurances durant la construction
- ▶ Frais de gestion de projet

Composantes du coût — Profit de l'entrepreneur

Profit de l'entrepreneur / du promoteur

Rémunération du **risque** et de la coordination du projet, ajoutée aux coûts directs et indirects. Typiquement **5–15 %**, selon le marché et le type de projet.

Convention du cours

Le profit de l'entrepreneur est présenté **séparément** des coûts indirects. Chaque exemple énonce explicitement ses hypothèses (p. ex. « coûts indirects 15 %, profit 10 % »).

Sources de données de coûts — Références nord-américaines

Source	Contenu	Utilisation
Marshall & Swift (CoreLogic)	Coûts unitaires par type de bâtiment, ajustés par région	Standard en évaluation. Tables \$/pi ²
RSMeans (Gordian)	Coûts détaillés de construction, ventilation par poste	Méthode quantitative, ventilation

À retenir

Marshall & Swift et RSMeans sont des **références de coûts nord-américaines** : leurs tables doivent être ajustées au contexte québécois par un **facteur de localisation**.

Sources de données de coûts — Sources québécoises

Source	Contenu	Utilisation
CCQ	Taux de main-d'œuvre, convention collective, Québec	Coûts de main-d'œuvre québécois
SCHL	Indices de coûts de construction, tendances	Indice temporel, analyse de marché
Entrepreneurs locaux	Soumissions et contrats récents	Validation, coûts réels récents
Municipalités	Coûts déclarés dans les permis	Référence complémentaire

Exemple : coût à neuf — Coûts directs

💡 Résidence unifamiliale — Gatineau, automne 2026

Superficie habitable de 1 500 pi²; coût unitaire de 185 \$/pi² (Marshall & Swift, qualité bonne, 2 étages); facteur de localisation Québec : 1,05.

Composante	Calcul	Montant
Coût de base	$1\,500 \times 185 \times 1,05$	291 375 \$
Garage double (480 pi ²)	480×75	36 000 \$
Sous-sol fini (750 pi ²)	750×55	41 250 \$
Terrasse bois	forfait	5 500 \$
Total des coûts directs		374 125 \$

Exemple : coût à neuf — Indirects, profit et total

Hypothèses du cas

Coûts indirects : **15 %** des coûts directs; profit de l'entrepreneur : **10 %** des coûts directs.

$$\text{Coûts directs} = 374\,125 \$$$

$$\text{Coûts indirects (15 \%)} = 374\,125 \times 0,15 = 56\,119 \$$$

$$\text{Profit entrepreneur (10 \%)} = 374\,125 \times 0,10 = 37\,413 \$$$

$$\textbf{Coût de remplacement à neuf} = 374\,125 + 56\,119 + 37\,413 = \textbf{467\,657 \$}$$

SECTION 3

La dépréciation

Qu'est-ce que la dépréciation ?

Définition — Dépréciation

La dépréciation est la **perte de valeur** d'un bâtiment par rapport à son coût de remplacement (ou reproduction) à neuf, quelle qu'en soit la cause.

Trois catégories de dépréciation

- 1 **Dépréciation physique** — Usure, vieillissement, détérioration
- 2 **Dépréciation fonctionnelle** — Obsolescence interne (design, configuration)
- 3 **Dépréciation économique (externe)** — Facteurs extérieurs au bâtiment

$$D_{\text{totale}} = D_{\text{physique}} + D_{\text{fonctionnelle}} + D_{\text{économique}}$$

Dépréciation curable

La correction est **économiquement justifiable** : le coût de la réparation est **inférieur ou égal** à la valeur ajoutée.

- ▶ Peinture, toiture, revêtements
- ▶ Mise à jour cuisine / salle de bain
- ▶ Réparation mineure de fondation
- ▶ $\text{Coût} \leq \text{valeur ajoutée} \rightarrow \text{curable}$

Dépréciation incurable

Dépréciation incurable

La correction n'est **pas économiquement justifiable** : le coût de la réparation **dépasse** la valeur ajoutée, ou la réparation est impossible.

- ▶ Fondation majeure compromise
- ▶ Structure inadéquate
- ▶ Localisation (facteur externe)
- ▶ Coût > valeur ajoutée → **incurable**

Importance

La distinction détermine la **méthode de calcul** : coût de la réparation (curable) vs perte de valeur résiduelle (incurable).

Dépréciation physique curable (entretien différé)

Physique curable

Entretien différé : travaux de réparation nécessaires et économiquement justifiables. **Calcul** : coût de la réparation.

Exemples de travaux

- ▶ Peinture extérieure : 8 000 \$
- ▶ Remplacement de la toiture : 12 000 \$
- ▶ Réparation des fenêtres : 5 000 \$
- ▶ Chauffage à remplacer : 6 000 \$

Dépréciation physique incurable

Physique incurable

Usure normale des composantes **non couvertes** par l'entretien différé. **Calcul** : ratio âge/vie utile.

Composantes à courte vie :

- ▶ Revêtements, peinture intérieure
- ▶ Appareils mécaniques (15–25 ans)

Composantes à longue vie :

- ▶ Structure, fondation (50–100 ans)
- ▶ Charpente, ossature

Définitions

Âge chronologique : nombre d'années depuis la construction (= date actuelle – date de construction).

Âge effectif : âge apparent du bâtiment compte tenu de son **état réel** et de l'entretien; peut être $<$, $=$ ou $>$ à l'âge chronologique.

Vie utile restante : vie utile totale – âge effectif.

Âge effectif — Exemples au Québec

Maison bien entretenue

Construite en 2000 (26 ans chronologiques), rénovée en 2018 → âge effectif $\approx$ **12 ans**.

Maison mal entretenue

Construite en 2010 (16 ans chronologiques), aucun entretien → âge effectif $\approx$ **25 ans**.

Vie utile totale typique au Québec :

- ▶ Résidentiel bois : 50–60 ans
- ▶ Résidentiel brique : 60–80 ans
- ▶ Commercial : 40–50 ans
- ▶ Industriel : 30–45 ans



Convention du cours

La vie utile économique retenue **varie selon le type de bâtiment et la source** (typiquement 40–60 ans pour le résidentiel). Chaque exercice du cours énonce donc **explicitement** son hypothèse (p. ex. « vie utile économique de 60 ans »).

📖 Formule — Méthode âge/vie (dépréciation physique incurable)

$$D_{\text{physique incurable}} = \frac{\text{Âge effectif}}{\text{Vie utile totale}} \times (C_{\text{neuf}} - D_{\text{curable}})$$

- ▶ On retire d'abord l'entretien différé (curable) de la base de calcul
- ▶ Puis on applique le ratio âge effectif / vie utile au **reste**
- ▶ Version « modifiée » de la méthode âge/vie linéaire simple

💡 Exemple chiffré — Hypothèse : vie utile économique de 60 ans

- ▶ Coût de remplacement à neuf : 467 657 \$
- ▶ Entretien différé (physique curable) : 15 000 \$
- ▶ Âge effectif : 18 ans

$$\text{Base de calcul} = 467\,657 - 15\,000 = 452\,657 \$$$

$$D_{\text{phys. incurable}} = \frac{18}{60} \times 452\,657 = 0,30 \times 452\,657 = \mathbf{135\,797 \$}$$

$$D_{\text{physique totale}} = 15\,000 + 135\,797 = \mathbf{150\,797 \$}$$

Dépréciation fonctionnelle curable

Fonctionnelle curable

Obsolescence interne dont la correction est **économiquement justifiable**. **Calcul** : coût de la mise à jour, moins la valeur de ce qui est enlevé.

Exemples au Québec :

- ▶ Cuisine non rénovée depuis 30 ans
- ▶ Salle de bain désuète
- ▶ Absence de salle d'eau au rez-de-chaussée
- ▶ Fenêtres simples (efficacité énergétique)
- ▶ Panneau électrique 100 A (besoin de 200 A)

Dépréciation fonctionnelle incurable

Fonctionnelle incurable

Obsolescence interne dont la correction **n'est pas justifiable** économiquement. **Calcul :** perte de revenu ou de valeur capitalisée.

Exemples au Québec :

- ▶ Plafonds trop bas (7 pi au lieu de 8 pi)
- ▶ Plan de plancher inadéquat
- ▶ Escalier étroit, accès difficile
- ▶ Sur-amélioration (piscine intérieure en secteur modeste)
- ▶ Chauffage à l'huile uniquement

Dépréciation économique (externe)

⚠ Dépréciation économique — Toujours incurable

Perte de valeur causée par des facteurs **extérieurs** au bâtiment et au terrain, sur lesquels le propriétaire n'a **aucun contrôle**.

Facteurs environnementaux :

- ▶ Proximité d'une autoroute, d'une voie ferrée
- ▶ Proximité d'un site contaminé
- ▶ Ligne à haute tension
- ▶ Nuisances sonores, odeurs
- ▶ Zone à risque d'inondation

Facteurs économiques et réglementaires :

- ▶ Changement de zonage défavorable
- ▶ Récession économique locale
- ▶ Fermeture d'un employeur majeur
- ▶ Surconstruction dans le secteur
- ▶ Contrôle des loyers (TAL)

Exemple — Gatineau

Maison proche de la nouvelle bretelle d'autoroute 50. La dépréciation externe estimée par analyse de paires (ventes avant/après) est de $\approx 5\%$ de la valeur, soit 20 000 \$ sur un bâtiment de 400 000 \$.

⚠ Formule complète de la dépréciation

$$D_{\text{totale}} = D_{\text{phys. curable}} + D_{\text{phys. incurable}} \\ + D_{\text{fonct. curable}} + D_{\text{fonct. incurable}} + D_{\text{économique}}$$

- ▶ Chaque composante est estimée **séparément**, puis additionnée
- ▶ L'ordre importe : les curables sont retirés **avant** le calcul âge/vie
- ▶ Le total est ensuite soustrait du coût à neuf

Dépréciation totale — Exemple récapitulatif

Type	Sous-type	Montant
Physique	Curable (entretien différé)	15 000 \$
Physique	Incurable (âge/vie : 18/60 ans)	135 797 \$
Fonctionnelle	Curable (cuisine à rénover)	12 000 \$
Fonctionnelle	Incurable (plafonds bas)	8 000 \$
Économique	Externe (proximité autoroute)	15 000 \$
Dépréciation totale		185 797 \$

$$\text{Taux de dépréciation} = \frac{185\,797}{467\,657} = 39,7\%$$

Méthodes de mesure de la dépréciation

Méthode	Description	Usage
Âge/vie (linéaire)	$D = \frac{\text{Âge eff.}}{\text{Vie utile}} \times C_{\text{neuf}}$	Simple, approximatif. Résidentiel courant
Âge/vie modifiée	Retire d'abord les curables, puis ratio sur le reste	Plus précise. Pratique courante
Ventilation (<i>breakdown</i>)	Chaque type de dépréciation estimé séparément	Très précise. Usage professionnel complet
Extraction de marché	$D = C_{\text{neuf}} + V_{\text{terrain}} - \text{Prix de vente}$	Validation par le marché

Recommandation OEAQ

La méthode de ventilation (*breakdown method*) est la plus complète et la plus fiable; elle est exigée dans les rapports complets d'évaluation.

SECTION 4

Valeur du terrain

Le terrain s'évalue séparément

Postulat fondamental

Dans la méthode du coût, le terrain est évalué **comme s'il était vacant et disponible pour son utilisation optimale**. Le terrain ne se déprécie pas; seules les améliorations (bâtiments) se déprécient.

Pourquoi séparer le terrain ?

- ▶ Le terrain a une durée de vie **infinie**
- ▶ Seul le bâtiment se déprécie
- ▶ Permet d'appliquer correctement la formule $V = C - D + T$
- ▶ Exigé par les normes de l'OEAQ et l'USPAP

Facteurs de valeur du terrain

- ▶ Superficie et dimensions
- ▶ Localisation et zonage
- ▶ Services publics disponibles
- ▶ Topographie et drainage
- ▶ Accès et visibilité

Lien avec la séance 3

L'analyse de l'**utilisation optimale** (*highest and best use*) guide le choix des terrains comparables et la valeur retenue.

Méthodes d'évaluation du terrain

Méthode	Description	Utilisation
Comparaison directe	Ventes de terrains vacants comparables, ajustées	Privilegiée quand des données existent
Extraction	$V_T =$ Prix de vente $- C_{\text{bâtiment déprécié}}$	Peu de terrains vacants vendus
Répartition (allocation)	Ratio terrain/total typique du secteur (ex. : 25 %)	Approximation, vérification
Capitalisation du loyer foncier	Loyer foncier $\div$ taux de capitalisation	Terrains loués (baux emphytéotiques)
Méthode résiduelle	$V_T = V_{\text{projet}} - C_{\text{construction}} - \text{Profits}$	Terrains à développer

Exemple : terrain par comparaison — Données de marché

Terrain sujet

5 500 pi², secteur Hull (Gatineau), zonage résidentiel, services complets.

	Terrain A	Terrain B	Terrain C
Prix de vente	105 000 \$	120 000 \$	98 000 \$
Superficie (pi ²)	5 000	6 200	5 500
Prix/pi ²	21,00 \$	19,35 \$	17,82 \$
Date de vente	6 mois	2 mois	9 mois
Localisation	Hull	Hull	Hull (coin)
Services	Complets	Complets	Complets

Exemple : terrain par comparaison — Ajustements

	Terrain A	Terrain B	Terrain C
Prix de vente	105 000 \$	120 000 \$	98 000 \$
Ajustement temps	+2 500	+1 000	+3 675
Ajustement superficie	+3 500	−4 900	0
Ajustement localisation	0	0	+5 000
Valeur indiquée	111 000 \$	116 100 \$	106 675 \$

Réconciliation

Le terrain B est la vente la plus récente et la plus fiable $\rightarrow V_{\text{terrain}} \approx \mathbf{110\ 000\ \$}$.

Méthode d'extraction du terrain

Méthode d'extraction

$$V_{\text{terrain}} = \text{Prix de vente} - C_{\text{bâtiment déprécié}}$$

Exemple

- ▶ Propriété vendue : 450 000 \$
- ▶ Coût à neuf du bâtiment : 400 000 \$; dépréciation : 40 %
- ▶ Bâtiment déprécié : $400\,000 \times (1 - 0,40) = 240\,000$ \$

$$V_T = 450\,000 - 240\,000 = \mathbf{210\,000\ \$}$$

Méthode de répartition du terrain

Méthode de répartition

$V_{\text{terrain}} = \text{Prix de vente} \times R_T$, où R_T est le ratio terrain/total typique du secteur.

Ratios typiques au Québec (ordres de grandeur) :

- ▶ Résidentiel unifamilial : 20–30 %
- ▶ Condominiums urbains : 15–25 %
- ▶ Commercial centre-ville : 30–50 %
- ▶ Rural / agricole : 40–60 %

Exemple

$$V_T = 450\,000 \times 25\% = \mathbf{112\,500 \$}$$



SECTION 5

Cas pratique : évaluation par la méthode du coût

Propriété sujet — Gatineau (secteur Hull)

- ▶ **Type** : unifamiliale détachée, 2 étages
- ▶ **Année de construction** : 2005 (21 ans)
- ▶ **Âge effectif** : 18 ans (bon entretien)
- ▶ **Vie utile totale** : 60 ans (hypothèse du cas)
- ▶ **Superficie habitable** : 1 500 pi²
- ▶ **Sous-sol fini** : 750 pi²

Propriété sujet (suite)

- ▶ **Garage double** : 480 pi²
- ▶ **Terrain** : 5 500 pi²
- ▶ **Structure** : ossature de bois, fondation de béton
- ▶ **Qualité** : bonne
- ▶ **État** : bon, quelques travaux à prévoir
- ▶ **Chauffage** : gaz naturel, air forcé

Objectif : appliquer la méthode du coût étape par étape pour estimer la valeur marchande de cette propriété.

Étape 1 : Coût de remplacement à neuf

Hypothèses du cas : méthode comparative (Marshall & Swift, facteur Québec 1,05); coûts indirects 15 %; profit de l'entrepreneur 10 % (sur les coûts directs).

Composante	Quantité	Coût/unité	Total
Résidence ($\times 1,05$ localisation)	1 500 pi^2	185 \$/ pi^2	291 375 \$
Garage double attaché	480 pi^2	75 \$/ pi^2	36 000 \$
Sous-sol fini	750 pi^2	55 \$/ pi^2	41 250 \$
Terrasse bois (traitée)	200 pi^2	27,50 \$/ pi^2	5 500 \$
Total des coûts directs			374 125 \$
Coûts indirects (15 %)			56 119 \$
Profit entrepreneur (10 %)			37 413 \$
Coût de remplacement à neuf			467 657 \$

Étape 2a : Dépréciation physique curable

Entretien différé constaté lors de l'inspection :

Travaux	Coût estimé
Remplacement du revêtement extérieur (bardage)	8 500 \$
Peinture extérieure complète	4 500 \$
Réparation de l'asphalte du stationnement	2 000 \$
Total physique curable	15 000 \$

Étape 2a : Dépréciation physique incurable

💡 Méthode âge/vie modifiée — Hypothèse : vie utile de 60 ans

$$\text{Base} = C_{\text{neuf}} - D_{\text{phys. curable}} = 467\,657 - 15\,000 = 452\,657 \$$$

$$D_{\text{phys. incurable}} = \frac{\text{Âge effectif}}{\text{Vie utile}} \times \text{Base} = \frac{18}{60} \times 452\,657 = \mathbf{135\,797 \$}$$

- ▶ Le ratio âge/vie du cas est $18/60 = \mathbf{30\%}$
- ▶ Il s'applique à la base **nette** de l'entretien différé

Étape 2b : Dépréciation fonctionnelle et économique

A) Fonctionnelle curable :

Élément	Montant
Cuisine d'origine (rénovation nécessaire)	10 000 \$
Panneau électrique 100 A → 200 A	2 500 \$
Total fonctionnelle curable	12 500 \$

- ▶ **B) Fonctionnelle incurable** : aucune obsolescence identifiée → 0 \$
- ▶ **C) Économique (externe)** : aucune dépréciation significative dans le secteur → 0 \$

Étape 2c : Récapitulatif de la dépréciation totale

Catégorie	Sous-type	Montant
Physique	Curable (entretien différé)	15 000 \$
Physique	Incurable (âge/vie : 18/60)	135 797 \$
Fonctionnelle	Curable (cuisine, électricité)	12 500 \$
Fonctionnelle	Incurable	0 \$
Économique	Externe	0 \$
Dépréciation totale (D_{totale})		163 297 \$

$$\text{Taux de dépréciation global} = \frac{163\,297}{467\,657} = 34,9\%$$

Étape 2c : Vérification de la cohérence

Décomposition du taux global (en % du coût à neuf) :

- ▶ Physique incurable (ratio âge/vie $18/60 = 30\%$ de la base) :
 $135\,797/467\,657 = 29,0\%$
- ▶ Entretien différé : $15\,000/467\,657 = 3,2\%$
- ▶ Fonctionnelle curable : $12\,500/467\,657 = 2,7\%$
- ▶ **Total : 34,9 %**

Vérification

Le ratio âge/vie seul donne **30 %**; c'est l'ajout de l'entretien différé et de la dépréciation fonctionnelle qui porte le taux global à **34,9 %** ($\approx 35\%$) — cohérent pour un bâtiment de 21 ans bien entretenu.

Étape 3 : Valeur du terrain

Terrain de 5 500 pi², secteur Hull — **comparaison directe** de trois ventes récentes de terrains vacants :

	T1	T2	T3
Prix de vente	105 000 \$	120 000 \$	98 000 \$
Superficie	5 000 pi ²	6 200 pi ²	5 500 pi ²
Valeur indiquée (ajustée)	111 000 \$	116 100 \$	106 675 \$

$$\text{Réconciliation} \rightarrow V_{\text{terrain}} = 110\,000 \$$$

Vérification par répartition

Évaluation municipale : terrain 95 000 \$ sur un total de 385 000 \$, soit un ratio de 24,7 %. En appliquant 25 % à la valeur estimée ($\approx 450\,000 \$$) $\rightarrow 112\,500 \$$. Cohérent.

Étape 4 : Conclusion — Valeur par la méthode du coût

Récapitulatif final — Méthode du coût

$$V = C_{\text{neuf}} - D_{\text{totale}} + V_{\text{terrain}}$$

$$V = 467\,657 - 163\,297 + 110\,000 = \mathbf{414\,360 \$}$$

Valeur estimée par la méthode du coût : $\approx 415\,000 \$$
(arrondie au 5 000 \$ le plus proche)

Mise en perspective avec les autres indicateurs

- ▶ Évaluation municipale (2025) : 385 000 \$ → valeur par le coût supérieure (normal, le rôle est souvent conservateur)
- ▶ Méthode de comparaison (exemple guidé, séance 9) : $\approx 450\,000$ \$ (fourchette des comparables : 430 000–484 000 \$)
- ▶ Écart coût vs comparaison : $(450\,000 - 414\,360) / 450\,000 \approx 8\%$

Interprétation

Cet écart est normal : la méthode du coût tend à **sous-estimer** les propriétés existantes, car elle capte difficilement la dynamique d'offre et de demande du marché.

Forces de la méthode du coût

- 1 **Applicable** à presque tous les bâtiments
- 2 **Fiable** pour le neuf et le quasi-neuf
- 3 **Indispensable** pour les propriétés à usage spécial
- 4 Base de l'évaluation **d'assurance**
- 5 **Vérification** des autres méthodes
- 6 Sépare terrain et bâtiment (utile fiscalement)

Faiblesses de la méthode du coût

- 1 Estimation de la **dépréciation** en partie subjective
- 2 **Moins fiable** pour les bâtiments anciens
- 3 Ne capte pas bien la **valeur de marché** (offre/demande)
- 4 Difficulté d'évaluer le **terrain** séparément
- 5 Coûts de construction **volatils**
- 6 Sur-amélioration difficile à mesurer

SECTION 6

Résumé et préparation

Résumé de la séance

- 1 Formule : $V = C_{\text{neuf}} - D_{\text{totale}} + V_{\text{terrain}}$
- 2 Coût de **remplacement** (courant) vs **reproduction** (patrimoine)
- 3 Trois types de dépréciation : **physique, fonctionnelle, économique**
- 4 Distinction **curable** vs **incurable**
- 5 Méthode **âge/vie modifiée** pour la dépréciation physique incurable
- 6 Le terrain s'évalue **séparément** (comme vacant)

Pour la prochaine séance

- ▶ Lecture : *The Appraisal of Real Estate*, chapitres sur la méthode du revenu
- ▶ Revoir : capitalisation, taux de rendement
- ▶ Se familiariser avec le concept de **RNE** (revenu net d'exploitation)
- ▶ **Rappel** : remise du TP2 (méthode de comparaison) aujourd'hui

Séance 11 — Méthode du revenu, partie 1

Capitalisation directe, revenus et dépenses d'exploitation, contexte des immeubles locatifs québécois.



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 : Méthode du revenu — Partie 1*

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.
- DES ROSIERS, François et Marius THÉRIAULT (2008). *Économie immobilière*. Québec : Presses de l'Université Laval.
- MARSHALL & SWIFT (2025). *Residential Cost Handbook*. CoreLogic.
- ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC (2024). *Normes de pratique professionnelle*. OEAQ. Montréal. URL : <https://oeaq.qc.ca>.

Références (suite)

-  QUÉBEC (1991). *Code civil du Québec*. RLRQ, c. CCQ-1991. URL : <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/ccq-1991>.
-  RATTERMANN, Mark R. (2021). *The Student Handbook to The Appraisal of Real Estate*. 15^e éd. Chicago : Appraisal Institute.
-  RSMEANS (2025). *Building Construction Cost Data*. Gordian.
-  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.