

Séance 11 : Méthode du revenu — Partie 1



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 capitalisation
- 2 Revenus potentiels et effectifs
- 3 Dépenses d'exploitation
- 4 Revenu net d'exploitation (RNE)
- 5 Exemple complet : 6-plex à Gatineau
- 6 Contexte locatif québécois
- 7 Résumé et préparation

SECTION 1

Principes de capitalisation

Principe fondamental

La valeur d'un immeuble à revenus correspond à la **valeur présente des bénéfices futurs** que cet immeuble peut générer pour son propriétaire. Un investisseur rationnel paie en fonction de la capacité de l'immeuble à produire des revenus nets.

- ▶ Repose sur le **principe d'anticipation** (séance 3)
- ▶ L'acheteur acquiert un **flux de revenus futurs**, pas seulement un bâtiment
- ▶ Méthode privilégiée pour les immeubles à revenus (plex, multilogements, commercial)
- ▶ Complète les méthodes de comparaison et du coût

L'équation fondamentale de la capitalisation directe

⚠ Formule de capitalisation directe

$$V = \frac{\text{RNE}}{\text{TGA}}$$

V = valeur de l'immeuble (\$) RNE = revenu net d'exploitation (\$/an) TGA = taux global d'actualisation

💡 Exemple simple

Un immeuble génère un RNE de 60 000 \$/an. Le TGA du marché est de 5,5 %.

$$V = \frac{60\,000}{0,055} = 1\,090\,909 \$ \approx 1\,091\,000 \$$$

Capitalisation directe

Convertit le RNE **stabilisé d'une seule année** en valeur : $V = \text{RNE} / \text{TGA}$.

- ▶ Méthode **simple et rapide**
- ▶ Suppose des revenus et des dépenses **stables** dans le temps
- ▶ Idéale lorsque le marché fournit des **comparables fiables** (ventes d'immeubles à revenus)
- ▶ C'est l'approche développée dans cette séance

Actualisation des flux monétaires (DCF)

Actualisation des flux monétaires (*discounted cash flow*)

Actualise **chaque flux futur** sur une période de détention (5–10 ans), plus la valeur de revente :

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} + \frac{V_n}{(1+r)^n}$$

- ▶ Plus complexe, mais plus **flexible**
- ▶ Permet des revenus et des dépenses **variables** d'une année à l'autre
- ▶ Idéale pour les projections détaillées (baux commerciaux, repositionnement)

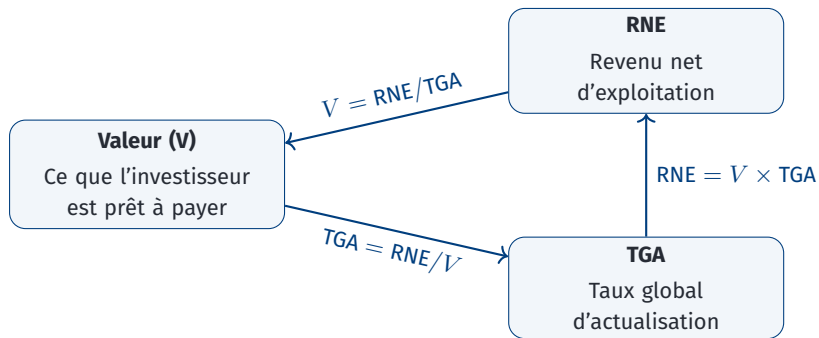
Séance 12

La méthode DCF et le choix du taux seront approfondis à la prochaine séance.

Quand utiliser la méthode du revenu ?

Type d'immeuble	Approche privilégiée	Justification
Duplex / triplex	Comparaison + revenu	Marché actif, mais revenu pertinent
Plex (4–5 logements)	Revenu + comparaison	Les investisseurs analysent les revenus
Multilogements (6+)	Revenu (primaire)	Acheteurs investisseurs, prix basé sur le RNE
Commercial / bureaux	Revenu (primaire)	Baux complexes, analyse des flux
Industriel	Revenu + coût	Selon le type d'occupant
Unifamiliale	Comparaison	Propriétaire-occupant, pas de revenu

Relation entre les trois variables



Relations fondamentales

Connaissant deux des trois variables, on peut toujours déduire la troisième. L'évaluateur estime le RNE et le TGA pour en déduire la valeur.

SECTION 2

Revenus potentiels et effectifs

Définition — RBP

Le **revenu brut potentiel** (RBP) correspond au revenu total que l'immeuble pourrait générer si **tous les logements étaient loués à 100 %** aux loyers du marché, sans aucune perte.

- ▶ Point de départ de la reconstruction des revenus
- ▶ Calculé sur la base des **loyers du marché**, et non des loyers des baux en vigueur
- ▶ Somme annualisée des loyers de tous les logements et locaux
- ▶ Les revenus accessoires (stationnement, buanderie) s'ajoutent plus loin, au RBE

Loyers du marché vs loyers contractuels

Loyers du marché :

- ▶ Loyers qu'obtiendrait chaque logement s'il était mis en location aujourd'hui
- ▶ Établis à partir des comparables du marché
- ▶ Reflètent l'offre et la demande actuelles

Loyers contractuels :

- ▶ Loyers actuellement payés selon les baux en vigueur
- ▶ Souvent inférieurs au marché (locataires de longue date)
- ▶ Parfois supérieurs (bail récent en marché haussier)

Enjeu majeur au Québec

Le Tribunal administratif du logement (TAL) encadre les hausses de loyer résidentiel : les loyers de locataires de longue date peuvent être **significativement inférieurs** aux loyers du marché.

💡 6-plex à Gatineau (cas complet en section 5)

Logement	Contractuel	Marché	Écart
4½ (locataire 8 ans)	950 \$/mois	1 150 \$/mois	−200 \$
4½ (nouveau bail)	1 100 \$/mois	1 150 \$/mois	−50 \$
4½ (locataire 12 ans)	800 \$/mois	1 150 \$/mois	−350 \$
3½ (locataire 9 ans)	750 \$/mois	950 \$/mois	−200 \$
3½ (locataire 4 ans)	900 \$/mois	950 \$/mois	−50 \$
3½ (nouveau bail)	950 \$/mois	950 \$/mois	0 \$

Lecture

Écart total : 850 \$/mois (10 200 \$/an), conséquence de l'encadrement des loyers.

Bail résidentiel

- ▶ Régi par le Code civil du Québec (art. 1851–2000, Du louage)
- ▶ Le bail se **reconduit automatiquement**; le locataire peut refuser une hausse
- ▶ En cas de désaccord, le **TAL fixe le loyer** selon ses critères
- ▶ La **clause G** du bail oblige à divulguer le loyer le plus bas payé au cours des 12 derniers mois; le régime a été modifié en 2024 (PL 31)
- ▶ Durée typique : 12 mois, échéance du 30 juin (« bail du 1^{er} juillet »)

Bail commercial

- ▶ Régi par le Code civil, mais **sans encadrement** du TAL
- ▶ Liberté contractuelle entre les parties
- ▶ Types : brut, net, net net, triple net (le locataire assume de plus en plus de charges)
- ▶ Durée typique : 3–10 ans, avec options de renouvellement
- ▶ Clauses d'indexation (IPC, pourcentage des revenus)
- ▶ Pas de reconduction automatique

Méthode en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2026

Le critère de base est désormais la **moyenne de l'IPC des trois dernières années**, appliquée au loyer.

- ▶ Ajustement de base pour 2026 : **3,1 %** (baux débutant entre le 2 avril 2026 et le 1^{er} avril 2027)
- ▶ S'ajoutent les **variations réelles** des taxes municipales et scolaires et des assurances
- ▶ **Travaux majeurs** : les dépenses admissibles se transfèrent au loyer à raison de **5 % par année**
- ▶ Partie du loyer liée aux **services à la personne** (résidences) : indexée à 6,7 %
- ▶ Le locataire peut toujours refuser la hausse; le TAL tranche selon ces critères

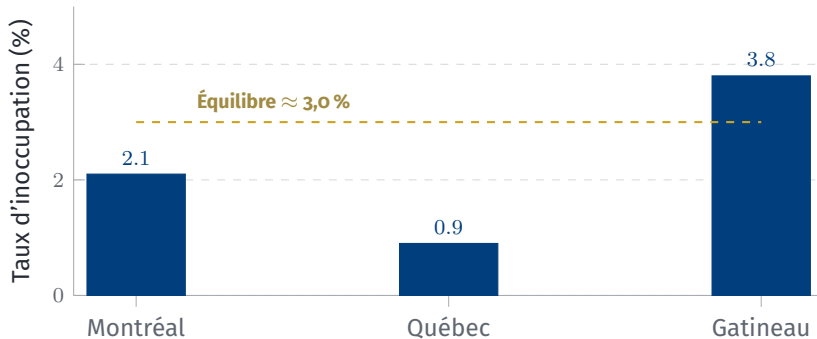
Ancien régime (« Section G »)

Jusqu'en 2025, la hausse admissible était calculée **poste par poste** : pourcentages annuels appliqués aux dépenses d'énergie, d'entretien et de services, plus les variations de taxes et d'assurances. Cette méthode ne s'applique plus qu'aux **avis donnés avant 2026**.

Impact pour l'évaluateur

- ▶ Croissance des revenus résidentiels plus **prévisible**, ancrée sur l'IPC
- ▶ Les travaux majeurs se répercutent **graduellement** (5 %/an) sur les loyers
- ▶ À intégrer dans les projections de revenus (méthode DCF, séance 12)

Taux d'inoccupation — SCHL, octobre 2025



Source et lecture

SCHL, *Rapport sur le marché locatif*, octobre 2025 (immeubles de 3+ logements). Montréal et Québec demeurent sous le taux d'équilibre ; **Gatineau (3,8 %) est en détente.**

Les autres revenus de l'immeuble

Revenus accessoires courants :

- ▶ **Stationnement** : souvent 50–150 \$/mois par place (Gatineau)
- ▶ **Buanderie** : laveuses et sècheuses payantes
- ▶ **Entreposage** : casiers, espaces de rangement
- ▶ **Antennes et télécommunications** : bail sur le toit
- ▶ **Distributrices** et machines à boissons
- ▶ **Publicité** : panneaux sur la façade

Le revenu brut effectif (RBE)

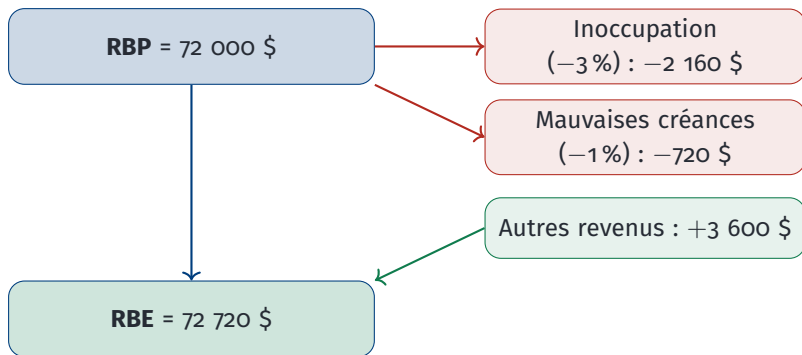
Formule du RBE

$$\text{RBE} = \text{RBP} - \text{Inoccupation} - \text{Mauvaises créances} + \text{Autres revenus}$$

Pertes typiques

- ▶ Inoccupation : 2–5 % du RBP (selon la région et le segment)
- ▶ Mauvaises créances : 0,5–2 %
- ▶ Total des pertes : 3–7 % du RBP

Du RBP au RBE — Schéma en cascade



💡 Calcul

$$\text{RBE} = 72\,000 - 2\,160 - 720 + 3\,600 = 72\,720 \$$$



SECTION 3

Dépenses d'exploitation

Catégories de dépenses d'exploitation

Dépenses fixes

Ne varient pas (ou peu) avec le taux d'occupation :

- ▶ **Taxes foncières** (municipales et scolaires)
- ▶ **Assurances** (immeuble, responsabilité civile)

Dépenses variables

Fluctuent avec l'occupation ou l'utilisation :

- ▶ Entretien et réparations
- ▶ Énergie (espaces communs)
- ▶ Gestion immobilière
- ▶ Conciergerie, déneigement, paysager
- ▶ Publicité et mise en location

Réserve pour remplacement et exclusions

Réserve pour remplacement

- ▶ Provision annuelle pour les composantes à **durée de vie limitée**
- ▶ Toiture, fenêtres, chauffe-eau, appareils, etc.
- ▶ Typiquement 2–5 % du RBE
- ▶ Aussi appelée « réserve structurale »

Dépenses NON incluses

Ne jamais inclure :

- ▶ Service de la dette (hypothèque)
- ▶ Amortissement comptable
- ▶ Impôt sur le revenu du propriétaire
- ▶ Dépenses en capital (améliorations)

Dépenses fixes — Taxes foncières

- ▶ Basées sur la **valeur au rôle d'évaluation** (rôle triennal)
- ▶ Taux variable selon la municipalité et la catégorie d'immeuble
- ▶ Gatineau : taxation **par unité de voisinage** depuis 2024 — taux effectif variant selon la catégorie et le secteur (hypothèse illustrative du cas : $\approx 1,3\%$ de la valeur au rôle)
- ▶ Incluent les taxes municipales, de secteur et scolaires
- ▶ Ajuster si le rôle en vigueur ne reflète pas la valeur actuelle

Dépenses fixes — Assurances

- ▶ Couverture de l'immeuble : incendie, dégâts d'eau, vandalisme
- ▶ Responsabilité civile du propriétaire
- ▶ En forte hausse au Québec (2020–2025)
- ▶ Typiquement 0,3–0,6 % de la valeur du bâtiment
- ▶ Vérifier les exclusions et les franchises



Astuce d'évaluateur

Toujours demander les **avis d'imposition** (taxes) et les **polices d'assurance** au propriétaire pour valider les montants réels.

Dépenses variables — Ordres de grandeur

Dépense	Estimation typique	Commentaire Québec
Entretien / réparations	3–7 % du RBE	Plus élevé pour les immeubles anciens
Énergie (propriétaire)	800–1 500 \$/log./an	Si chauffage inclus; Hydro-Québec
Gestion immobilière	5–8 % du RBE	Autogéré : imputer $\approx$ 5 %
Conciergerie	3 000–8 000 \$/an	Selon la taille de l'immeuble
Déneigement	2 000–5 000 \$/an	Indispensable au Québec
Entretien paysager	1 000–3 000 \$/an	Été : gazon, haies
Publicité / location	0,5–1 % du RBE	Annonces, enquête de crédit
Divers / imprévus	1–2 % du RBE	Marge de prudence

Réserve pour remplacement — Composantes

Objectif

Provisionner chaque année le remplacement des composantes à durée de vie limitée, pour **maintenir le potentiel de revenu.**

Composante	Coût estimé	Durée de vie
Toiture (6-plex)	25 000–40 000 \$	20–25 ans
Fenêtres (6-plex)	20 000–35 000 \$	25–30 ans
Chaque-eau (par unité)	1 500–2 500 \$	10–12 ans
Électroménagers (par unité)	3 000–5 000 \$	10–15 ans
Revêtement extérieur	15 000–30 000 \$	25–35 ans
Système de chauffage	10 000–20 000 \$	20–25 ans
Total estimé	≈ 120 000 \$	—
Réserve annuelle	≈ 5 000–6 000 \$/an	—

Ratios de dépenses typiques au Québec

Type d'immeuble	Dépenses/RBE	RNE/RBE
Plex (2–5 logements)	30–40 %	60–70 %
Multilogements (6–24 log.)	35–45 %	55–65 %
Multilogements (25+ log.)	40–50 %	50–60 %
Bureau (bail brut)	40–50 %	50–60 %
Commerce (triple net)	5–15 %	85–95 %
Industriel (net)	10–25 %	75–90 %

Attention

Ces ratios sont des **guides** : chaque immeuble s'analyse individuellement. Chauffage inclus ou conciergerie = ratios de dépenses plus élevés; le climat québécois ajoute chauffage et déneigement.

Pourquoi exclure la dette et l'impôt ?

Principe fondamental

Le RNE mesure la performance **économique de l'immeuble**, indépendamment de la structure de financement et de la situation fiscale du propriétaire.

Service de la dette :

- ▶ Le financement varie d'un propriétaire à l'autre (RPV de 0 à 80 %+)
- ▶ La dette est un **choix de l'investisseur**, pas une caractéristique de l'immeuble
- ▶ Le même immeuble vaut la même chose, peu importe le financement

Impôt sur le revenu :

- ▶ Le taux d'imposition dépend du propriétaire (particulier, société, FPI)
- ▶ L'amortissement fiscal est un avantage propre au contribuable
- ▶ L'immeuble génère le même RNE pour tout propriétaire

SECTION 4

Revenu net d'exploitation (RNE)

La formule du RNE

Formule complète

$RBP = \text{Somme des loyers du marché (100 \% d'occupation)}$

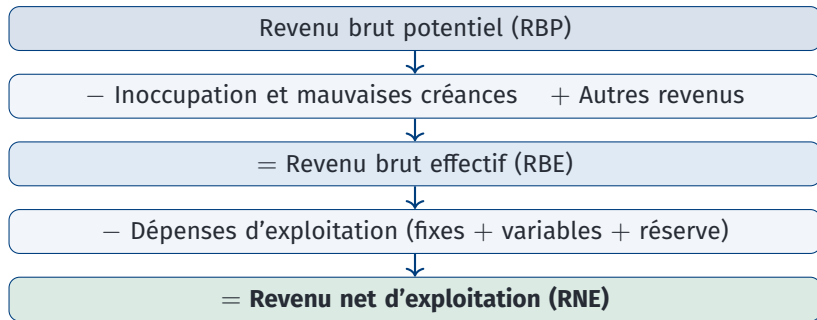
$RBE = RBP - \text{Inoccupation} - \text{Mauvaises créances} + \text{Autres revenus}$

$RNE = RBE - \text{Dépenses d'exploitation}$

À retenir

Le RNE est le **numérateur** de la capitalisation directe : $V = RNE/TGA$. Toute erreur dans le RNE se répercute directement sur la valeur.

Du RBP au RNE — Vue d'ensemble



Pourquoi reconstruire le RNE?

Les états financiers du propriétaire ne reflètent pas nécessairement le RNE **économique** de l'immeuble. L'évaluateur **reconstruit** le RNE en ajustant les données comptables.

Ajustements aux revenus :

- ▶ Remplacer les loyers contractuels par les loyers du **marché**
- ▶ Appliquer un taux d'inoccupation de marché (même si l'immeuble est plein)
- ▶ Estimer les mauvaises créances au taux normal
- ▶ Inclure tous les revenus accessoires

Ajustements aux dépenses :

- ▶ Retirer la dette, l'impôt et l'amortissement comptable
- ▶ Ajouter des frais de gestion si l'immeuble est autogéré
- ▶ Normaliser les dépenses inhabituelles ou non récurrentes
- ▶ Remplacer les montants atypiques par des valeurs de marché
- ▶ Ajouter la réserve pour remplacement

Normalisation

Ajuster les revenus et les dépenses pour refléter ce qui est **typique du marché** et de l'immeuble :

- ▶ Éliminer les éléments non récurrents (ex. : réparation majeure ponctuelle)
- ▶ Corriger les dépenses sous-estimées ou surestimées
- ▶ Appliquer des taux de marché (gestion, inoccupation)
- ▶ Comparer aux ratios de marché

Stabilisation

Projeter un RNE qui représente une année **typique et stabilisée** :

- ▶ Ni l'année la plus élevée ni la plus basse
- ▶ Taux d'occupation normal et revenus soutenables
- ▶ Dépenses à des niveaux normaux
- ▶ Base de la capitalisation directe

Pratique

L'évaluateur analyse généralement **3 à 5 années** d'états financiers pour dégager les tendances et déterminer un RNE stabilisé représentatif.

SECTION 5

Exemple complet : 6-plex à Gatineau

Caractéristiques physiques

- ▶ **Localisation** : secteur Hull, Gatineau
- ▶ **Type** : 6-plex résidentiel, construit en 1985
- ▶ **Composition** : $3 \times 4\frac{1}{2}$ et $3 \times 3\frac{1}{2}$
- ▶ **Stationnements** : 4 places extérieures
- ▶ **Buanderie** : commune (payante); **chauffage** aux frais des locataires
- ▶ **État** : bon, partiellement rénové

Données financières et mandat

- ▶ **Valeur au rôle** : 520 000 \$
- ▶ **Taxes foncières** : 7 800 \$/an (avis d'imposition)
- ▶ **Assurances** : 3 200 \$/an (police en vigueur)
- ▶ **Gestion** : autogéré par le propriétaire
- ▶ **Hypothèque** : 2 800 \$/mois (exclue du RNE!)
- ▶ **Date d'évaluation** : automne 2026

Objectif

Reconstruire le RNE économique de l'immeuble, étape par étape.

Étape 1 : Revenu brut potentiel (RBP)

Revenus locatifs — Loyers du marché

Logement	Type	Contractuel	Marché	Annuel (marché)
1	4½	950 \$/mois	1 150 \$/mois	13 800 \$
2	4½	1 100 \$/mois	1 150 \$/mois	13 800 \$
3	4½	800 \$/mois	1 150 \$/mois	13 800 \$
4	3½	750 \$/mois	950 \$/mois	11 400 \$
5	3½	900 \$/mois	950 \$/mois	11 400 \$
6	3½	950 \$/mois	950 \$/mois	11 400 \$
Total RBP (loyers du marché)				75 600 \$

Analyse

Loyers contractuels : 65 400 \$/an vs 75 600 \$ au marché, soit 10 200 \$/an d'écart (13,5 %).

Étape 2 : Du RBP au RBE

Calcul du revenu brut effectif

Poste	Calcul	Montant
Revenu brut potentiel (RBP)		75 600 \$
<i>Moins : inoccupation (3,0 %)</i>	$75\,600 \times 0,03$	-2 268 \$
<i>Moins : mauvaises créances (1,0 %)</i>	$75\,600 \times 0,01$	-756 \$
<i>Plus : stationnement (4 places à 75 \$/mois)</i>	$4 \times 75 \times 12$	+3 600 \$
<i>Plus : buanderie</i>	Estimé	+1 200 \$
Revenu brut effectif (RBE)		77 376 \$

Justification des taux

Inoccupation : **3,8 %** observé à Gatineau (SCHL, octobre 2025); hypothèse retenue de **3,0 %** à long terme (taux d'équilibre). Mauvaises créances : 1,0 %, pratique standard.

Étape 3 : Dépenses d'exploitation

Détail des dépenses annuelles

Dépense	Montant	Note
Fixes : taxes foncières	7 800 \$	Avis d'imposition
Fixes : assurances	3 200 \$	Police en vigueur
Entretien et réparations	3 500 \$	$\approx 4,5\%$ du RBE
Énergie (espaces communs)	1 800 \$	Électricité, éclairage
Gestion immobilière (5 %)	3 869 \$	$77\,376 \times 0,05$
Conciergerie	2 400 \$	Entretien des communs
Déneigement	2 500 \$	Contrat annuel
Entretien paysager	1 000 \$	Été
Réserve pour remplacement	4 500 \$	$\approx 5,8\%$ du RBE
Total des dépenses	30 569 \$	39,5 % du RBE

Étape 4 : Calcul du RNE

Résultat — Revenu net d'exploitation

RBP (loyers du marché)	= 75 600 \$
– Inoccupation (3,0 %)	= –2 268 \$
– Mauvaises créances (1,0 %)	= –756 \$
+ Autres revenus	= +4 800 \$
RBE	= 77 376 \$
– Dépenses d'exploitation	= –30 569 \$
RNE	= 46 807 \$

Étape 4 : Ratios et valeur indicative

Ratios de l'immeuble :

- ▶ Dépenses/RBE :
 $30\,569/77\,376 = 39,5\%$
- ▶ RNE/RBE : 60,5 %
- ▶ Conforme aux ratios de marché d'un 6-plex (35–45 %)

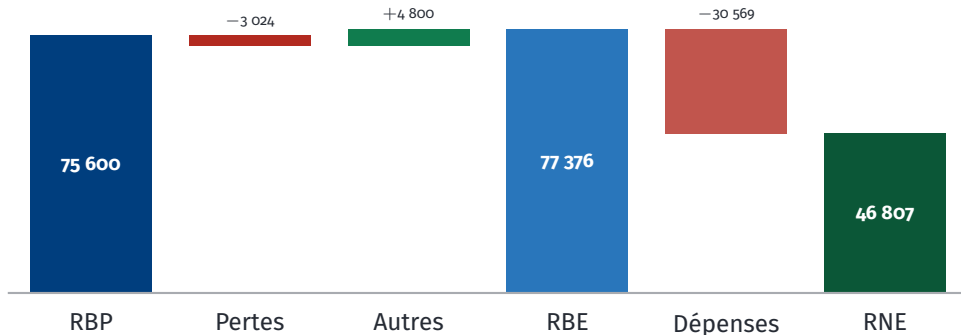
Valeur indicative :

- ▶ Si $TGA = 5,5\%$:
- ▶ $V = 46\,807/0,055 = 851\,036\ \$$
- ▶ soit $\approx$ **851 000 \$**

Séance 12

L'estimation du TGA (extraction du marché, bandes d'investissement) sera étudiée en détail à la prochaine séance.

Synthèse visuelle — Du RBP à la valeur



$$V = \frac{46\,807}{0,055} \approx \mathbf{851\,000\ \$}$$

SECTION 6

Contexte locatif québécois

Le Tribunal administratif du logement (TAL)

TAL

Le TAL (anciennement la Régie du logement, jusqu'en 2020) est l'organisme qui encadre les relations entre propriétaires et locataires au Québec pour les **logements résidentiels**.

Pouvoirs du TAL :

- ▶ Fixer les augmentations de loyer en cas de désaccord
- ▶ Autoriser ou refuser les reprises de logement
- ▶ Trancher les litiges propriétaire–locataire
- ▶ Ordonner des réparations
- ▶ Autoriser les résiliations de bail

- ▶ Loyers contractuels souvent **inférieurs au marché**
- ▶ Croissance des revenus limitée par l'encadrement (IPC 3 ans depuis 2026)
- ▶ Écart entre le RBP contractuel et le RBP au marché
- ▶ Effet sur la valeur à court terme
- ▶ Le **roulement naturel** des locataires permet un rattrapage graduel

Tendances 2024–2026 :

- Croissance démographique soutenue
- Coûts de construction élevés
- Offre locative accrue : **détente graduelle** depuis 2024–2025
- Taux d'intérêt 2022–2024 ayant comprimé la rentabilité

Repères SCHL (octobre 2025) :

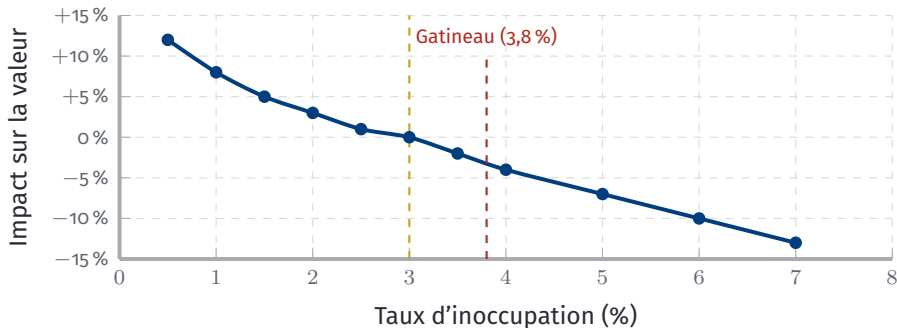
Ville	Inocc.	Loyer 2 ch.
Montréal	2,1 %	≈ 1 175 \$
Québec	0,9 %	≈ 1 160 \$
Gatineau	3,8 %	≈ 1 420 \$



Lecture

Gatineau : marché en détente, mais loyer moyen le plus élevé au Québec.

Taux d'inoccupation et valeur — La relation



Interprétation

Sous 3 % (Montréal, Québec) : pression haussière sur les loyers et les valeurs. Gatineau, à 3,8 %, est **au-dessus de l'équilibre** : marché en détente, croissance des loyers plus modérée.

Points de vigilance

- 1 **Loyers sous le marché** : les loyers contractuels peuvent être significativement inférieurs au marché en raison du TAL. L'évaluateur utilise les **loyers du marché** pour le RBP.
- 2 **Chauffage** : vérifier qui paie (locataire ou propriétaire) — impact majeur sur les dépenses.
- 3 **Bail du 1^{er} juillet** : la majorité des baux se terminent le 30 juin; période de roulement concentrée.

Points de vigilance (suite)

- 4 Encadrement du TAL** : depuis 2026, l'ajustement de base suit la moyenne de l'IPC sur 3 ans (3,1 % pour 2026) — il balise la croissance projetée des revenus.
- 5 Clause G du bail** : divulgation du loyer le plus bas payé au cours des 12 derniers mois; régime modifié en 2024 (PL 31).
- 6 Données de marché** : valider les paramètres (loyers, inoccupation, dépenses) avec la SCHL et les associations de propriétaires.

SECTION 7

Résumé et préparation

Résumé de la séance

- 1 La méthode du revenu repose sur $V = \text{RNE} / \text{TGA}$ (principe d'anticipation)
- 2 Le RBP se calcule aux **loyers du marché**, pas aux loyers contractuels
- 3 Le RBE ajuste pour l'inoccupation et les mauvaises créances, puis ajoute les autres revenus
- 4 Les dépenses d'exploitation **excluent** dette, amortissement et impôt
- 5 Le RNE doit être **normalisé et stabilisé** avant la capitalisation
- 6 Le contexte québécois (TAL, clause G, IPC 3 ans) crée des écarts contractuel-marché

Pour la prochaine séance

- ▶ Lecture : *The Appraisal of Real Estate*, chapitres sur l'approche par le revenu (capitalisation)
- ▶ Consulter les données SCHL sur les taux de capitalisation
- ▶ Préparer le **TP3 — méthode du revenu** (présenté à la séance 12, remise à la séance 13)
- ▶ Revoir la valeur temps de l'argent (actualisation)



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 2*

Références

-  APPRAISAL INSTITUTE (2020). *The Appraisal of Real Estate*. 15^e éd. Chicago : Appraisal Institute.
-  BAUM, Andrew, Neil CROSBY et Steven DEVANEY (2021). *Property Investment Appraisal*. 4^e éd. Oxford : Wiley-Blackwell.
-  DES ROSIERS, François et Marius THÉRIAULT (2008). *Économie immobilière*. Québec : Presses de l'Université Laval.
-  ELLWOOD, L. W. (1970). *Ellwood Tables for Real Estate Appraising and Financing*. 3^e éd. Cambridge (Mass.) : Ballinger Publishing.
-  ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC (2024). *Normes de pratique professionnelle*. OEAQ. Montréal.
URL : <https://oeaq.qc.ca>.
-  QUÉBEC (1991). *Code civil du Québec*. RLRQ, c. CCQ-1991. URL :
<https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/ccq-1991>.

Références (suite)

-  QUÉBEC (2020). *Loi sur le Tribunal administratif du logement*. RLRQ, c. T-15.01. URL : <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/T-15.01>.
-  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 (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>.
-  TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT (2026). *Pourcentages applicables aux critères de fixation de loyer pour 2026*. URL : <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/reconduction-du-bail-et-fixation-de-loyer/pourcentages-applicables-aux-criteres-de-fixation-de-loyer> (visité le 31/07/2026).
-  UBC REAL ESTATE DIVISION (2010). *The Appraisal of Real Estate*. 3^e édition canadienne. Vancouver : University of British Columbia, Real Estate Division.