

Séance 14 : Révision générale et cas intégrateurs



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 **Cas intégrateur : évaluation complète**
- 2 **Réconciliation des trois méthodes**
- 3 **Révision par blocs**
- 4 **QCM et mini-cas de révision**
- 5 **Exercice de synthèse, examen final et conclusion**



SECTION 1

Cas intégrateur : évaluation complète

Cas intégrateur — L'immeuble sujet

Immeuble mixte — 250, boul. Saint-Joseph, Gatineau (Qc)

- ▶ Lot 2 345 678, Cadastre du Québec — zonage C-2 (commercial et résidentiel)
- ▶ Terrain : 800 m^2 ($20 \text{ m} \times 40 \text{ m}$)
- ▶ Superficie totale brute : 980 m^2
- ▶ Année de construction : 2008 — état bon, entretien régulier
- ▶ Valeur au rôle 2026–2028 : 1 450 000 \$

Unités du cas

Le cas est présenté en **unités métriques** ($1 \text{ m}^2 \approx 10,76 \text{ pi}^2$), contrairement aux ateliers présentés en pi^2 : les deux systèmes coexistent dans la pratique québécoise.

Cas intégrateur — Composition de l'immeuble

- ▶ **RDC** : 2 locaux commerciaux (total 220 m²)
- ▶ **2^e étage** : 4 logements 4 $\frac{1}{2}$ de 80 m² chacun
- ▶ **3^e étage** : 4 logements 3 $\frac{1}{2}$ de 65 m² chacun
- ▶ Stationnement arrière : 12 places
- ▶ Buanderie commune et rangement au sous-sol

Mandat

Estimer la **valeur marchande** de l'immeuble en date de décembre 2026, en appliquant les trois méthodes puis en réconciliant les indications.

Description — Structure, enveloppe et systèmes

Structure et enveloppe :

- ▶ Fondations : béton coulé
- ▶ Structure : acier et béton
- ▶ Revêtement : brique
- ▶ Toiture : membrane élastomère (2020)
- ▶ Fenêtres : PVC double vitrage (d'origine, 2008)

Systèmes mécaniques :

- ▶ Chauffage : gaz naturel (chaudière 2018)
- ▶ Plomberie : cuivre, bon état
- ▶ Électricité : 600 A, conforme
- ▶ Ventilation commerciale : fonctionnelle

Description — Locaux commerciaux et logements

Locaux commerciaux (RDC) :

- ▶ Local A : 120 m^2 — clinique dentaire
- ▶ Local B : 100 m^2 — bureau comptable
- ▶ Vitrites donnant sur le boulevard
- ▶ Entrées indépendantes

Logements résidentiels :

- ▶ $4 \times 4\frac{1}{2}$: cuisine, salon, 2 chambres, salle de bain
- ▶ $4 \times 3\frac{1}{2}$: cuisine, salon, 1 chambre, salle de bain
- ▶ Balcons arrière
- ▶ Baux résidentiels encadrés par le TAL

Données financières — Revenus (année 2026, normalisés)

Poste de revenus	Montant annuel
Local A (clinique) : $120 \text{ m}^2 \times 18 \text{ \$/m}^2/\text{mois}$	25 920 \$
Local B (bureau) : $100 \text{ m}^2 \times 16 \text{ \$/m}^2/\text{mois}$	19 200 \$
4 logements $4\frac{1}{2} \times 1\,250 \text{ \$/mois}$	60 000 \$
4 logements $3\frac{1}{2} \times 1\,050 \text{ \$/mois}$	50 400 \$
Stationnement : 8 places $\times 75 \text{ \$/mois}$	7 200 \$
Revenu brut potentiel (RBP)	162 720 \$
— Inoccupation et mauvaises créances (5 %)	(8 136 \$)
Revenu brut effectif (RBE)	154 584 \$

Données financières — Dépenses d'exploitation

Poste de dépenses (normalisées)	Montant annuel
Taxes foncières municipales et scolaires	22 500 \$
Assurances	6 800 \$
Chauffage (gaz naturel — parties communes)	8 200 \$
Électricité (parties communes)	3 600 \$
Eau et égout	2 400 \$
Entretien et réparations	9 500 \$
Déneigement et entretien extérieur	4 200 \$
Gestion immobilière (5 % du RBE)	7 729 \$
Réserve de remplacement	5 000 \$
Divers (comptabilité, juridique)	2 500 \$
Total des dépenses	72 429 \$

Revenu net d'exploitation

Revenu brut effectif (RBE)	154 584 \$
— Dépenses d'exploitation	(72 429 \$)
Revenu net d'exploitation (RNE)	82 155 \$
Ratio de dépenses (72 429 / 154 584)	46,9 %

Pourquoi 46,9 % ?

Le ratio dépasse la fourchette usuelle de **35-45 %** des multilogements : chauffage au gaz des parties communes à la charge du propriétaire, immeuble énergivore et entretien de la composante commerciale alourdissent les charges. L'écart est **documenté**, donc acceptable.

Méthode 1 : Comparaison — Grille des comparables (C1 à C3)

Élément	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Prix de vente	1 520 000 \$	1 380 000 \$	1 650 000 \$
Date de vente	Oct. 2026	Août 2026	Nov. 2026
Nombre de logements	8	6	10
Superficie commerciale (m ²)	200	180	250
Terrain (m ²)	750	680	900
Année de construction	2006	2010	2005
État	Bon	Très bon	Moyen
Stationnement (places)	10	8	14
RNE	78 000 \$	72 000 \$	86 000 \$

Méthode 1 : Comparaison — Grille des comparables (C4 et C5)

Élément	Comp. 4	Comp. 5
Prix de vente	1 420 000 \$	1 580 000 \$
Date de vente	Juil. 2026	Sept. 2026
Nombre de logements	8	8
Superficie commerciale (m ²)	210	220
Terrain (m ²)	780	810
Année de construction	2012	2009
État	Très bon	Bon
Stationnement (places)	10	12
RNE	75 000 \$	80 000 \$

Échantillon

Cinq ventes d'immeubles mixtes conclues à Gatineau, juillet–novembre 2026 (marché en hausse).

Méthode 1 : Ajustements (C1 à C3)

Ajustement (\$)	C1	C2	C3
Prix de vente	1 520 000	1 380 000	1 650 000
Conditions de marché (temps)	+15 000	+25 000	+10 000
Localisation	+20 000	+30 000	−10 000
Terrain (superficie)	+10 000	+25 000	−20 000
Âge et état	+15 000	−15 000	+40 000
Nombre de logements	0	+50 000	−40 000
Superficie commerciale	+10 000	+20 000	−15 000
Stationnement	+10 000	+20 000	−10 000
Ajustement total	+80 000	+155 000	−45 000
Valeur ajustée	1 600 000	1 535 000	1 605 000

Méthode 1 : Ajustements (C4 et C5) et conclusion

Ajustement (\$)	C4	C5
Prix de vente	1 420 000	1 580 000
Conditions de marché (temps)	+30 000	+20 000
Localisation	—15 000	0
Terrain (superficie)	+5 000	0
Âge et état	—25 000	+10 000
Superficie commerciale	+5 000	0
Stationnement	+10 000	0
Ajustement total	+10 000	+30 000
Valeur ajustée	1 430 000	1 610 000

Conclusion — Méthode de comparaison

Étendue : 1 430 000 à 1 610 000 \$ (C1, C3, C5 les plus fiables). **Indication : 1 580 000 \$**

Méthode 2 : Coût — Coût de remplacement à neuf

Composante	Montant
Structure commerciale (RDC) : $220 \text{ m}^2 \times 2\,200 \text{ \$}/\text{m}^2$	484 000 \$
Structure résidentielle (2 ^e et 3 ^e) : $580 \text{ m}^2 \times 1\,800 \text{ \$}/\text{m}^2$	1 044 000 \$
Sous-sol et fondations : $800 \text{ m}^2 \times 400 \text{ \$}/\text{m}^2$	320 000 \$
Stationnement et aménagement extérieur	85 000 \$
Sous-total — coûts directs	1 933 000 \$
Coûts indirects (architecte, permis, intérêts) : 12 %	231 960 \$
Profit de l'entrepreneur : 8 %	154 640 \$
Coût de remplacement total à neuf	2 319 600 \$

Hypothèses du cas

Coûts indirects de **12 %** et profit de l'entrepreneur de **8 %**, appliqués aux coûts directs (1 933 000 \$).

Méthode 2 : Coût — Dépréciation et valeur du terrain

Élément	Montant
Dépréciation physique : $18 / 50 = 36 \% \times 2\,319\,600 \$$	835 056 \$
Dépréciation fonctionnelle : fenêtres d'origine (2008)	35 000 \$
Dépréciation économique (externe) : aucune identifiée	0 \$
Dépréciation totale	870 056 \$
Valeur dépréciée des améliorations	1 449 544 \$
+ Valeur du terrain : $800 \text{ m}^2 \times 200 \$/\text{m}^2$	160 000 \$
Indication de valeur par le coût	1 609 544 \$
Arrondi	1 610 000 \$

Hypothèse du cas

Méthode âge/vie : **âge effectif de 18 ans, vie utile économique de 50 ans** (aucune valeur universelle).

Méthode 3 : Revenu — Le RNE du sujet

Calcul du RNE

Revenu brut potentiel (RBP)	162 720 \$
— Inoccupation et mauvaises créances (5 %)	(8 136 \$)
Revenu brut effectif (RBE)	154 584 \$
— Dépenses d'exploitation	(72 429 \$)
Revenu net d'exploitation (RNE)	82 155 \$

Méthode 3 : Revenu — Capitalisation directe

Extraction du TGA ($\text{RNE} \div \text{prix de vente}$)	
C1 : 78 000 / 1 520 000	5,13 %
C2 : 72 000 / 1 380 000	5,22 %
C4 : 75 000 / 1 420 000	5,28 %
C5 : 80 000 / 1 580 000	5,06 %
Moyenne simple	5,17 %
TGA retenu	5,20 %
Valeur = $\text{RNE} \div \text{TGA} = 82\,155 / 0,052$	1 579 904 \$
Arrondi	1 580 000 \$

Justification du taux retenu

Le 5,20 % pondère davantage **C2 et C4**, dont la composition mixte est la plus proche du sujet, plutôt que la moyenne simple (5,17 %).

Méthode 3 : Revenu — Vérification par le MRB

Extraction du MRB (prix ÷ RBE)

C1 : 1 520 000 / 156 000	9,74 ×
C2 : 1 380 000 / 138 000	10,00 ×
C4 : 1 420 000 / 143 000	9,93 ×
C5 : 1 580 000 / 158 000	10,00 ×
MRB retenu	9,95 ×
RBE du sujet	154 584 \$
Valeur = RBE × MRB = 154 584 × 9,95	1 538 111 \$
Arrondi	1 540 000 \$

Cohérence

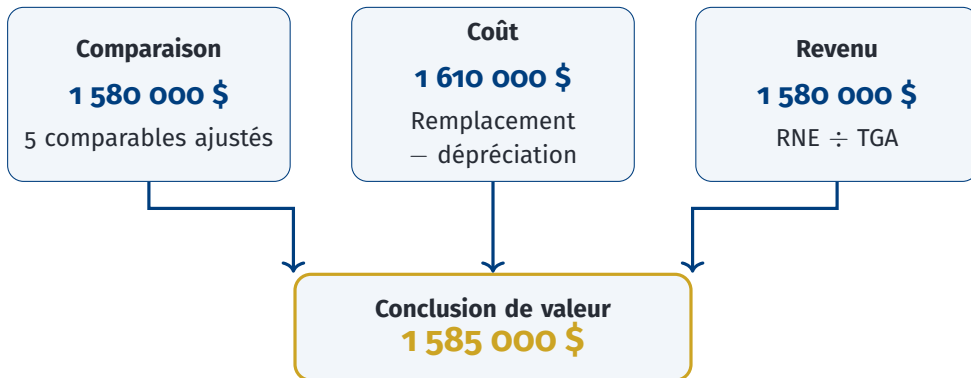
Écart de 2,5 % avec la capitalisation directe : le MRB confirme l'indication par la méthode du revenu.



SECTION 2

Réconciliation des trois méthodes

Résultats des trois méthodes



Réconciliation — Pondération et calcul

Méthode	Indication	Justification	Poids
Comparaison	1 580 000 \$	Bons comparables, marché actif	40 %
Coût	1 610 000 \$	Vérification; dépréciation subjective	15 %
Revenu	1 580 000 \$	Immeuble à revenus, TGA du marché	45 %

Calcul de la valeur pondérée

$$(1\,580\,000 \times 0,40) + (1\,610\,000 \times 0,15) + (1\,580\,000 \times 0,45)$$

$$= 632\,000 + 241\,500 + 711\,000 = 1\,584\,500 \$$$

Conclusion arrondie : 1 585 000 \$

📖 Revenu : 45 % (dominante)

- ▶ Bien de **placement** : les acheteurs raisonnent en rendement
- ▶ RNE stable et vérifiable
- ▶ TGA extrait de comparables fiables
- ▶ Méthode la plus **pertinente** pour ce type de bien

📖 Comparaison : 40 %

- ▶ Cinq ventes récentes, marché actif
- ▶ Ajustements nets faibles ($\leq 15\%$)
- ▶ Reflète le **comportement réel** des acheteurs
- ▶ Bonne convergence des indications

Coût : 15 % (support)

Le bâtiment a 18 ans : l'estimation de la dépréciation comporte une part de **subjectivité**. La méthode du coût sert de **vérification** et confirme l'ordre de grandeur, mais n'est pas le critère d'achat principal d'un investisseur.

Leçon générale

La pondération n'est jamais mécanique : elle reflète la **qualité des données** de chaque méthode et le **comportement des acheteurs** sur le marché du bien évalué.



SECTION 3

Révision par blocs

Bloc 1 — Introduction et fondements (séances 1 à 3)

S1 — Introduction :

- ▶ Définition de l'évaluation
- ▶ Rôle de l'É.A.
- ▶ Types de valeurs
- ▶ Processus en 7 étapes

S2 — Cadre professionnel :

- ▶ OEAQ ($\approx 1\,100$ membres)
- ▶ Code des professions (C-26)
- ▶ Déontologie (C-26, r. 123)
- ▶ CUSPAP 2026 / USPAP 2024
- ▶ Inspection et discipline

S3 — Principes :

- ▶ Offre et demande
- ▶ Substitution
- ▶ Utilisation optimale
- ▶ Anticipation, changement
- ▶ Contribution, conformité, équilibre

Bloc 2 — Bases théoriques (séances 4 à 6)

S4 — La valeur :

- ▶ Valeur marchande (définition)
- ▶ Assurance, fiscale, liquidative, investissement
- ▶ Valeur $\neq$ prix $\neq$ coût
- ▶ Facteurs influençant la valeur

S5 — Le marché :

- ▶ Structure du marché québécois
- ▶ Cycles (4 phases)
- ▶ Taux, démographie, emploi
- ▶ Marché Gatineau–Ottawa

S6 — Les données :

- ▶ Registre foncier
- ▶ MLS/Centris, SCHL, ISQ
- ▶ Rôle d'évaluation
- ▶ Vérification et validation

Formules et repères clés — Blocs 1 et 2

Concept	Formule / repère
Valeur marchande	Prix le plus probable entre parties consentantes, bien informées, sans contrainte
Utilisation optimale	Légalement permis $\cap$ physiquement possible $\cap$ financièrement faisable $\cap$ maximalement productif
Droits de mutation (2026)	$0,5 \% \leq 62\,900 \$$; $1,0 \%$ de $62\,900$ à $315\,000 \$$; $1,5 \%$ au-delà (tranches indexées; Montréal : barème propre jusqu'à 4%)
Ratio prêt/valeur	$RPV = \text{prêt} \div \text{valeur} \times 100$; conventionnel si $\leq 80 \%$

Bloc 3 — Méthodes d'évaluation (séances 8 à 12)

S8-9 — Comparaison :

- ▶ Substitution
- ▶ Sélection des comparables
- ▶ Ajustements (\$, %)
- ▶ Net $\leq$ 15 %, brut $\leq$ 25 %
- ▶ Réconciliation

S10 — Coût :

- ▶ Remplacement vs reproduction
- ▶ Dépréciation physique (âge/vie)
- ▶ Fonctionnelle, économique
- ▶ Valeur du terrain

S11-12 — Revenu :

- ▶ RBP $\rightarrow$ RBE $\rightarrow$ RNE
- ▶ TGA et extraction
- ▶ Capitalisation directe
- ▶ MRB
- ▶ DCF (actualisation)

Méthode de comparaison

Valeur du sujet $\approx$ Prix du comparable $\pm$ Ajustements

$$\text{Ajustement (\%)} = \frac{\text{Différence attribuable au facteur}}{\text{Prix du comparable}} \times 100$$

Règles pratiques

- ▶ Les ajustements se font **du comparable vers le sujet**
- ▶ Comparable **supérieur** $\rightarrow$ ajustement **négatif**; inférieur $\rightarrow$ **positif**
- ▶ Net $\leq 15\%$ et brut $\leq 25\%$ (règles de pratique usuelles)

Méthode du coût

$$\text{Valeur} = \text{Coût de remplacement à neuf} - \text{Dépréciation totale} + \text{Valeur du terrain}$$

$$\text{Dépréciation physique} = \frac{\text{Âge effectif}}{\text{Vie utile économique}} \times \text{Coût à neuf}$$

$$\text{Dépréciation totale} = \text{Physique} + \text{Fonctionnelle} + \text{Économique}$$

Types de coûts

Remplacement : bâtiment d'utilité équivalente, matériaux modernes. **Reproduction** : réplique exacte, mêmes matériaux.

Capitalisation directe et MRB

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

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

$$\text{TGA} = \frac{\text{RNE du comparable}}{\text{Prix de vente du comparable}}$$

$$\text{Valeur (MRB)} = \text{RBE} \times \text{MRB}, \quad \text{MRB} = \frac{\text{Prix de vente}}{\text{RBE}}$$

Actualisation des flux monétaires

$$V_0 = \sum_{t=1}^n \frac{RNE_t}{(1+r)^t} + \frac{V_n}{(1+r)^n}$$

V_0 Valeur actuelle de l'immeuble

RNE_t Revenu net d'exploitation de l'année t

r Taux d'actualisation (rendement exigé)

n Période de détention (typiquement 5–10 ans)

V_n Valeur de revente : $V_n = RNE_{n+1} \div TGA$ de revente

Bloc 4 — Synthèse et application (séances 13 et 14)

S13 — Le rapport d'évaluation :

- ▶ Structure selon les normes OEAQ
- ▶ Types : complet, abrégé, restreint
- ▶ Rédaction : clarté, objectivité, précision
- ▶ Certification, hypothèses et conditions limitatives

S14 — Révision et synthèse :

- ▶ Cas intégrateur (3 méthodes)
- ▶ Réconciliation pondérée
- ▶ Révision des 4 blocs
- ▶ Préparation à l'examen final

Le processus complet d'évaluation — 7 étapes

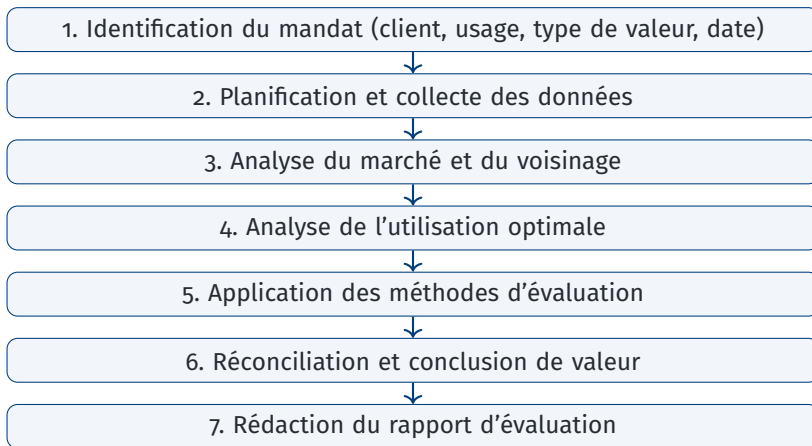


Tableau synthèse — Les trois méthodes

Critère	Comparaison	Coût	Revenu
Principe	Substitution	Substitution (coût)	Anticipation
Formule	Prix $\pm$ ajustements	Coût — dépréc. + terrain	RNE $\div$ TGA
Données	Ventes comparables	Coûts de construction, terrain	Revenus, dépenses, taux
Idéal pour	Résidentiel, terrains	Neuf, spécialisé, assurance	Immeubles à revenus
Forces	Reflète le marché	Utile si peu de ventes	Logique d'investisseur
Limites	Disponibilité des comparables	Dépréciation subjective	Projection des revenus

SECTION 4

QCM et mini-cas de révision

15 questions, 3 mini-cas

- ▶ Répondez **avant** l'affichage de la réponse
- ▶ Chaque question couvre un bloc du cours
- ▶ Les mini-cas reprennent les trois méthodes en format examen
- ▶ Notez vos points faibles : ils guideront votre étude

? Question 1

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

- a) OACIQ b) OEAQ c) SCHL d) AIC

Question 1

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

- a) OACIQ b) OEAQ c) SCHL d) AIC

Réponse

b) OEAQ — ordre professionnel constitué en vertu du Code des professions (C-26), $\approx 1\,100$ membres. L'OACIQ encadre le courtage, pas l'évaluation.

Question 2

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

- a) Anticipation b) Offre et demande c) Substitution d) Contribution

Question 2

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

- a) Anticipation b) Offre et demande c) Substitution d) Contribution

Réponse

c) Substitution — fondement de la méthode de comparaison (et du volet coût).

Question 3

La valeur marchande se définit comme :

- a) Le prix payé lors de la dernière transaction
- b) Le prix le plus probable sur un marché libre entre parties consentantes
- c) La valeur inscrite au rôle d'évaluation
- d) Le coût de reconstruction du bâtiment

Question 3

La valeur marchande se définit comme :

- a) Le prix payé lors de la dernière transaction
- b) Le prix le plus probable sur un marché libre entre parties consentantes
- c) La valeur inscrite au rôle d'évaluation
- d) Le coût de reconstruction du bâtiment

Réponse

b) — prix le plus probable, marché libre, parties consentantes et bien informées, sans contrainte.

? Question 4

Un immeuble génère un RNE de 100 000 \$ et le TGA du marché est de 5,0 %. Quelle est la valeur ?

- a) 500 000 \$ b) 1 500 000 \$ c) 2 000 000 \$ d) 5 000 000 \$

Question 4

Un immeuble génère un RNE de 100 000 \$ et le TGA du marché est de 5,0 %. Quelle est la valeur ?

- a) 500 000 \$ b) 1 500 000 \$ c) 2 000 000 \$ d) 5 000 000 \$

Réponse

c) 2 000 000 \$ — Valeur = $\text{RNE} \div \text{TGA} = 100\,000 / 0,05$.

Question 5

Selon la méthode âge/vie, la dépréciation physique d'un bâtiment de 20 ans dont la vie utile économique est estimée à 50 ans est de :

- a) 20 % b) 30 % c) 40 % d) 50 %

Question 5

Selon la méthode âge/vie, la dépréciation physique d'un bâtiment de 20 ans dont la vie utile économique est estimée à 50 ans est de :

- a) 20 % b) 30 % c) 40 % d) 50 %

Réponse

c) 40 % — $20 / 50 = 0,40$.

Question 6

Dans la méthode de comparaison, si le comparable possède un garage et que le sujet n'en a pas :

- a) On ajuste le comparable à la baisse
- b) On ajuste le comparable à la hausse
- c) On ajuste le sujet à la hausse
- d) Aucun ajustement n'est nécessaire

❓ Question 6

Dans la méthode de comparaison, si le comparable possède un garage et que le sujet n'en a pas :

- a) On ajuste le comparable à la baisse
- b) On ajuste le comparable à la hausse
- c) On ajuste le sujet à la hausse
- d) Aucun ajustement n'est nécessaire

💡 Réponse

a) — le comparable est supérieur au sujet : ajustement négatif, toujours **du comparable vers le sujet**.

Question 7

La méthode du coût est la plus appropriée pour évaluer :

- a) Un plex de 6 logements
- b) Un terrain vacant
- c) Une école ou un hôpital (bien à vocation spéciale)
- d) Un centre commercial

Question 7

La méthode du coût est la plus appropriée pour évaluer :

- a) Un plex de 6 logements
- b) Un terrain vacant
- c) Une école ou un hôpital (bien à vocation spéciale)
- d) Un centre commercial

Réponse

c) — biens à vocation spéciale sans marché de revente actif ni revenus : le coût est souvent la seule méthode applicable.

? Question 8

Le multiplicateur de revenu brut (MRB) se calcule ainsi :

- a) $\text{RNE} \div \text{prix de vente}$
- b) $\text{Prix de vente} \div \text{revenu brut effectif}$
- c) $\text{RNE} \times \text{TGA}$
- d) $\text{Prix de vente} \times \text{RNE}$

Question 8

Le multiplicateur de revenu brut (MRB) se calcule ainsi :

- a) $\text{RNE} \div \text{prix de vente}$
- b) $\text{Prix de vente} \div \text{revenu brut effectif}$
- c) $\text{RNE} \times \text{TGA}$
- d) $\text{Prix de vente} \times \text{RNE}$

Réponse

b) — $\text{MRB} = \text{prix de vente} \div \text{RBE}$. L'option a) correspond au TGA.

? Question 9

Combien de temps l'évaluateur agréé doit-il conserver ses dossiers ?

- a) 2 ans b) Au moins 5 ans c) 7 ans d) 10 ans

Question 9

Combien de temps l'évaluateur agréé doit-il conserver ses dossiers ?

- a) 2 ans b) Au moins 5 ans c) 7 ans d) 10 ans

Réponse

b) Au moins 5 ans — minimum fixé par le règlement de l'OEAQ sur la tenue des dossiers; rien n'empêche de conserver plus longtemps.

? Question 10

Quel type de rapport convient pour un dossier de litige devant le tribunal ?

- a) Rapport restreint b) Rapport abrégé c) Rapport complet d) Lettre d'opinion

Question 10

Quel type de rapport convient pour un dossier de litige devant le tribunal ?

- a) Rapport restreint b) Rapport abrégé c) Rapport complet d) Lettre d'opinion

Réponse

c) Rapport complet — format narratif détaillé exigé pour la preuve d'expert.

Question 11

Le ratio prêt/valeur (RPV) doit être inférieur ou égal à quel pourcentage pour un prêt conventionnel (sans assurance)?

- a) 65 % b) 75 % c) 80 % d) 95 %

Question 11

Le ratio prêt/valeur (RPV) doit être inférieur ou égal à quel pourcentage pour un prêt conventionnel (sans assurance)?

- a) 65 % b) 75 % c) 80 % d) 95 %

Réponse

c) 80 % — au-delà, l'assurance prêt hypothécaire (SCHL, Sagen, Canada Guaranty) est obligatoire.

Question 12

La dépréciation fonctionnelle est causée par :

- a) L'usure physique normale du bâtiment
- b) Des inadéquations dans la conception ou les équipements
- c) Des facteurs externes au bâtiment
- d) La hausse des taux d'intérêt

Question 12

La dépréciation fonctionnelle est causée par :

- a) L'usure physique normale du bâtiment
- b) Des inadéquations dans la conception ou les équipements
- c) Des facteurs externes au bâtiment
- d) La hausse des taux d'intérêt

Réponse

b) — a) est la dépréciation physique; c) et d) relèvent de la dépréciation économique (externe).

Question 13

L'utilisation optimale doit satisfaire quatre critères. Lequel n'en fait PAS partie ?

- a) Légalement permis
- b) Physiquement possible
- c) Historiquement justifié
- d) Financièrement faisable

Question 13

L'utilisation optimale doit satisfaire quatre critères. Lequel n'en fait PAS partie ?

- a) Légalement permis
- b) Physiquement possible
- c) Historiquement justifié
- d) Financièrement faisable

Réponse

c) — le quatrième critère est « maximalement productif », pas la justification historique.

? Question 14

Un immeuble vendu 1 200 000 \$ génère un RBE de 120 000 \$. Le MRB est de :

- a) 0,10 b) 10,0 c) 100 d) 12,0

Question 14

Un immeuble vendu 1 200 000 \$ génère un RBE de 120 000 \$. Le MRB est de :

- a) 0,10 b) 10,0 c) 100 d) 12,0

Réponse

b) 10,0 — $1\,200\,000 / 120\,000 = 10$.

Question 15

Selon le Code de déontologie, les honoraires de l'évaluateur peuvent-ils être conditionnels à la valeur estimée ?

- a) Oui, si le client l'exige
- b) Oui, avec l'accord de l'OEAQ
- c) Non, c'est strictement interdit
- d) Oui, pour les rapports restreints seulement

❓ Question 15

Selon le Code de déontologie, les honoraires de l'évaluateur peuvent-ils être conditionnels à la valeur estimée ?

- a) Oui, si le client l'exige
- b) Oui, avec l'accord de l'OEAQ
- c) Non, c'est strictement interdit
- d) Oui, pour les rapports restreints seulement

💡 Réponse

c) — le Code de déontologie (C-26, r. 123) interdit tout honoraire conditionnel au résultat : l'**indépendance** de l'opinion serait compromise.

Questions typiques d'examen

- 1 **Expliquez** les quatre critères de l'utilisation optimale avec un exemple chacun (10 points)
- 2 **Comparez** les trois méthodes : principes, données, applications, limites (15 points)
- 3 **Décrivez** la structure d'un rapport complet selon les normes OEAQ (10 points)
- 4 **Distinguez** valeur marchande, d'assurance et fiscale, avec un contexte d'utilisation (10 points)
- 5 **Discutez** du rôle de l'indépendance et de l'objectivité de l'évaluateur (10 points)

Mini-cas 1 : Capitalisation directe — Énoncé

? Mini-cas 1

Un immeuble de 12 logements à Gatineau :

- ▶ 6 logements $4\frac{1}{2}$ à 1 100 \$/mois et 6 logements $3\frac{1}{2}$ à 950 \$/mois
- ▶ Inoccupation estimée : 4 %
- ▶ Dépenses d'exploitation : 45 % du RBE
- ▶ TGA du marché : 5,5 %

Calculez la valeur par capitalisation directe.

Mini-cas 1 : Capitalisation directe — Solution

Solution

$$\text{RBP} = (6 \times 1\,100 \times 12) + (6 \times 950 \times 12) = 79\,200 + 68\,400 = 147\,600 \$$$

$$\text{RBE} = 147\,600 \times (1 - 0,04) = 141\,696 \$$$

$$\text{Dépenses} = 141\,696 \times 0,45 = 63\,763 \$$$

$$\text{RNE} = 141\,696 - 63\,763 = 77\,933 \$$$

$$\text{Valeur} = 77\,933 / 0,055 = 1\,416\,964 \$ \approx \mathbf{1\,417\,000 \$}$$

Mini-cas 2 : Méthode du coût — Énoncé

? Mini-cas 2

Un bâtiment commercial à Gatineau :

- ▶ Coût de remplacement à neuf : 1 800 000 \$
- ▶ Âge effectif : 15 ans; hypothèse : vie utile économique de 45 ans
- ▶ Dépréciation fonctionnelle : 40 000 \$ (système CVAC inadéquat)
- ▶ Dépréciation économique : 25 000 \$ (route en construction)
- ▶ Valeur du terrain : 250 000 \$

Calculez la valeur par la méthode du coût.

Mini-cas 2 : Méthode du coût — Solution

Solution

Dépréciation physique = $1\,800\,000 \times (15/45) = 600\,000 \$$

Dépréciation totale = $600\,000 + 40\,000 + 25\,000 = 665\,000 \$$

Valeur dépréciée = $1\,800\,000 - 665\,000 = 1\,135\,000 \$$

Valeur = $1\,135\,000 + 250\,000 = \mathbf{1\,385\,000 \$}$

Mini-cas 3 : Ajustement de comparables — Énoncé

🔍 Mini-cas 3

Unifamiliale à Gatineau. Un comparable vendu 425 000 \$ il y a 8 mois présente les différences suivantes par rapport au sujet :

- ▶ Garage double (sujet : garage simple) $\rightarrow -20\,000\ \$$
- ▶ Terrain de 600 m² (sujet : 750 m²) $\rightarrow +15\,000\ \$$
- ▶ Sous-sol non aménagé (sujet : aménagé) $\rightarrow +25\,000\ \$$
- ▶ **Hypothèse du cas** : marché en hausse de 0,5 %/mois ($\approx 6\ %/\text{an}$) $\rightarrow$ ajustement temporel à calculer

Calculez la valeur ajustée du comparable.

Mini-cas 3 : Ajustement de comparables — Solution

Solution

Ajustement temporel = $425\,000 \times 0,5\% \times 8 = +17\,000 \$$

Total des ajustements = $-20\,000 + 15\,000 + 17\,000 + 25\,000 = +37\,000 \$$

Valeur ajustée = $425\,000 + 37\,000 = 462\,000 \$$

Vérification des seuils

Ajustement brut = $77\,000 / 425\,000 = 18,1\%$ et net = $8,7\%$: sous les seuils usuels (brut $\leq 25\%$, net $\leq 15\%$).



SECTION 5

Exercice de synthèse, examen final et conclusion

Exercice de synthèse — Cas intégrateur (préparation à l'examen)

Objectif

Réaliser l'évaluation complète d'un immeuble à revenus de la région de Gatineau en appliquant les **trois méthodes** et en rédigeant un sommaire de rapport conforme aux normes de l'OEAQ.

Statut

Exercice **formatif** travaillé en classe : il prépare directement à l'examen final (les trois TP notés sont déjà remis).

Exercice de synthèse — Travail demandé

- 1 Analyser les données de l'immeuble fourni (description, revenus, dépenses)
- 2 Appliquer la **méthode de comparaison** (minimum 3 comparables)
- 3 Appliquer la **méthode du coût** (coût neuf, dépréciation, terrain)
- 4 Appliquer la **méthode du revenu** (capitalisation directe)
- 5 Effectuer la **réconciliation** (pondération justifiée)
- 6 Rédiger un **sommaire d'évaluation** conforme aux normes OEAQ

Exercice de synthèse — Grille d'autoévaluation

Critère	Points	Pondération
Méthode de comparaison (grille, ajustements, conclusion)	/25	25 %
Méthode du coût (coût neuf, dépréciation, terrain)	/20	20 %
Méthode du revenu (RNE, TGA, capitalisation)	/25	25 %
Réconciliation (pondération justifiée, conclusion)	/15	15 %
Sommaire et présentation (format, clarté, conformité)	/10	10 %
Qualité de la rédaction et rigueur	/5	5 %
Total	/100	100 %

Examen final — Format et matière (40 % de la note)

Format (3 heures) :

- ▶ Choix multiples : 20 %
- ▶ Développement court : 30 %
- ▶ Problèmes de calcul : 30 %
- ▶ Cas intégrateur : 20 %

Matière couverte :

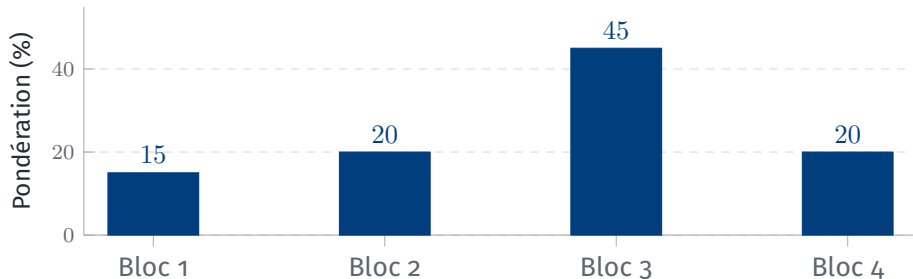
- ▶ Séances 1 à 13 (toute la matière)
- ▶ Accent sur les séances 8 à 13
- ▶ Trois méthodes et réconciliation
- ▶ Rapport d'évaluation



Matériel autorisé

Calculatrice non programmable. Aucune documentation permise.

Répartition de la matière à l'examen



Rappel

Bloc 1 : fondements (s. 1–3). Bloc 2 : bases (s. 4–6). Bloc 3 : méthodes (s. 8–12). Bloc 4 : rapport et synthèse (s. 13–14).

Conseils de préparation — Stratégie d'étude

- 1 **Relire** les notes de cours et les diaporamas
- 2 **Refaire** tous les exercices et travaux pratiques
- 3 **Mémoriser** les formules clés (aide-mémoire)
- 4 **Comprendre** les principes, pas seulement les formules
- 5 **Pratiquer** des cas complets avec les trois méthodes
- 6 **Chronométrer** vos exercices (gestion du temps)

Conseils de préparation — Le jour de l'examen

- ▶ Lire **toutes** les questions avant de commencer
- ▶ Commencer par les questions les plus faciles
- ▶ Allouer le temps proportionnellement aux points
- ▶ **Montrer vos calculs** : des points partiels sont accordés
- ▶ Vérifier les unités (m^2 , π^2 , \$, %) et relire avant de remettre
- ▶ Répondre à **toutes** les questions

Formules à maîtriser (1/2)

Comparaison : Valeur $\approx$ Prix du comparable $\pm$ Ajustements

Coût : Valeur = Coût neuf – Dépréciation + Terrain

Dép. physique : $\text{Dép.} = \frac{\text{Âge effectif}}{\text{Vie utile économique}} \times \text{Coût neuf}$

RNE : $\text{RNE} = \text{RBP} - \text{Inoccupation} - \text{Dépenses}$

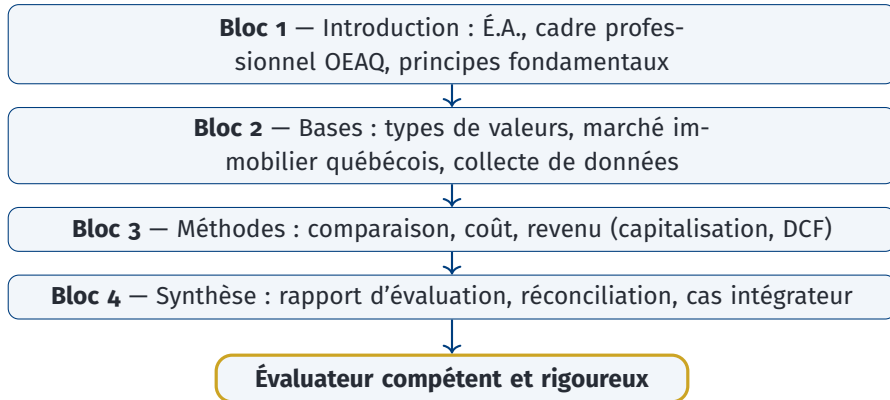
Formules à maîtriser (2/2)

Capitalisation : $\text{Valeur} = \frac{\text{RNE}}{\text{TGA}}$

TGA : $\text{TGA} = \frac{\text{RNE du comparable}}{\text{Prix de vente du comparable}}$

MRB : $\text{Valeur} = \text{RBE} \times \text{MRB}$

DCF : $V_0 = \sum_{t=1}^n \frac{\text{RNE}_t}{(1+r)^t} + \frac{V_n}{(1+r)^n}$



Évaluation du cours — Rappel

Composante	Pondération	Statut
Examen mi-session (séance 7)	30 %	Complété
TP1 : tableau de bord du marché (séance 6)	10 %	Complété
TP2 : méthode de comparaison (séance 10)	10 %	Complété
TP3 : méthode du revenu (séance 13)	10 %	Complété
Examen final	40 %	À venir
Total	100 %	



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

➡ *Bonne étude et bonne fin de session!*

Références

-  APPRAISAL INSTITUTE (2020). *The Appraisal of Real Estate*. 15^e éd. Chicago : Appraisal Institute.
-  APPRAISAL INSTITUTE OF CANADA (2026). *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)*. En vigueur le 1^{er} avril 2026. AIC. Ottawa. URL : <https://www.aicanada.ca>.
-  APPRAISAL STANDARDS BOARD (2024). *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)*. The Appraisal Foundation. Washington, D.C.
-  ASSOCIATION PROFESSIONNELLE DES COURTIERES IMMOBILIERES DU QUÉBEC (2026). *Statistiques du marché immobilier résidentiel — Centris*. URL : <https://apciq.ca> (visité le 31/07/2026).
-  DES ROSIERS, François et Marius THÉRIAULT (2008). *Économie immobilière*. Québec : Presses de l'Université Laval.
-  GOUVERNEMENT DU QUÉBEC (2026). *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)

- INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC (2025). *Le bilan démographique du Québec*. URL : <https://statistique.quebec.ca> (visité le 31/07/2026).
- 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>.
- (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>.

Références (suite)

-  QUÉBEC (1979). *Loi sur la fiscalité municipale*. RLRQ, c. F-2.1. URL : <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/F-2.1>.
-  — (1991). *Code civil du Québec*. RLRQ, c. CCQ-1991. URL : <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/ccq-1991>.
-  — (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>.
-  UBC REAL ESTATE DIVISION (2010). *The Appraisal of Real Estate*. 3^e édition canadienne. Vancouver : University of British Columbia, Real Estate Division.