

Travail pratique 2

IMM1003-20

Éléments d'évaluation immobilière

Méthode de comparaison : évaluation d'une résidence du Plateau, secteur Aylmer (Gatineau)

Professeur	Simon-Pierre Boucher
Session	Automne 2026
Modalité	Travail individuel à la maison (gabarit Excel obligatoire)
Remise	Séance 10 — dépôt Moodle (fichier Excel complété)
Pondération	10 % de la note finale
Total	100 points

Nom, prénom

Code permanent

Groupe

Signature

Ce questionnaire compte 9 pages, section *Sources* incluse. Vérifiez qu'il est complet avant de commencer.

Instructions générales

- Travail **individuel**. Remise sur Moodle : le **gabarit Excel complété** (IMM1003-20_TP2_gabarit.xlsx), renommé TP2_VotreCodePermanent.xlsx.
- **Personnalisation obligatoire** : dans l'onglet *Accueil*, inscrivez **B = le dernier chiffre de votre code permanent**. Le prix de la vente comparable no 1 s'ajuste automatiquement : $P_{V1} = 588\,000 + 1\,000 \times B$. Toutes vos réponses doivent être cohérentes avec **votre** valeur de B ; une copie calculée avec le mauvais B perd les points des calculs concernés.
- Les calculs se font **par formules Excel** dans les cellules jaunes ; la grille d'ajustement doit être entièrement **chaînée** (changer B doit recalculer toute la grille jusqu'à la valeur finale).
- Les outils d'IA sont **tolérés** (chatbot du cours fourni) ; déclarez-les dans l'onglet *Accueil*. Toute justification doit être ancrée dans **les données du dossier** — une réponse générique reçoit peu ou pas de points.
- Retard : pénalité de 10 points par jour entamé, maximum 3 jours.

Partie A — Mise en situation

Nous sommes le **4 août 2026**. Une institution financière vous confie un mandat d'évaluation **aux fins de financement hypothécaire**. La propriété visée est une inscription **réelle** actuellement en vigueur sur le marché de Gatineau :

Propriété sujette — inscription réelle (Realtor.ca, MLS 12303295, consultée le 4 août 2026)

Adresse	53, rue du Tropique, Gatineau (secteur Aylmer), J9J 3W3
Quartier	Plateau de la Capitale
Type	Unifamiliale de plain-pied (1 étage)
Chambres / salles de bains	4 chambres / 2 salles de bains
Aire habitable	1 420 pi ²
Terrain	472,3 m ² ($\approx 5\,084$ pi ²), façade 24,32 m
Stationnement	Garage attaché simple
Piscine	Aucune
Prix demandé	649 900 \$

L'acheteur a signé une promesse d'achat **au prix demandé**, conditionnelle au financement. Le prêteur veut savoir si ce prix reflète la **valeur marchande**.

Le contexte de marché est celui que vous avez documenté au TP1 : à l'été 2026, le prix médian de l'unifamiliale s'établit à **572 750 \$ dans le secteur Aylmer** et à 523 500 \$ dans l'ensemble de la RMR (+2 % sur un an) ; les délais de vente moyens sont de 27 jours (APCIQ, T2 2026). Le marché de revente affiche par ailleurs un prix moyen de 515 413 \$ et un délai moyen de 25 jours sur 12 mois pour l'unifamiliale à Gatineau (OpenHouse,

consulté le 4 août 2026).



FIGURE 1. Secteur Aylmer (Gatineau), où se situe la propriété sujette. Photographie : Veillg1, licence CC BY-SA 4.0, Wikimedia Commons.

Pour situer le niveau des **prix demandés** dans le marché actuel, votre firme a relevé le même jour cinq inscriptions en vigueur **réelles** (Realtor.ca, 4 août 2026) :

Provenance des ventes comparables

Les transactions individuelles du Registre foncier du Québec ne sont pas librement accessibles en ligne (service payant). Les **quatre ventes comparables** du tableau 2 sont donc des **dossiers pédagogiques** : leurs prix et caractéristiques ont été **calibrés sur les niveaux réels du secteur** (médiane Aylmer 572 750 \$, appréciation +2 %/an, inscriptions réelles de la figure 2) mais ne correspondent pas à des transactions identifiables. Toutes les **autres** données du dossier sont réelles et sourcées.

Partie B — Données d'évaluation

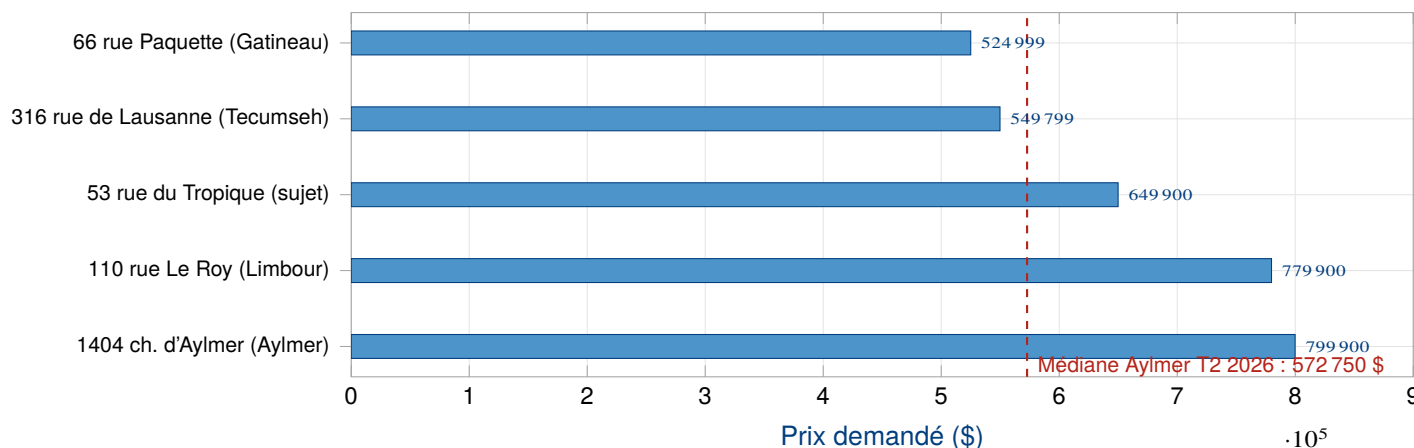


FIGURE 2. Prix demandés d'inscriptions unifamiliales en vigueur à Gatineau, relevés le 4 août 2026 sur Realtor.ca (données réelles), et prix médian de vente du secteur Aylmer (APCIQ, T2 2026). L'écart entre prix demandés et médiane de vente alimente votre question 1.

Tableau 1 — Conventions d'ajustement de la firme (appuyées sur des sources réelles)

Élément	Convention retenue	Ancrage (consulté le 4 août 2026)
Temps (marché)	+0,17 %/mois (soit $\approx +2$ %/an)	APCIQ, T2 2026, unifamiliale RMR
Garage attaché simple	+30 000 \$ (valeur contributive)	Coût neuf $\approx 50\,000$ \$, RénoAssistance 2025
Piscine creusée	+25 000 \$ (valeur contributive)	Coût installé 22 000–50 000 \$; BNC : 5–8 %
Sous-sol aménagé	+20 000 \$	Convention de la firme
Salle de bains supplémentaire	+12 000 \$	Convention de la firme
Aire habitable	150 \$/pi ² d'écart	Convention de la firme (valeur marginale)
Lot (> 1 000 pi ² d'écart)	6 \$/pi ² d'écart excédentaire	Convention de la firme

La **valeur contributive** d'une composante (principe de la contribution, séance 3) est inférieure à son coût neuf : le marché ne rembourse pas le coût, il paie l'utilité. Ordre d'application : ajustements **transactionnels séquentiels** (conditions de vente, financement, temps — dans cet ordre), puis ajustements de **propriété additifs** (convention du cours, séances 8–9).

Tableau 2 — Ventes comparables (quartier Plateau de la Capitale et abords, secteur Aylmer)

	Vente 1	Vente 2	Vente 3	Vente 4
Prix de vente	588 000 + 1 000 × <i>B</i> \$	645 000 \$	549 000 \$	520 000 \$
Date de vente	il y a 3 mois	il y a 8 mois	il y a 2 mois	il y a 14 mois
Type	plain-pied	plain-pied	plain-pied	plain-pied
Aire habitable	1 380 pi ²	1 550 pi ²	1 300 pi ²	1 450 pi ²
Chambres / sdb	4 / 2	4 / 2	3 / 1	4 / 2
Garage attaché	oui	oui	non	oui
Piscine creusée	non	oui	non	non
Sous-sol aménagé	non	non	oui	non
Terrain (pi ²)	5 200	5 400	4 900	5 100
Financement	au comptant	conventionnel	conventionnel	conventionnel

Particularités. *Vente 3* : le vendeur a consenti un **solde de prix de vente** à taux avantageux dont l'avantage économique est estimé à **6 000 \$** (à retrancher avant tout autre ajustement — ajustement transactionnel de financement). *Vente 4* : **vente de succession** conclue rapidement, hors des conditions normales de mise en marché. Les autres ventes sont de plein gré, sans lien de dépendance. Écart de terrain : aucun ajustement si l'écart avec le sujet (5 084 pi²) est inférieur à 1 000 pi².

Partie C — Questions**100 points points**

Chaque question indique l'emplacement de la réponse dans IMM1003-20_TP2_gabarit.xlsx.

Question 1 — Prix demandé, prix de vente, valeur marchande**(6 points)**

Onglet *Analyse*, cellule **C5** (5 à 8 lignes). Le prêteur vous demande : « la promesse d'achat est au prix demandé, 649 900 \$ — pourquoi ne pas simplement retenir ce montant ? » Répondez en distinguant **prix demandé**, **prix de vente** et **valeur marchande** (définition OEAQ, séance 4), et en situant le prix demandé par rapport aux données réelles du marché (figure 2 : positionnement du sujet parmi les inscriptions ; médiane Aylmer 572 750 \$; délais 27 jours).

Question 2 — Validation des comparables**(8 points)**

Onglet *Analyse*, zone **B9:E13**. Pour chacune des quatre ventes : indiquez dans la liste déroulante si vous la **retenez** ou l'**écarterez** pour la grille, et justifiez en une phrase à partir des cinq critères de validation d'une vente (séance 6 : plein gré, lien de dépendance, conditions de marché, financement, exposition au marché).

Indication : une vente peut être retenue **avec ajustement transactionnel** (p. ex. financement avantageux) — écarter n'est justifié que si la condition n'est pas quantifiable de façon fiable.

Question 3 — Ajustements transactionnels séquentiels**(12 points)**

Onglet *Grille*, lignes **7 à 12**. Pour chaque vente retenue, appliquez **dans l'ordre** et **par formule** :

- a) conditions de vente (le cas échéant) ;
- b) financement : retranchez l'avantage de 6 000 \$ de la vente concernée ;
- c) temps : +0,17 %/mois sur le prix résultant, selon le nombre de mois écoulés depuis la vente.

La ligne 12 affiche le **prix ajusté transactionnel** de chaque vente. Rappel de la convention séquentielle :

$$P_{\text{ajusté}} = (P_{\text{vente}} - \text{financement}) \times (1 + 0,0017 \times \text{mois})$$

Question 4 — Ajustements de propriété et prix ajustés finals**(18 points)**

Onglet *Grille*, lignes **14 à 21**. Appliquez les ajustements de propriété **additifs** (tableau 1) : aire habitable (150 \$/pi² d'écart avec le sujet), garage, piscine, sous-sol aménagé, salles de bains, terrain (règle du 1 000 pi²). Chaque ajustement se calcule **par formule** (signe correct : on ajuste le comparable **vers** le sujet). La ligne 21 affiche le **prix ajusté final** de chaque vente retenue.

Question 5 — Seuils d'ajustement net et brut**(10 points)**

Onglet *Grille*, lignes **23 à 26**. Pour chaque vente retenue, calculez par formule :

- a) l'**ajustement net** (somme algébrique de tous les ajustements) en \$ et en % **du prix de vente** ;
- b) l'**ajustement brut** (somme des valeurs absolues) en % du prix de vente ;

- c) la conformité aux seuils du cours : net $\leq 15\%$, brut $\leq 25\%$ (affichage automatique *Conforme / À surveiller* fourni dans le gabarit).

En **C28**, indiquez ce qu'un dépassement de seuil impliquerait pour la pondération de la vente concernée (2 à 3 lignes).

Question 6 — Réconciliation et valeur indiquée

(12 points)

Onglet *Grille*, lignes **30 à 33**. Attribuez à chaque vente retenue une **pondération** (total 100 %) justifiée par la qualité de comparabilité (ampleur des ajustements, proximité, fraîcheur de la vente) — **la moyenne simple n'est pas une réconciliation**. Calculez la **valeur pondérée**, puis arrondissez au **5 000 \$** le plus proche (convention du cours) pour conclure la **valeur marchande indiquée**. Justifiez vos pondérations en **C35** (3 à 5 lignes).

Question 7 — Analyse de sensibilité

(10 points)

Onglet *Sensibilité*. La valeur contributive du garage (30 000 \$) est la convention la plus discutable de la grille. Recalculez la valeur indiquée (avant arrondissement) pour des valeurs contributives de **20 000 \$**, **30 000 \$** et **40 000 \$** (zone **C6:E8**, alimentée par formules liées à la grille), et concluez en **C10** : la conclusion d'évaluation est-elle **robuste** à cette hypothèse ? Quel est l'écart maximal en % de la valeur conclue ?

Question 8 — Avis au prêteur

(10 points)

Onglet *Analyse*, cellule **C17** (8 à 12 lignes). Rédigez l'avis destiné au prêteur : valeur marchande conclue, écart avec le prix de la promesse d'achat (649 900 \$) en \$ et en %, position par rapport à la médiane du secteur, et recommandation (financer sur la base de quelle valeur ? quel risque le prêteur court-il si le prix payé excède la valeur marchande ?). Chaque affirmation doit citer un chiffre de votre grille ou du dossier.

Question 9 — Tableau de bord

(14 points)

Onglet *Dashboard* :

- a) **Zone KPI (B4:G6)** : valeur conclue, prix demandé, écart (\$ et %), ajustement brut moyen, nombre de ventes retenues — tout par formule avec SIERREUR/IFERROR (deux KPI fournis en modèle) ;
- b) **Graphique 1** (fourni) : prix de vente bruts vs prix ajustés finals — vérifiez qu'il reflète votre grille ;

- c) **Graphique 2** (à créer) : positionnement de la valeur conclue par rapport au prix demandé et à la médiane Aylmer (type au choix, titre et axes étiquetés) ;
- d) **Verdict (cellule C8)** : liste déroulante (*Prix de promesse justifié / Prix de promesse supérieur à la valeur / Prix de promesse inférieur à la valeur*) avec mise en forme conditionnelle réactive ;
- e) **Tableau récapitulatif (B24:F29)** : synthèse par vente (prix, ajusté, net %, brut %, pondération) alimentée par formules.

Partie D — Barème détaillé

Question	Objet évalué	Points
1	Prix demandé / prix de vente / valeur marchande, ancrage marché	6
2	Validation des 4 ventes : décision (4) et justification par critères (4)	8
3	Transactionnels séquentiels : financement (4), temps par formule (6), ordre (2)	12
4	Propriété : signes corrects (6), calculs exacts (10), chaînage complet (2)	18
5	Net/brut en % du prix de vente (7) ; implication d'un dépassement (3)	10
6	Pondérations justifiées (6), valeur pondérée et arrondi 5 000 \$ (6)	12
7	Sensibilité : recalculs liés (6), conclusion de robustesse (4)	10
8	Avis au prêteur : chiffres exacts (5), recommandation professionnelle (5)	10
9	Dashboard : KPI (5), graphique ajouté (4), verdict réactif (2), récap (3)	14
Total		100

Critères transversaux

- Grille non chaînée (valeurs tapées au lieu de formules) : au plus la moitié des points des questions 3 à 7.
- **Sens des ajustements** : un ajustement appliqué au sujet plutôt qu'au comparable, ou de signe inversé, est l'erreur la plus coûteuse de la méthode — vérifiez chaque signe.
- Erreur propagée : pénalisée une seule fois si la démarche subséquente est correcte.
- Réponses non ancrées dans le dossier : peu ou pas de points.

Partie E — Sources des données (toutes consultées le 4 août 2026)

1. Realtor.ca, inscription de la propriété sujette : 53, rue du Tropique, Gatineau (Aylmer), MLS 12303295, prix demandé 649 900 \$. <https://www.realtor.ca/real-estate/30113089/53-rue-du-tropique-gatineau-aylmer-plateau-de-la-capitale>

2. Realtor.ca, inscriptions en vigueur à Gatineau relevées le 4 août 2026 (figure 2) : 66 rue Paquette (MLS 18043252, 524 999 \$) ; 316 rue de Lausanne (MLS 15150251, 549 799 \$) ; 110 rue Le Roy (MLS 15697965, 779 900 \$) ; 1404 ch. d'Aylmer (MLS 13162694, 799 900 \$). <https://www.realtor.ca>
3. APCIQ, *Baromètre résidentiel — RMR de Gatineau, T2 2026* : médiane Aylmer 572 750 \$, RMR 523 500 \$ (+2 %), délais 27 jours. <https://apciq.ca/barometre-residentiel/>
4. OpenHouse, *Marché des unifamiliales à Gatineau* : prix moyen 515 413 \$, 2 655 ventes sur 12 mois, délai moyen 25 jours. <https://www.openhouseqc.com/marche-immobilier/unifamiliale/outaouais/gatineau>
5. RénoAssistance, *Quel est le prix de construction d'un garage en 2025 ?* : garage simple attaché clés en main ≈ 50 000 \$ (240–300 \$/pi²). <https://www.renoassistance.ca/fr/residentiel/ressources-inspirations/article/prix-ajout-de-garage>
6. Banque Nationale, *Prix d'une piscine creusée : combien ça coûte réellement ?* : installation 22 000–50 000 \$; contribution de 5 à 8 % à la valeur dans les quartiers où les piscines sont courantes. <https://www.bnc.ca/particuliers/conseils/maison/piscine-couts-reels.html>
7. Radio-Canada, *Y a-t-il de la surenchère dans votre quartier ?* (2025) — contexte : la surenchère mesurée à Québec (unifamiliales vendues en moyenne 8 % au-dessus du prix demandé à l'hiver 2025) ; donnée équivalente non publiée pour Gatineau dans les sources consultées — **signalé, non inventé**. <https://ici.radio-canada.ca/info/2025/immobilier/carte-quebec-prix-achat-surenchere-maisons-condos/>
8. Photographie du secteur Aylmer : Veillg1, Wikimedia Commons, licence CC BY-SA 4.0 (figure 1).

— Fin de l'énoncé du travail pratique 2 —