

IMM1003 — ÉLÉMENTS D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE · SÉANCE 6 · 15 QUESTIONS, 75 POINTS, DONNÉES RÉELLES D'UQO ÉVAL

Examen de pratique — correction en classe

 Automne 2026

Simon-Pierre Boucher

Professeur — Département des sciences administratives, Université du Québec en Outaouais

 simon-pierre.boucher@uqo.ca  Pavillon Lucien-Brault, Gatineau



Déroulement

- ▶ **100 minutes** d'examen de pratique sur papier, puis correction collective avec ces diapositives.
- ▶ Pour chaque question : les **données**, l'**énoncé**, puis **trois pages blanches** où la démarche est écrite au crayon devant vous (formule → substitution → résultat → interprétation), et enfin la **réponse** attendue avec le barème.
- ▶ Corrigez votre copie vous-même ; notez vos points faibles : l'examen de mi-session (séance 7, 30 %) reprend exactement ces gestes sur d'autres propriétés.

Instructions générales (rappel)

- 1 **Modalité.** Examen de pratique **formatif** (non noté), en classe, **100 minutes**, à livre fermé, calculatrice non programmable permise. Il reproduit le format, le niveau et les règles de l'examen de mi-session de la séance 7 : mêmes cinq parties, mêmes types de questions, mêmes exigences de démarche.
- 2 **Données réelles.** Toutes les données proviennent du laboratoire **UQO Éval** (ventes réelles du Registre foncier jumelées au rôle, inscriptions en vigueur, mesure du moteur), extraites le 6 octobre 2026. Aucune n'est reprise telle quelle à l'examen de mi-session.
- 3 **Démarche exigée.** Formule, substitution, résultat, **puis** interprétation en une ou deux phrases ancrée dans une donnée précise (tableau, ligne, valeur). Un résultat seul ne vaut rien ; une réponse générique vaut au plus la moitié des points.
- 4 **Arrondis.** Dollars au dollar près, ratios à trois décimales, pourcentages à une décimale.
- 5 **Correction.** Les solutions seront projetées et discutées en classe immédiatement après ; corrigez votre copie vous-même et notez vos points faibles pour la séance 7.

Formules de référence

Variation en %	$\frac{V_{\text{fin}}}{V_{\text{début}}} - 1$
Taux annualisé (TCAC) sur t années	$\left(\frac{V_{\text{fin}}}{V_{\text{début}}} \right)^{1/t} - 1$
Indice base 100	$100 \times \frac{V_{\text{période}}}{V_{\text{base}}}$
Ratio prix/rôle	$\frac{\text{prix de vente}}{\text{valeur inscrite au rôle}}$
Prix unitaire	$\frac{\text{prix}}{\text{aire habitable}}$

SECTION 1

Partie A — Lire le marché dans nos ventes réelles (18 points)

Tableau 1 — Ventes réelles de copropriétés à Gatineau par mois, janvier 2025 → 14 août 2026

Mois	Ventes	Médiane (\$)	Moyenne (\$)
janv. 2025	41	305 000	333 266
févr. 2025	52	309 000	327 890
mars 2025	56	311 500	312 478
avr. 2025	60	304 500	306 230
mai 2025	92	322 000	329 066
juin 2025	99	320 000	335 619
juil. 2025	85	315 000	319 995
août 2025	78	310 000	317 158
sept. 2025	60	319 250	346 020
oct. 2025	61	303 139	328 620
nov. 2025	45	313 500	319 177
déc. 2025	16	276 000	296 031
janv. 2026	7	295 000	296 443
févr. 2026	4	313 000	331 000
mars 2026	6	314 000	327 250
avr. 2026	7	285 000	293 786
mai 2026	7	367 500	371 786
juin 2026	14	312 450	368 056
juil. 2026	12	310 000	302 408
août 2026*	4	270 000	273 750

* août 2026 : mois partiel (1^{er} au 14). Ventes de 50 000 \$ et plus jumelées au rôle. Source : UQO Éval.

Question 1 — Douze mois de copropriétés — et un piège

5 points

- a) Calculez la variation sur douze mois (juillet 2026 par rapport à juillet 2025) du **nombre de ventes** et du **prix médian**. (1,5 pt)
- b) Calculez le ratio de saisonnalité de 2025 : ventes de mai à août $\div$ ventes de janvier à avril. (1 pt)
- c) Les médianes de 2026 (276 000 à 367 500 \$) oscillent bien plus que celles de 2025. Expliquez pourquoi, en citant une donnée du tableau, et dites ce qu'un évaluateur peut *et ne peut pas* conclure sur le marché des copropriétés en 2026. Proposez une façon de contourner le problème. (2,5 pt)

💡 Réponse — Q1 (5 pts) – Douze mois de copropriétés

- a)** Ventes : $12 \div 85 - 1 = -85,9\%$. Médiane : $310\,000 \div 315\,000 - 1 = -1,6\%$ (0,75 pt chacun).
- b)** Mai-août 2025 : $92 + 99 + 85 + 78 = 354$; janvier-avril : $41 + 52 + 56 + 60 = 209$; ratio = 1,69 (1 pt). Saisonnalité nette mais moins marquée que pour l'unifamiliale.
- c)** (2,5 pts) **Petits effectifs** : 4 à 14 ventes par mois en 2026 contre 41 à 99 en 2025 (745 ventes en 2025, 61 de janvier au 14 août 2026). Une médiane calculée sur 4 ou 7 ventes bouge avec une seule transaction : les écarts de 2026 (276 000 → 367 500 \$) mesurent le *bruit d'échantillonnage*, non le marché. L'effondrement apparent des ventes (-86%) est trop brutal pour être seulement un ralentissement : il faut d'abord soupçonner un **problème de données** (jumelage des copropriétés au rôle, délais d'inscription au Registre foncier) — principe fondamental de la collecte : vérifier avant d'interpréter. On *peut* dire que les prix ne montrent pas de hausse ; on *ne peut pas* dater une phase du cycle. Contournement : regrouper par trimestre ou par semestre, recouper avec Centris/APCIQ, attendre la mise à jour de l'extrait.

Tableau 2 — Ventes unifamiliales réelles à Gatineau par année, 2021 → 14 août 2026

Année	Ventes	Prix médian (\$)	Prix moyen (\$)	\$/m ² médian
2021	3 884	365 000	477 606	3 044
2022	3 126	423 750	441 209	3 529
2023	2 637	420 000	439 554	3 498
2024	2 994	445 000	472 237	3 721
2025	3 196	479 900	502 315	3 896
2026*	1 677	484 900	504 962	4 024

* 2026 : du 1^{er} janvier au 14 août (7,43 mois). Source : UQO Éval.

Question 2 — Indice et taux de croissance

4 points

- a) Construisez un **indice base 100 en 2021** du prix médian unifamilial pour 2022 à 2026. **(1,5 pt)**
- b) Calculez le **TCAC** du prix médian de 2021 à 2025 (quatre ans). **(1 pt)**
- c) En une phrase appuyée sur deux chiffres du tableau, dans quelle phase du cycle immobilier le marché paraît-il se trouver en 2026 ? **(1,5 pt)**

💡 Réponse — Q2 (4 pts) – Indice et TCAC

- a) Base 365 000 \$: 2022 = 116,1; 2023 = 115,1; 2024 = 121,9; 2025 = 131,5; 2026 = 132,8 (1,5 pt; -0,5 par erreur).
- b) $(479\,900 \div 365\,000)^{1/4} - 1 = 1,3148^{0,25} - 1 = 7,1\%$ par an (1 pt).
- c) (1,5 pt) Phase de **sommet / fin d'expansion** : les prix montent encore mais de moins en moins vite (131,5 → 132,8, soit +1 % sur 2026 partiel contre +7,8 % en 2025), tandis que le volume annualisé de 2026 ($1\,677 \div 7,43 \times 12 \approx 2\,708$) recule sous celui de 2025 (3 196). Accepter « expansion qui ralentit » si les deux chiffres sont cités.

Question 3 — Moyenne, médiane et une vente de deux millions

4 points

En **mars 2025**, les ventes unifamiliales de Gatineau (UQO Éval) se résument ainsi : **167 ventes**, prix médian **475 000 \$**, prix moyen **524 201 \$**, vente la plus élevée du mois **2 023 000 \$**.

- a) Calculez le prix moyen de mars 2025 **sans** la vente la plus élevée. De combien cette seule transaction déplace-t-elle la moyenne ? Et la médiane ? **(2 pt)**
- b) Avant d'exclure cette vente de 2 M\$ d'une analyse de marché, quelles **deux vérifications** feriez-vous, et avec quelles données ? **(1 pt)**
- c) Dans un rapport, quelle statistique décrit « la maison typique » et pourquoi ? Donnez un cas où la moyenne est pourtant la bonne statistique. **(1 pt)**

💡 Réponse — Q3 (4 pts) – Moyenne, médiane et une vente de deux millions

- a) (2 pts) $\frac{524\,201 \times 167 - 2\,023\,000}{166} = \frac{85\,518\,567}{166} = 515\,172 \$$; la seule vente déplace la moyenne de $524\,201 - 515\,172 = 9\,029 \$$ (+1,8 %). La **médiane** ne bouge pratiquement pas (au plus d'un demi-rang : la 84^e valeur devient la 83^e·84^e) : elle est robuste aux extrêmes.
- b) (1 pt) Vérifier (1) le **ratio prix/rôle** et les attributs au rôle (aire, terrain, année) : une maison de 2 M\$ au rôle de 1,9 M\$ est légitime, un ratio de 5 trahit un assemblage ou une erreur ; (2) l'**acte au Registre foncier** (lots inclus, parties, conditions). On n'exclut une vente que si elle est *hors marché*, pas parce qu'elle est chère.
- c) (1 pt) La **médiane** décrit la maison typique (distribution asymétrique à droite, insensible aux extrêmes). La **moyenne** s'impose quand on raisonne en totaux : valeur d'un parc ou d'un portefeuille, assiette foncière, volume en dollars.

Tableau 2b — Indice provincial UQO Éval du \$/m² médian lissé, ensemble du Québec (base juillet 2026 = 1,000)

Mois	Indice unifamiliale	Indice copropriété
déc. 2023	0,758	0,943
déc. 2024	0,839	0,881
déc. 2025	0,918	0,963
juil. 2026	1,000	1,000

Deux indices distincts, calculés sur les ventes réelles de chaque segment au Québec (745 119 ventes au total). Source : UQO Éval.

Question 4 — Deux segments, deux trajectoires

5 points

- a) Calculez la variation de chaque indice entre décembre 2023 et juillet 2026, puis la variation de l'indice des copropriétés entre décembre 2023 et décembre 2024. **(2 pt)**
- b) Proposez **deux explications** économiques (offre, demande, financement, substitution) à l'écart entre les deux segments. **(2 pt)**
- c) Qu'en conclut l'évaluateur qui voudrait « indexer » un prix de 2023 avec un indice ? **(1 pt)**

💡 Réponse — Q4 (5 pts) – Deux segments, deux trajectoires

- a) (2 pts) Unifamiliale : $1,000/0,758 - 1 = +31,9\%$; copropriété : $1,000/0,943 - 1 = +6,0\%$; copropriété déc. 2023 → déc. 2024 : $0,881/0,943 - 1 = -6,6\%$ (recul réel pendant que l'unifamiliale gagnait $+10,7\%$).
- b) (2 pts, 1 chacune) Par exemple : **offre** — la vague de livraisons de copropriétés et de logements locatifs neufs (mises en chantier 2021–2023) a accru l'offre dans ce segment, alors que l'offre d'unifamiliales est quasi fixe (on n'en construit presque plus en ville); **demande / substitution** — les ménages ont privilégié l'espace (télétravail) et les investisseurs se sont retirés du condo avec la hausse des taux de 2022–2023 et des frais de copropriété (assurance, fonds de prévoyance); **financement** — taux élevés jusqu'en 2024 : les premiers acheteurs (clientèle du condo) ont été les plus touchés; reprise en 2025–2026 avec la baisse du taux directeur.
- c) (1 pt) Un indice **global** serait faux pour les deux segments : il faut indexer avec l'indice **du segment** (et idéalement du secteur), et vérifier que l'indice reflète bien le bien évalué (principe de substitution : le marché pertinent est celui des substitués).

SECTION 2

Partie B — Valeur, prix et rôle : le 42, rue du Val-Perché (14 points)

Tableau 3 — Historique réel du 42, rue du Val-Perché (UQO Éval)

Date de vente	Prix (\$)	Valeur au rôle en vigueur (\$)	Rôle triennal
3 mai 2022	640 000	394 600	2021-2022-2023
15 juillet 2025	800 000	525 500	2024-2025-2026

Rôle 2021-2023 : conditions du marché au 1^{er} juillet 2019. Rôle 2024-2026 : conditions du marché au 1^{er} juillet 2022 (art. 46 LFM).

Question 5 — Une revente et deux rôles

5 points

- a) Calculez l'appréciation **totale** entre les deux ventes et le taux **annualisé** (durée : 3,20 ans). **(1,5 pt)**
- b) Calculez le ratio prix/rôle de chaque vente. **(1 pt)**
- c) À l'aide des **dates de référence** du tableau 3 et de la définition de la **valeur réelle** (art. 43 LFM), expliquez pourquoi les deux ratios sont si éloignés de 1, et pourquoi celui de 2022 l'est davantage. **(2,5 pt)**

💡 Réponse — Q5 (5 pts) – Une revente et deux rôles

a) $800\,000 \div 640\,000 - 1 = +25,0\%$; annualisé : $1,25^{1/3,20} - 1 = 7,2\%$ par an (1,5 pt).

b) 2022 : $640\,000 \div 394\,600 = 1,622$; 2025 : $800\,000 \div 525\,500 = 1,522$ (1 pt).

c) (2,5 pts) La valeur au rôle est la **valeur réelle** (art. 43 LFM : prix le plus probable d'une vente de gré à gré, vendeur et acheteur non forcés et prudents) *aux conditions du marché de la date de référence*, soit **18 mois avant** l'entrée en vigueur du rôle, puis figée trois ans. La vente de mai 2022 est comparée à un rôle qui photographie le marché du **1^{er} juillet 2019** : près de trois ans de hausse rapide (2020–2022) séparent les deux, d'où un ratio de 1,62. La vente de juillet 2025 est comparée au marché du **1^{er} juillet 2022** : trois ans aussi, mais une hausse plus lente et ce haut de gamme d'Aylmer a continué de monter, d'où 1,52. Le rôle n'est donc jamais « faux » : il est daté, uniforme et fiscal; il ne mesure pas la valeur marchande du jour.

Question 6 — Quatre situations, quatre valeurs

4 points

Pour le 42, rue du Val-Perché, nommez le **type de valeur** à estimer dans chaque situation et indiquez **une caractéristique** qui le distingue de la valeur marchande : (i) le prêteur fixe le montant maximal d'un prêt garanti; (ii) l'assureur établit le montant de la couverture habitation; (iii) le propriétaire conteste son compte de taxes municipales; (iv) un investisseur calcule ce que la maison vaut *pour lui*, compte tenu de son projet de location et de son financement.

💡 Réponse — Q6 (4 pts) – Quatre valeurs (1 pt chacune : type 0,5 + distinction 0,5)

- (i) **Valeur hypothécaire** (prêtable) : conservatrice, retenue par le prêteur; on prête sur la *moindre* du prix et de la valeur.
- (ii) **Valeur d'assurance** : coût de reconstruction des améliorations seulement, **terrain exclu**; logique de coût, non de marché.
- (iii) **Valeur fiscale** (valeur réelle au rôle) : datée de la référence du rôle, établie en masse, 525 500 \$ ici; la contestation porte sur la valeur au 1^{er} juillet 2022, pas sur celle d'aujourd'hui.
- (iv) **Valeur d'investissement** : propre à un investisseur donné (ses revenus anticipés, son financement, sa fiscalité); subjective, alors que la valeur marchande suppose l'acheteur *typique*.

Tableau 3b — Deux autres reventes réelles de maisons à étages du secteur Hull (UQO Éval)

Propriété	1 ^{re} vente	Prix (\$)	2 ^e vente	Prix (\$)	Rôle 2024-2026 (\$)
424, rue Lahaie	7 déc. 2021	315 000	25 nov. 2025	395 000	407 400
200, boul. Mont-Bleu	3 sept. 2021	349 900	18 juin 2025	437 000	376 700

424, rue Lahaie : à étages, 1974, 110,2 m², terrain 294 m². 200, boul. Mont-Bleu : à étages, 1968, 138,8 m², terrain 321 m². Rappel : en 2026, le ratio prix/rôle médian des unifamiliales de Gatineau est de 1,089 et 77 % des ventes se concluent au-dessus du rôle.

Question 7 — Vendue sous le rôle

5 points

- a) Pour chacune des deux propriétés, calculez l'appréciation totale et le taux annualisé (durées : 3,97 ans et 3,79 ans). **(2 pt)**
- b) Calculez le ratio prix/rôle de chaque *seconde* vente. Le 424, rue Lahaie s'est vendu **sous** son rôle alors que le marché est à +8,9 % au-dessus : donnez **trois hypothèses** distinctes et, pour chacune, la vérification qui la confirmerait. **(2 pt)**
- c) Que conclut-on du contraste entre les deux maisons (même genre, même époque, même secteur, même rythme d'appréciation) sur l'usage du rôle comme indication de valeur ? **(1 pt)**

💡 Réponse — Q7 (5 pts) – Vendue sous le rôle

a) (2 pts) Lahaie : $395\,000/315\,000 - 1 = +25,4\%$, annualisé $1,254^{1/3,97} - 1 = 5,9\%$. Mont-Bleu : $437\,000/349\,900 - 1 = +24,9\%$, annualisé $1,249^{1/3,79} - 1 = 6,0\%$. Rythmes quasi identiques.

b) (2 pts) Lahaie : $395\,000/407\,400 = 0,970$; Mont-Bleu : $437\,000/376\,700 = 1,160$. Hypothèses (0,5 chacune, trois attendues) : (1) **état** de la propriété (entretien différé, sinistre) non reflété par le rôle de 2022 → inspection, photos de l'inscription; (2) **rôle surestimé** pour cette unité (aire, catégorie ou qualité erronée dans l'évaluation de masse) → fiche d'unité au rôle, comparaison avec les voisins; (3) **vente hors marché** (succession, séparation, reprise, vente rapide sans courtier) → acte au Registre foncier, historique Centris; (4) **localisation** défavorable (artère, nuisance) → visite.

c) (1 pt) Deux maisons comparables au même rythme d'appréciation donnent des ratios de 0,97 et 1,16 : le rôle est une indication **de masse**, imprécise à l'échelle d'une propriété (± 10 à 15% est courant). Il sert de point de départ et de test de cohérence, jamais de conclusion.

SECTION 3

Partie C — Les municipalités voisines, les principes et l'utilisation optimale (11 points)

Tableau 4 — Ventes unifamiliales réelles, 1^{er} janvier 2025 → 14 août 2026, Gatineau et trois municipalités voisines

Municipalité	Ventes	Médiane (\$)	\$/m ²	Année méd.	Terrain méd. (m ²)	Ratio prix/rôle
Gatineau	4 873	480 000	3 941	1990	464	1,080
Cantley	263	642 000	4 024	2003	4 289	1,103
Val-des-Monts	421	480 000	3 990	1994	3 834	1,145
L'Ange-Gardien	149	615 000	4 160	2008	4 637	1,100

Médianes des ventes de 50 000 \$ et plus. Ratio prix/rôle : chaque vente est comparée au rôle *de sa propre municipalité* en vigueur à la date de la vente. Source : UQO Éval.

Question 8 — Cantley, Val-des-Monts, L'Ange-Gardien

6 points

- a) Pour chacune des trois municipalités, calculez le rapport à Gatineau du **prix médian** et du $\$/m^2$. Que révèle la comparaison des deux rapports sur la *taille* des maisons vendues? **(2 pt)**
- b) Val-des-Monts affiche la même médiane que Gatineau (480 000 \$) pour un terrain médian huit fois plus grand. Expliquez à l'aide de **deux principes** de la séance 3 (nommez-les et appliquez-les). **(2 pt)**
- c) Un collègue conclut du tableau que « le rôle de Val-des-Monts (1,145) est plus sous-évalué que celui de Gatineau (1,080) ». Pourquoi ce raisonnement est-il piégé, et quelle information faut-il obtenir avant de comparer? **(2 pt)**

Réponse — Q8 (6 pts) – Municipalités voisines

a) (2 pts) Cantley : prix 1,337, \$/m² 1,021; Val-des-Monts : 1,000 et 1,012; L'Ange-Gardien : 1,281 et 1,056. Le \$/m² est presque identique partout (+1 à +6 %) : les écarts de prix médian tiennent donc surtout à la **taille** des maisons (Cantley et L'Ange-Gardien : maisons plus récentes — 2003 et 2008 — et plus grandes), pas à un prix unitaire plus élevé.

b) (2 pts) **Substitution** : l'acheteur ne paie pas plus pour une maison de Val-des-Monts que pour un substitut d'utilité équivalente à Gatineau; le grand terrain rural n'ajoute pas d'utilité comparable à la proximité des services et de l'emploi (temps de déplacement), donc pas de prime de prix. **Contribution** (ou **rendements décroissants**) : la valeur d'un élément est ce qu'il ajoute à la valeur totale, non son coût ou sa taille — au-delà d'un certain seuil, chaque m² de terrain supplémentaire n'apporte presque rien. Accepter **conformité** (marché rural homogène) ou **anticipation** (moins de croissance attendue) si bien appliqués.

c) (2 pts) Chaque municipalité a son **propre rôle triennal**, déposé à des années différentes, avec des **dates de référence différentes** (dans la MRC des Collines, les rôles ne sont pas synchronisés avec celui de Gatineau). Un ratio élevé peut refléter un rôle plus ancien (plus de hausse accumulée depuis sa référence) ou une appréciation plus forte, et non une « sous-évaluation ». Il faut connaître la **date de référence du rôle** de chaque municipalité (rôle d'évaluation, site de la municipalité ou de la MRC) et, idéalement, le **facteur comparatif** du rôle (proportion médiane publiée annuellement).

Question 9 — Un million pour une maison de 1950

5 points

Le **12, rue Metcalfe** (centre-ville de Hull) — maison à étage mansardé de **1950, 106,1 m²** habitables, terrain de **406 m²**, valeur au rôle **341 400 \$** — s'est vendu **1 103 011 \$** le 12 juin 2026 (vous le retrouverez au tableau 5 de la partie D).

- a) Appliquez **dans l'ordre** les quatre critères de l'utilisation optimale à ce terrain pour expliquer pourquoi un acheteur paie 3,2 fois le rôle. Pour chaque critère, indiquez ce que vous vérifieriez. **(3 pt)**
- b) Distinguez l'utilisation optimale du terrain *considéré comme vacant* et celle de la propriété *telle qu'améliorée*. Laquelle commande la valeur ici, et que devient la maison de 1950 dans ce raisonnement? **(1 pt)**
- c) Cette vente peut-elle servir de comparable pour évaluer une maison voisine semblable? Pour quel autre usage reste-t-elle une donnée précieuse? **(1 pt)**

💡 Réponse — Q9 (5 pts) – Un million pour une maison de 1950

- a)** (3 pts, 0,75 par critère) **Légalement permis** : zonage du centre-ville de Hull et programme particulier d'urbanisme — densité, hauteur, usages mixtes; vérifier la grille de zonage et les projets de redéveloppement (un acheteur ne paie ce prix que si un usage plus dense est permis ou raisonnablement probable). **Physiquement possible** : terrain de 406 m², configuration, accès, sol, possibilité d'**assemblage** avec les lots voisins (vérifier si le même acheteur a acquis les voisins au Registre foncier). **Financièrement faisable** : un projet (plex, immeuble à logements, commercial) dont la valeur finale couvre terrain, démolition, construction et profit; vérifier les loyers et les coûts du secteur. **Maximalement productif** : parmi les usages faisables, celui qui laisse la **valeur résiduelle du terrain** la plus élevée — c'est ce résidu, non la maison, qui explique 1,1 M\$.
- b)** (1 pt) **Vacant** : usage dense (redéveloppement) — c'est lui qui commande la valeur; *tel qu'amélioré* : la maison de 1950 ne contribue plus rien (sa valeur contributive est nulle, voire négative : coût de démolition) — principe de contribution.
- c)** (1 pt) **Non** comme comparable d'une maison : le prix reflète la valeur d'un terrain à redévelopper, pas celle d'une habitation. **Oui** comme indication de la **valeur du terrain** au centre-ville de Hull (méthode du coût, résidu foncier) et comme signal d'un changement d'utilisation optimale dans le secteur (principe de changement et d'anticipation).

SECTION 4

Partie D — Validation des données, lecture d'une mesure et comparables (20 points)

Tableau 5 — Extrait brut : transactions unifamiliales de 2026 signalées par les tests automatiques d’UQO Éval

Nº	Adresse (Gatineau)	Prix (\$)	Genre	Année	Aire (m²)	Terrain (m²)	Rôle (\$)
1	12, rue Metcalfe (12-06-2026)	1 103 011	mansardé	1950	106,1	406,2	341 400
2	95, rue de la Galène (20-04-2026)	136 500	à étages	1986	125,9	401,1	415 100
3	179, rue de Bourgneuf (19-06-2026)	140 000	à étages	1996	119,8	352,5	329 700
4	285, rue Laurier (19-02-2026, 2 actes le même jour)	245 000 / 166 455	<i>même unité d'évaluation, même date</i>				

Lignes réelles du Registre foncier jumelées au rôle. « Rôle » = valeur inscrite au rôle 2024-2026. Metcalfe et Laurier : centre-ville de Hull ; Galène et Bourgneuf : secteur Gatineau (est).

Question 10 — Quatre lignes à valider

6 points

Pour chacune des quatre lignes du tableau 5 : (i) l'**anomalie** observée, en citant la donnée et le test qui la révèle (ratio prix/rôle, \$/m², doublon); (ii) l'**hypothèse la plus probable**; (iii) l'**action** de l'évaluateur. Pour le n° 1, reliez votre hypothèse à la notion d'**utilisation optimale**. (1,5 par ligne pt)

💡 Réponse — Q10 (6 pts) – Validation (1,5 pt par ligne : anomalie 0,5, hypothèse 0,5, action 0,5)

1 — 12, rue Metcalfe : 1 103 011 \$ pour une maison de 1950 de 106 m² au rôle de 341 400 \$: ratio **3,23**, **10 396 \$/m²** (trois fois le marché). Hypothèse : **assemblage** — achat de plusieurs lots contigus ou d'un terrain à redévelopper au centre-ville de Hull ; le prix paie le *terrain* pour un usage plus intensif (l'**utilisation optimale** du site n'est plus la petite maison : légalement permis par le zonage du centre-ville, physiquement possible, financièrement faisable, maximale productif). Action : confirmer au Registre foncier (nombre de lots, acheteur, conditions), **exclure** des comparables résidentiels.

2 — 95, rue de la Galène : 136 500 \$, ratio **0,33**, 1 084 \$/m² pour une maison de 1986 en bon secteur. Hypothèse : **transfert entre parties liées** ou d'une **part indivise** (rachat de la part d'un ex-conjoint, succession). Action : confirmer l'acte (parties, nature du transfert) ; exclure.

3 — 179, rue de Bourgneuf : 140 000 \$, ratio **0,43**, 1 169 \$/m² (1996). Même diagnostic : transfert partiel ou entre parties liées, ou vente sous pression (reprise, faillite). Action : confirmer ; exclure ou n'utiliser qu'avec réserve si la vente s'avère de gré à gré.

4 — 285, rue Laurier : **deux actes le même jour** (245 000 et 166 455 \$) pour la même unité d'évaluation : **doublon** ou vente en deux actes (deux parts indivises, ou un acte corrigé). Action : ne compter qu'une transaction (ou la somme si ce sont deux parts : 411 455 \$), après lecture des deux actes au Registre foncier.

Tableau 6 — Six maisons réellement à vendre dans le secteur Hull et la mesure du moteur UQO Éval (copie du 6 septembre 2026)

Nº	Adresse (Hull)	Prix dem. (\$)	Aire (pi²)	Année	Estim. (\$)	P10 (\$)	P90 (\$)	Conf.	Rôle (\$)
1	33Z Rue du Chevalier-De Rouville	269 850	758	1941	348 200	214 700	488 900	C (54 %)	290 400
2	56, Rue Jogues	299 000	1 181	1915	420 500	275 200	530 800	B (70 %)	381 300
3	67 Rue Moncion	415 000	1 148	1958	541 200	398 100	627 800	B (71 %)	506 600
4	25, Rue René-Marengère	459 000	1 239	1964	487 500	390 000	565 900	B (73 %)	457 700
5	65 Rue Corbeil	499 900	936	1957	497 000	321 000	556 700	A (84 %)	442 100
6	46, Rue du Zéphyr	509 000	1 658	2009	551 500	488 100	562 800	A (84 %)	475 900

Estim. = estimation UQO Éval ($0,65 \times \text{modèle hédonique} + 0,35 \times \text{comparables ajustés}$). P10–P90 : fourchette de l'estimation. Conf. : indice de confiance (A : élevée, B : moyenne, C : faible) et score. Rôle : valeur inscrite au rôle 2024-2026.

Question 11 — Prix demandé face à la mesure

6 points

- a) Pour les six inscriptions, calculez l'**écart** du prix demandé par rapport à l'estimation (en % de l'estimation) et situez le prix demandé par rapport à la fourchette P10–P90. **(2,5 pt)**
- b) Quelle inscription un évaluateur devrait-il **investiguer en priorité** avant d'utiliser la mesure, et pourquoi (deux raisons tirées du tableau)? **(1,5 pt)**
- c) Quatre des six prix demandés sont *sous* l'estimation, parfois de plus de 20 %. Donnez deux explications, puis rappelez en une phrase pourquoi l'estimation du moteur n'est pas une évaluation. **(2 pt)**

💡 Réponse — Q11 (6 pts) – Prix demandé face à la mesure

a) (2,5 pts; $-0,5$ par erreur) Écarts : 1 : $-22,5\%$; 2 : $-28,9\%$; 3 : $-23,3\%$; 4 : $-5,8\%$; 5 : $+0,6\%$; 6 : $-7,7\%$. Les six prix sont **dans la fourchette** P10–P90 (aucun sous P10 ni au-dessus de P90).

b) (1,5 pt) Le **n° 1, 33Z, rue du Chevalier-De Rouville** : indice de confiance **C (54 %)**, fourchette de 214 700 à 488 900 \$ soit **79 % de l'estimation** (la mesure ne sait pas), maison de 1941 de 758 pi^2 sur $4\,100 \text{ pi}^2$, 1 chambre, et prix demandé **sous le rôle** (ratio 0,93) : tout indique un bien atypique (état, usage, terrain) que le modèle ne capte pas. Accepter le n° 2 (56, rue Jogues : 1915, $-28,9\%$, ratio 0,78) avec une justification équivalente.

c) (2 pts) Explications : (1) **état et caractéristiques non observées** par le moteur (maisons de 1915–1958 à rénover, 1 chambre, sous-sol, stationnement) — le modèle hédonique estime une maison *typique* de ces attributs; (2) **stratégie de mise en marché** (prix d'appel pour provoquer des offres multiples) ou vente motivée; (3) biais du modèle dans le centre-ville de Hull (peu de comparables homogènes, principe de conformité). Rappel : l'estimation est une **indication statistique** sans inspection, sans confirmation des ventes, sans raisonnement ni signature; l'évaluation agréée exige ces étapes et engage la responsabilité professionnelle.

Tableau 7 — Ventes unifamiliales réelles à moins de 600 m du 42, rue du Val-Perché, mars 2025 → juillet 2026

N°	Adresse (Aylmer)	Dist. (m)	Date	Prix (\$)	Genre	Année	Aire (m ²)	Terrain (m ²)	Rôle (\$)
1	13, rue de l'Escarpement	121	20-05-2025	635 000	plain-pied	1981	92,3	1 042	483 400
2	6, rue de l'Escarpement	179	15-12-2025	485 000	mansardé	1983	111,9	305	443 700
3	191, avenue de la Citadelle	246	04-04-2025	800 000	plain-pied	1994	183,0	553	730 000
4	7, rue du Parcours	251	31-07-2025	429 900	à étages	1991	115,8	199	371 100
5	13, rue de Chenonceau	308	14-01-2026	555 000	à étages	1995	134,4	285	569 700
6	26, rue de Chaumont	357	02-07-2026	531 900	à étages	1995	134,0	316	541 700
7	430, boulevard des Hautes-Plaines	390	15-05-2026	250 000	plain-pied	1960	78,0	928	443 100
8	68, rue de Chenonceau	404	27-08-2025	112 250	à étages	1997	140,4	670	548 300
9	18, rue du Versant	442	02-09-2025	524 500	plain-pied	1984	96,7	486	522 300
10	41, rue du Versant	586	12-03-2025	750 000	à paliers	1985	99,4	1 637	570 100
11	96, rue du Contrefort	590	01-05-2026	486 800	à étages	1985	128,3	342	434 400
12	34, impasse du Sillon	820	30-05-2025	535 000	à paliers	1986	82,1	1 869	506 800

Rappel du sujet : 42, rue du Val-Perché — mansardé, 1979, **147,2 m²**, terrain **1 710 m²**, vendu **800 000 \$** le 15 juillet 2025, rôle 525 500 \$. Rôle = rôle 2024-2026. Source : UQO Éval.

Question 12 — Choisir ses comparables à Aylmer

8 points

- a) Retenez **quatre** ventes du tableau 7 comme comparables du 42, rue du Val-Perché. Pour chacune, calculez le \$/m² et justifiez en une ligne (date, genre, époque, aire, terrain). **(3 pt)**
- b) Rejetez explicitement **trois** ventes en expliquant pourquoi chacune ne peut servir telle quelle. **(2 pt)**
- c) Calculez la médiane du \$/m² de vos comparables et appliquez-la aux 147,2 m² du sujet. Comparez au prix payé (800 000 \$). Le résultat vous paraît-il crédible? Expliquez, à l'aide du **principe de contribution**, pourquoi le \$/m² des petites maisons sur grand terrain est trompeur, et proposez une meilleure façon de raisonner. **(3 pt)**

💡 Réponse — Q12 (8 pts) – Choisir ses comparables à Aylmer

a) (3 pts, 0,75 par comparable justifié) Les ventes de **maisons des années 1980 sur grands terrains**, comme le sujet : **n° 10**, 41, rue du Versant (à paliers 1985, 99,4 m², 1 637 m², 750 000 \$ $\Rightarrow$ 7 545 \$/m²); **n° 12**, 34, impasse du Sillon (1986, 82,1 m², 1 869 m², 535 000 $\Rightarrow$ 6 516); **n° 1**, 13, rue de l'Escarpement (plain-pied 1981, 92,3 m², 1 042 m², 635 000 $\Rightarrow$ 6 880); **n° 9**, 18, rue du Versant (1984, 96,7 m², 486 m², 524 500 $\Rightarrow$ 5 424); accepter aussi le **n° 2**, 6, rue de l'Escarpement (mansardé 1983, 111,9 m², 305 m², 485 000 $\Rightarrow$ 4 334 : même genre, mais petit terrain) et le **n° 11**, 96, rue du Contrefort (1985, 128,3 m², 486 800 $\Rightarrow$ 3 794).

b) (2 pts) Rejets (0,67 chacun) : **n° 8**, 68, rue de Chenonceau (112 250 \$, ratio prix/rôle 0,21 : vente hors marché, à confirmer); **n° 7**, 430, boul. des Hautes-Plaines (1960, 78 m², ratio 0,56 : état ou vente hors marché); **n° 3**, 191, avenue de la Citadelle (plain-pied 1994 de 183 m² : autre classe); **n°s 5, 6, 4** (maisons à étages des années 1990 sur petits terrains de 200–320 m² : autre produit).

c) (3 pts) Avec les n°s 10, 12, 1 et 9 : médiane = $(6\,516 + 6\,880)/2 = 6\,698$ \$/m² $\Rightarrow 6\,698 \times 147,2 = 985\,900$ \$, soit 23 % *au-dessus* du prix payé (1 pt; accepter 900 000 à 1 000 000 \$ selon les comparables). Résultat **non crédible** : les comparables sont de *petites* maisons (82–99 m²) sur de *grands* terrains; comme le terrain contribue une somme à peu près fixe (par ex. 300 000 à 400 000 \$ pour 1 000–1 900 m² à Aylmer), le \$/m² de bâtiment s'envole quand l'aire est petite (**principe de contribution** : la valeur d'un élément est ce qu'il ajoute au tout, non son coût ni une règle de trois) (1 pt).
Meilleure méthode (1 pt) : raisonner en **prix total ajusté** — partir des 535 000 à 750 000 \$ des comparables, ajouter la contribution des 50 à 65 m² supplémentaires du sujet (à un coût marginal de 1 500 à 2 500 \$/m², non à 6 700), puis ajuster

💡 Réponse — Q12 (8 pts) – Choisir ses comparables à Aylmer (suite)

pour la date et l'état; on retombe autour de 750 000 à 850 000 \$, cohérent avec 800 000 \$ (ratio prix/rôle du sujet 1,52, contre 1,06–1,32 pour les comparables à grand terrain : vente dans le haut de la fourchette).

SECTION 5

Partie E — Cadre professionnel et déontologie (12 points)

Question 13 — Un rapport gratuit et un boni

4 points

Le propriétaire du 42, rue du Val-Perché refinance. Son courtier immobilier lui offre « un rapport gratuit, la banque va l'accepter ». Le propriétaire vous appelle ensuite : « Si vous me donnez au moins 850 000 \$, je vous verse 1 000 \$ de plus. » Répondez en quatre points : (i) fonction du courtier et fonction de l'évaluateur agréé; (ii) ce que le prêteur exige et pourquoi; (iii) le devoir du Code de déontologie que le boni viole et la réponse à donner; (iv) le type de rapport approprié.

💡 Réponse — Q13 (4 pts) – Rapport gratuit et boni (1 pt par point)

(i) Le **courtier** est un intermédiaire de transaction rémunéré à la commission : il produit des avis de prix de mise en marché, non des évaluations; l'**évaluateur agréé** (membre de l'OEAQ, permis, formation, normes de pratique, assurance responsabilité) produit une opinion de valeur indépendante et engage sa responsabilité. (ii) Le prêteur exige une évaluation **indépendante** par un É.A., signée selon les normes, parce qu'il fonde le prêt sur la moindre du prix et de la valeur et qu'il doit pouvoir s'y fier (et poursuivre en cas de faute). (iii) **Indépendance et objectivité** : les honoraires ne peuvent être **conditionnels** à une conclusion de valeur; accepter serait un manquement déontologique (plainte au syndic, conseil de discipline). Réponse : refuser le boni, expliquer que la conclusion découle de l'analyse du marché, proposer des honoraires fixes convenus d'avance. (iv) **Rapport abrégé** (formulaire normalisé du financement hypothécaire); écarter le rapport complet (narratif, mandat complexe) et le rapport restreint (usage limité, non destiné à un tiers prêteur).

Question 14 — Une vente non confirmée et ses suites

4 points

Un évaluateur a retenu le **68, rue de Chenonceau** (112 250 \$, tableau 7) comme comparable sans le confirmer; sa conclusion, trop basse, a fait échouer le refinancement de son client, qui veut le poursuivre et porter plainte. Expliquez : (i) la nature de la responsabilité de l'évaluateur (obligation de moyens ou de résultat?) et en quoi l'absence de confirmation la met en jeu; (ii) le rôle du **FARP**; (iii) le cheminement d'une plainte à l'Ordre et les sanctions possibles.

💡 Réponse — Q14 (4 pts) – Une vente non confirmée et ses suites

(i) (1,5) **Obligation de moyens** : l'évaluateur ne garantit pas la valeur, mais doit agir avec la compétence et la diligence d'un professionnel raisonnable selon les **normes de pratique**. Retenir une vente à 112 250 \$ au ratio prix/rôle de 0,21 *sans la confirmer* contrevient aux normes de collecte et de vérification (confirmation des ventes) : c'est une faute, qui engage sa responsabilité civile si elle cause un préjudice (ici, le financement échoué). (ii) (1) Le **FARP** (Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de l'OEAQ) : assurance obligatoire qui indemnise le client lésé et protège le patrimoine du membre ; il ne couvre pas les sanctions disciplinaires. (iii) (1,5) Plainte au **syndic** → enquête → plainte au **conseil de discipline** → audience → sanctions : réprimande, amende, formation ou stage, limitation d'exercice, radiation temporaire ou permanente ; l'inspection professionnelle peut aussi vérifier la pratique.

Question 15 — Le moteur comme conclusion ?

4 points

Un stagiaire propose de livrer au client, comme conclusion du rapport sur le **33Z, rue du Chevalier-De Rouville** (tableau 6), l'estimation du moteur UQO Éval (348 200 \$) « parce qu'elle combine déjà quatre méthodes ». Expliquez pourquoi c'est contraire aux **normes de pratique** (OEAQ, CUSPAP, USPAP), ce que l'évaluateur agréé doit **ajouter** pour qu'une estimation statistique devienne une évaluation signée, et l'usage *légitime* d'un tel outil.

💡 Réponse — Q15 (4 pts) – Le moteur comme conclusion?

(1,5) Les **normes de pratique** exigent que l'évaluateur *lui-même* identifie le bien et le mandat, inspecte, analyse l'utilisation optimale, collecte et vérifie des données suffisantes, applique et réconcilie les méthodes, expose son raisonnement, certifie et signe. Une estimation statistique n'inspecte rien, ne vérifie rien, n'exerce aucun jugement et ne répond de rien — d'autant que celle-ci affiche une confiance **C (54 %)** et une fourchette de 214 700 à 488 900 \$: la livrer comme conclusion serait un rapport trompeur et un défaut de diligence. (1,5) À **ajouter** : inspection (maison de 1941, 758 pi², 1 chambre : état, sous-sol, terrain de 4 100 pi²), vérification des attributs au rôle, analyse de l'utilisation optimale, comparables confirmés et ajustés, réconciliation motivée, hypothèses et limites, certification signée engageant sa responsabilité. (1) Usage **légitime** : point de départ, test de cohérence, détection d'anomalies (ratios, doublons), exploration des comparables, pédagogie — cité comme tel, jamais comme conclusion.

Sources (données réelles, extraites le 6 octobre 2026)

- ❶ **UQO Éval** (<https://www.uqo-eval.app>) : ventes réelles du Registre foncier du Québec jumelées aux unités d'évaluation des rôles municipaux (MAMH), janvier 2021 au 14 août 2026; inscriptions en vigueur et mesure du moteur (copie du 6 septembre 2026). Tableaux 1 à 6.
- ❷ Ville de Gatineau, « Évaluation foncière » — rôles 2021-2022-2023 (conditions du marché au 1^{er} juillet 2019) et 2024-2025-2026 (conditions au 1^{er} juillet 2022).
- ❸ Loi sur la fiscalité municipale (RLRQ, c. F-2.1), art. 43 et 46.
- ❹ Ordre des évaluateurs agréés du Québec, Code de déontologie et Normes de pratique professionnelle. <https://oeaq.qc.ca>