Université du Québec en Outaouais

Département des sciences administratives

Examen de pratique (en classe)

IMM1003-20

Éléments d'évaluation immobilière

Séances 1 à 6 — quinze questions sur 75 points, même format que l'examen de mi-session

Professeur	Simon-Pierre Boucher
Session	Automne 2026
Modalité	100 minutes — séance 6 — calculatrice non programmable permise, livre fermé
Remise	Formatif : non noté, corrigé projeté en classe immédiatement après
Pondération	0 % (préparation à l'examen de mi-session, 30 %)
Total	100 points

Nom, prénom	. . . . .
Code permanent	. . . . .
Groupe	. . . . .
Signature	. . . . .

Ce questionnaire compte **19** pages, section *Sources* incluse. Vérifiez qu'il est complet avant de commencer.

Instructions générales

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.

Partie	Thème	Séances	Questions	Points
A	Lire le marché dans nos ventes réelles	4–5	1 à 4	18
B	Valeur, prix et rôle : le 42, rue du Val-Perché	3–4	5 à 7	14
C	Les municipalités voisines, les principes et l'utilisation optimale	3, 5	8 et 9	11
D	Validation des données, lecture d'une mesure et comparables	6	10 à 12	20
E	Cadre professionnel et déontologie	1–2	13 à 15	12
	Total		**15**	**75**

Formules de référence

Variation en % $\dfrac{V_{\text{fin}}}{V_{\text{début}}} - 1$

Taux annualisé (TCAC) sur t années $\left(\dfrac{V_{\text{fin}}}{V_{\text{début}}}\right)^{1/t} - 1$

Indice base 100 $100 \times \dfrac{V_{\text{période}}}{V_{\text{base}}}$

Ratio prix/rôle $\dfrac{\text{prix de vente}}{\text{valeur inscrite au rôle}}$ Prix unitaire : $\dfrac{\text{prix}}{\text{aire habitable}}$

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

25 minutes

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 (1er 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 points)**

b) Calculez le ratio de saisonnalité de 2025 : ventes de mai à août ÷ ventes de janvier à avril. **(1 points)**

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 points)**

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

Année	Ventes	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	$/m² 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 1er 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 points)**

b) Calculez le **TCAC** du prix médian de 2021 à 2025 (quatre ans). **(1 points)**

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 points)**

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 points)**

b) Avant d'exclure cette vente de 2 M$ d'une analyse de marché, quelles **deux vérifications** feriez-vous, et avec quelles données ? **(1 points)**

c) Dans un rapport, quelle statistique décrit « la maison typique » et pourquoi ? Donnez un cas où la moyenne est pourtant la bonne statistique. **(1 points)**

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 points)**

b) Proposez **deux explications** économiques (offre, demande, financement, substitution) à l'écart entre les deux segments. **(2 points)**

c) Qu'en conclut l'évaluateur qui voudrait « indexer » un prix de 2023 avec un indice ? **(1 points)**

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

20 minutes

Mise en situation. Le **42, rue du Val-Perché** (secteur Aylmer, Gatineau) est une maison à **étage mansardé** construite en **1979**, de **147,2 m²** habitables sur un terrain de **1 710 m²**.

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 1er juillet 2019. Rôle 2024-2026 : conditions du marché au 1er 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 points)**

b) Calculez le ratio prix/rôle de chaque vente. **(1 points)**

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 points)**

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.

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

Propriété	1re vente	Prix ($)	2e vente	Prix ($)	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 points)**

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 points)**

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 points)**

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

15 minutes

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

Municipalité	Ventes	Médiane ($)	$/m²	Année méd.	Terrain méd. (m²)	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 **$/m²**. Que révèle la comparaison des deux rapports sur la *taille* des maisons vendues ? **(2 points)**

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 points)**

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 points)**

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 points)**

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 points)**

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 points)**

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

30 minutes

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	*même unité d'évaluation, même date*				

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 nº 1, reliez votre hypothèse à la notion d'**utilisation optimale**. **(1,5 par ligne points)**

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 × modèle hédonique + 0,35 × 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 points)**

b) Quelle inscription un évaluateur devrait-il **investiguer en priorité** avant d'utiliser la mesure, et pourquoi (deux raisons tirées du tableau) ? **(1,5 points)**

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 points)**

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

Nº	Adresse (Aylmer)	Dist. (m)	Date	Prix ($)	Genre	Année	Aire (m²)	Terrain (m²)	Rôle ($)
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 points)**

b) Rejetez explicitement **trois** ventes en expliquant pourquoi chacune ne peut servir telle quelle. **(2 points)**

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 points)**

Partie E — Cadre professionnel et déontologie 12 points

12 minutes

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.

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.

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.

Fin de l'examen de pratique. Gardez votre copie : les solutions sont projetées et discutées immédiatement.

Sources (données réelles, extraites le 6 octobre 2026)

1. **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.
2. Ville de Gatineau, « Évaluation foncière » — rôles 2021-2022-2023 (conditions du marché au 1er juillet 2019) et 2024-2025-2026 (conditions au 1er juillet 2022).
3. Loi sur la fiscalité municipale (RLRQ, c. F-2.1), art. 43 et 46.
4. Ordre des évaluateurs agréés du Québec, Code de déontologie et Normes de pratique professionnelle. https://oeaq.qc.ca

Les personnages sont des dispositifs pédagogiques. Les propriétés citées sont des transactions ou des inscriptions publiques.