Université du Québec en Outaouais

Département des sciences administratives

Examen de pratique (séance 6) — solutionnaire détaillé

Solutionnaire détaillé — document remis aux étudiants

IMM1003-20

Éléments d'évaluation immobilière

Séances 1 à 6 — solution complète et commentée de chaque question

Professeur	Simon-Pierre Boucher
Session	Automne 2026
Modalité	Examen de pratique de la séance 6 (21 octobre 2026), 100 minutes, 15 questions, 75 points
Remise	Document remis aux étudiants après la séance 6 (site du cours et Moodle)
Pondération	Formatif (préparation à l'examen de mi-session, 30 %)
Total	75 points

Ce solutionnaire compte **24** pages, section *Sources* incluse. Vérifiez qu'il est complet avant de commencer.

Instructions générales

Comment utiliser ce solutionnaire.

1. **Refaites chaque calcul avant de lire la solution.** Reprenez le questionnaire, la calculatrice et une feuille blanche ; ne consultez la démarche qu'après avoir produit votre propre réponse. Lire une solution n'entraîne pas ; la refaire, oui.
2. **La démarche attendue à l'examen de mi-session** est toujours la même : **formule** (avec ses symboles) → **substitution** (les chiffres du tableau cité) → **résultat** (avec l'unité et l'arrondi) → **interprétation** ancrée dans une donnée précise (numéro de tableau, ligne, valeur). Chaque solution ci-dessous est présentée dans cet ordre.
3. **Arrondis.** Dollars au dollar près (sauf indication), ratios à trois décimales, pourcentages à une décimale ; les arrondis intermédiaires sont indiqués. Une réponse dans une tolérance raisonnable (par exemple ± 10 \$ sur une moyenne, $\pm 0{,}1$ point de pourcentage) est acceptée.
4. **Ce qu'est une « réponse générique ».** Une phrase vraie en général mais qui ne cite aucune donnée du questionnaire (« le marché est en hausse », « la médiane est plus robuste ») vaut au plus la moitié des points. Une interprétation complète nomme *le* chiffre qui la fonde : « 335 ventes en juillet 2026 contre 448 en juillet 2025, soit $-25{,}2$ % ».
5. **Barème.** Pour chaque question, la boîte « Barème, réponses acceptables et erreurs fréquentes » indique comment les points sont répartis et les variantes acceptées. Les parties sont indépendantes : une erreur dans l'une ne pénalise pas les autres, et une erreur reportée n'est pénalisée qu'une fois.

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 (rappel du questionnaire)

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

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)

Rappel de la question 1 — Douze mois de copropriétés (5 points)

a) Variation sur douze mois (juillet 2026 par rapport à juillet 2025) du nombre de ventes et du prix médian (1,5 pt). b) Ratio de saisonnalité de 2025 : ventes de mai à août ÷ ventes de janvier à avril (1 pt). c) Pourquoi les médianes de 2026 oscillent-elles autant ? Ce qu'un évaluateur peut et ne peut pas conclure ; une façon de contourner le problème (2,5 pts).

Données utilisées (tableau 1)

Juillet 2025 : 85 ventes, médiane 315 000 $. Juillet 2026 : 12 ventes, médiane 310 000 $. Ventes de 2025 : janvier 41, février 52, mars 56, avril 60, mai 92, juin 99, juillet 85, août 78 (745 ventes dans l'année). Ventes de 2026 (1er janvier au 14 août) : 7, 4, 6, 7, 7, 14, 12, 4, soit 61 ventes ; médianes de 2026 entre 270 000 et 367 500 $.

Démarche

Étape 1 **Variation du nombre de ventes** (formule de la variation en %) :

$$\Delta_{\text{ventes}} = \frac{N_{\text{juil. 2026}}}{N_{\text{juil. 2025}}} - 1 = \frac{12}{85} - 1 = 0{,}1412 - 1 = \mathbf{-85{,}9}\,\%.$$

Étape 2 **Variation du prix médian** :

$$\Delta_{\text{médiane}} = \frac{310\,000}{315\,000} - 1 = 0{,}9841 - 1 = \mathbf{-1{,}6}\,\%.$$

Étape 3 **Ratio de saisonnalité de 2025** :

$$R_{\text{saison}} = \frac{N_{\text{mai}} + N_{\text{juin}} + N_{\text{juil.}} + N_{\text{août}}}{N_{\text{janv.}} + N_{\text{févr.}} + N_{\text{mars}} + N_{\text{avr.}}} = \frac{92 + 99 + 85 + 78}{41 + 52 + 56 + 60} = \frac{354}{209} = \mathbf{1{,}69}.$$

Étape 4 **Lecture des effectifs de 2026** : 4 à 14 ventes par mois contre 41 à 99 en 2025 ; 61 ventes du 1er janvier au 14 août 2026 contre 745 pour toute l'année 2025.

Résultat

a) Ventes : −85,9 % ; prix médian : −1,6 %. b) Ratio de saisonnalité 2025 = 1,69. c) Petits effectifs : les médianes de 2026 mesurent le bruit d'échantillonnage, non le marché.

Interprétation

Le prix médian est stable (−1,6 %), mais le volume s'effondre (−85,9 %). Une médiane calculée sur 4 ou 7 ventes bouge avec une seule transaction : l'écart de 270 000 à 367 500 $ entre les mois de 2026 est de l'ordre de ±15 % autour de 310 000 $, alors que les médianes de 2025, calculées sur 41 à 99 ventes, restent entre 276 000 et 322 000 $. Un recul de 86 % des transactions est trop brutal pour n'être qu'un ralentissement : il faut d'abord soupçonner un **problème de données** (jumelage des copropriétés au rôle d'évaluation, délais d'inscription des actes au Registre foncier), ce qui est le premier réflexe de la collecte vu à la séance 6 : *vérifier avant d'interpréter*. On *peut* dire que les prix ne montrent aucune hausse ; on *ne peut pas* dater une phase du cycle ni conclure à une chute de la demande. Contournement : regrouper par trimestre ou par semestre (le premier semestre 2026 compte 45 ventes), recouper avec les statistiques Centris/APCIQ du segment, et attendre la mise à jour de l'extrait. La saisonnalité (1,69) rappelle enfin que l'on compare juillet à juillet, jamais juillet à janvier.

Notes de correction

a) 0,75 pt par variation ; formule et substitution exigées (un pourcentage seul : 0,25). b) 1 pt ; accepter 1,7. c) 2,5 pts : petits effectifs cités avec un chiffre (1), soupçon d'un problème de données avant toute lecture du marché (0,5), ce que l'on peut / ne peut pas conclure (0,5), contournement concret (0,5). **Erreur fréquente** : conclure à un « krach des copropriétés » à partir de 12 ventes, ou comparer juillet 2026 à

décembre 2025 (saisonnalité ignorée).

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)

Rappel de la question 2 — Indice et taux de croissance (4 points)

a) Indice base 100 en 2021 du prix médian unifamilial pour 2022 à 2026 (1,5 pt). b) TCAC du prix médian de 2021 à 2025, quatre ans (1 pt). c) Phase du cycle en 2026, appuyée sur deux chiffres (1,5 pt).

Données utilisées (tableau 2)

Prix médians : 2021 : 365 000 ; 2022 : 423 750 ; 2023 : 420 000 ; 2024 : 445 000 ; 2025 : 479 900 ; 2026 (partiel) : 484 900 $. Ventes : 3 884 ; 3 126 ; 2 637 ; 2 994 ; 3 196 ; 1 677 (7,43 mois).

Démarche

Étape 1 **Indice base 100** : $I_t = 100 \times P_t / P_{2021}$, avec $P_{2021} = 365\,000$ $.

$$I_{2022} = 100 \times \frac{423\,750}{365\,000} = 116{,}1 \qquad I_{2023} = 100 \times \frac{420\,000}{365\,000} = 115{,}1$$

$$I_{2024} = 100 \times \frac{445\,000}{365\,000} = 121{,}9 \qquad I_{2025} = 100 \times \frac{479\,900}{365\,000} = 131{,}5$$

$$I_{2026} = 100 \times \frac{484\,900}{365\,000} = 132{,}8$$

Étape 2 **TCAC 2021 → 2025** ($t = 4$ ans) :

$$\text{TCAC} = \left(\frac{479\,900}{365\,000}\right)^{1/4} - 1 = 1{,}3148^{0{,}25} - 1 = 1{,}0708 - 1 = \mathbf{7{,}1}\,\% \text{ par an.}$$

Étape 3 **Deux chiffres pour la phase du cycle** : (i) la médiane passe de 131,5 à 132,8 (+1,0 % sur 2026 partiel) après +7,8 % en 2025 (479 900/445 000 − 1) ; (ii) le volume annualisé de 2026, 1 677 ÷ 7,43 × 12 ≈ 2 708 ventes, est inférieur aux 3 196 ventes de 2025 (−15 %).

Résultat

a) 100 / 116,1 / 115,1 / 121,9 / 131,5 / 132,8. b) TCAC = 7,1 % par an. c) Sommet / fin d'expansion : prix qui montent encore mais de moins en moins vite, volume en recul.

Interprétation

L'indice résume en un coup d'œil quatre ans de marché : +16 % dès 2022, un creux relatif en 2023 (115,1, avec le plus faible volume de la série, 2 637 ventes), puis une remontée à 131,5 en 2025. Le TCAC de 7,1 % lisse ces à-coups : c'est le rythme moyen qu'un évaluateur utiliserait pour un ajustement temporel grossier sur plusieurs années, en sachant qu'il cache une année de pause. En 2026, la hausse *décélère* (de +7,8 à +1,0 %) et le volume recule : c'est la signature d'un **sommet** ou d'une fin d'expansion, non d'une contraction (les prix ne baissent pas). Accepter « expansion qui ralentit » si les deux chiffres sont cités.

Notes de correction

a) 1,5 pt, −0,5 par indice erroné (la base 2021 = 100 doit être explicite). b) 1 pt ; l'exposant 1/4 (quatre ans, 2021 → 2025) est le point vérifié : 1/5 (cinq années civiles) est l'erreur classique et donne 5,6 %. c) 1,5 pt : phase nommée (0,5) + deux observations chiffrées (1). Une phase sans chiffre : 0,5 au plus.

Question 3 — Moyenne, médiane et une vente de deux millions (4 points)

Rappel de la question 3 — Moyenne, médiane et une vente de deux millions (4 points)

Mars 2025 : 167 ventes, médiane 475 000 $, moyenne 524 201 $, vente la plus élevée 2 023 000 $. a) Moyenne sans la vente la plus élevée ; déplacement de la moyenne et de la médiane (2 pts). b) Deux vérifications avant d'exclure cette vente (1 pt). c) Statistique de la « maison typique » ; cas où la moyenne est la bonne (1 pt).

Démarche

Étape 1 **Somme des prix** : $\bar{P} \times n = 524\,201 \times 167 = 87\,541\,567$ $.

Étape 2 **Moyenne sans l'extrême** :

$$\bar{P}_{-1} = \frac{\bar{P} \times n - P_{\max}}{n-1} = \frac{87\,541\,567 - 2\,023\,000}{166} = \frac{85\,518\,567}{166} = \mathbf{515\,172}\ \$.$$

Étape 3 **Déplacement** : 524 201 − 515 172 = **9 029** $, soit 9 029/515 172 = +1,8 %. La médiane (84e valeur sur 167) devient la moyenne des 83e et 84e valeurs sur 166 : elle ne bouge pratiquement pas.

Résultat

a) 515 172 $ (accepter 515 170 à 515 175) ; la vente déplace la moyenne de 9 029 $ (+1,8 %) et la médiane d'au plus un demi-rang. b) Ratio prix/rôle et attributs au rôle ; acte au Registre foncier. c) Médiane pour la maison typique ; moyenne pour les totaux.

Interprétation

b) Avant d'exclure, on vérifie (1) le **ratio prix/rôle** et les attributs inscrits au rôle (aire, terrain, année) : une maison de 2 M$ au rôle de 1,9 M$ est une vente légitime, un ratio de 5 trahit un assemblage ou une erreur de saisie ; (2) l'**acte** au Registre foncier (lots inclus, parties, conditions de vente). On n'exclut une vente que si elle est *hors marché*, jamais parce qu'elle est chère. c) La **médiane** décrit la maison typique : la distribution des prix est asymétrique à droite et la médiane est insensible aux extrêmes (ici, un seul acte déplace la moyenne de 9 029 $). La **moyenne** s'impose dès que l'on raisonne en *totaux* : valeur d'un parc ou d'un portefeuille, assiette foncière, volume de ventes en dollars, moyenne pondérée de ratios dans une étude de proportion.

Notes de correction

a) 2 pts : formule de la somme (0,5), moyenne sans extrême (1), déplacement de la moyenne et constat sur la médiane (0,5). b) 1 pt, 0,5 par vérification *avec* la donnée consultée. c) 1 pt (0,5 + 0,5). **Erreur fréquente** : diviser par 167 au lieu de 166 (donne 512 087 $), ou « exclure » la vente parce qu'elle est atypique sans vérification.

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)

Rappel de la question 4 — Deux segments, deux trajectoires (5 points)

a) Variation de chaque indice entre décembre 2023 et juillet 2026, puis de l'indice des copropriétés entre décembre 2023 et décembre 2024 (2 pts). b) Deux explications économiques de l'écart (2 pts). c) Conséquence pour l'évaluateur qui veut indexer un prix de 2023 (1 pt).

Démarche

Étape 1 **Unifamiliale, déc. 2023 → juil. 2026** : $\dfrac{1{,}000}{0{,}758} - 1 = 1{,}3193 - 1 = +\mathbf{31{,}9}\,\%$.

Étape 2 **Copropriété, déc. 2023 → juil. 2026** : $\dfrac{1{,}000}{0{,}943} - 1 = 1{,}0604 - 1 = +\mathbf{6{,}0}\,\%$.

Étape 3 **Copropriété, déc. 2023 → déc. 2024** : $\dfrac{0{,}881}{0{,}943} - 1 = 0{,}9343 - 1 = -\mathbf{6{,}6}\,\%$ (pendant que l'unifamiliale faisait $0{,}839/0{,}758 - 1 = +10{,}7\,\%$).

Résultat

Unifamiliale +31,9 % ; copropriété +6,0 % ; copropriété 2024 : −6,6 % (recul réel).

Interprétation

Deux explications parmi (1 pt chacune) : **offre** — la vague de livraisons de copropriétés et de logements locatifs neufs mis en chantier en 2021–2023 a gonflé l'offre de ce segment, alors que l'offre d'unifamiliales en ville est quasi fixe ; **demande et 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 (assurances, fonds de prévoyance) ; **financement** — des taux élevés jusqu'en 2024 touchent d'abord les premiers acheteurs, clientèle du condo, et la reprise de 2025–2026 suit la baisse du taux directeur. c) Pour l'évaluateur, un indice **global** serait faux pour les deux segments : on indexe avec l'indice *du segment* (idéalement du secteur), et l'on vérifie que l'indice reflète le bien évalué — c'est le principe de substitution : le marché pertinent est celui des substituts.

Notes de correction

a) 2 pts (3 variations, −0,5 par erreur ; signe exigé). b) 2 pts, 1 par explication reliée à un mécanisme (offre, demande, financement, substitution) et non simplement « les condos sont moins populaires ». c) 1 pt. **Erreur fréquente** : calculer 0,758 − 1,000 (écart de points d'indice, −24,2) au lieu d'une variation relative.

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

Mise en situation. Le 42, rue du Val-Perché (Aylmer) : maison à étage mansardé construite en 1979, 147,2 m² habitables, 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 (marché au 1er juillet 2019)
15 juillet 2025	800 000	525 500	2024-2025-2026 (marché au 1er juillet 2022)

Question 5 — Une revente et deux rôles (5 points)

Rappel de la question 5 — Une revente et deux rôles (5 points)

a) Appréciation totale entre les deux ventes et taux annualisé (durée 3,20 ans) (1,5 pt). b) Ratio prix/rôle de chaque vente (1 pt). c) Pourquoi les deux ratios sont-ils si éloignés de 1, et celui de 2022 davantage ? (2,5 pts)

Démarche

Étape 1 **Appréciation totale** : $\dfrac{800\,000}{640\,000} - 1 = 1{,}25 - 1 = +\mathbf{25{,}0}\,\%$.

Étape 2 **Taux annualisé** ($t = 3{,}20$ ans, du 3 mai 2022 au 15 juillet 2025) : $1{,}25^{1/3{,}20} - 1 = 1{,}25^{0{,}3125} - 1 = 1{,}0722 - 1 = \mathbf{7{,}2}\,\%$ par an.

Étape 3 **Ratios prix/rôle** : 2022 : $\dfrac{640\,000}{394\,600} = \mathbf{1{,}622}$; 2025 : $\dfrac{800\,000}{525\,500} = \mathbf{1{,}522}$.

Résultat

+25,0 % au total, 7,2 % par an ; ratios 1,622 (2022) et 1,522 (2025).

Interprétation

La valeur au rôle est la **valeur réelle** de l'art. 43 LFM (prix le plus probable d'une vente de gré à gré entre un vendeur et un acheteur prudents et non forcés) *aux conditions du marché de la date de référence*, fixée 18 mois avant l'entrée en vigueur du rôle (art. 46 LFM) puis figée trois ans. La vente de mai 2022 est comparée à un rôle qui photographie le marché du **1er juillet 2019** : près de trois ans de hausse rapide (2020–2022) séparent les deux dates, d'où un ratio de 1,62. La vente de juillet 2025 est comparée au marché du **1er juillet 2022** : trois ans aussi, mais une hausse plus lente (tableau 2 : +13 % de médiane entre 2022 et 2025) et un bien du haut de

gamme d'Aylmer qui 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.

Notes de correction

a) 1,5 pt (0,5 appréciation, 1 annualisation avec l'exposant 1/3,20). b) 1 pt. c) 2,5 pts : définition de la valeur réelle (0,5), date de référence à 18 mois et gel triennal (1), lecture comparée des deux périodes avec les dates (1). Accepter 7,1 à 7,3 % selon l'arrondi.

Question 6 — Quatre situations, quatre valeurs (4 points)

Rappel de la question 6 — Quatre situations, quatre valeurs (4 points)

Pour le 42, rue du Val-Perché, nommer le type de valeur et une caractéristique qui le distingue de la valeur marchande : (i) prêteur ; (ii) assureur ; (iii) contestation du compte de taxes ; (iv) investisseur.

Réponse modèle (1 pt par situation : type 0,5 + distinction 0,5)

(i) **Valeur hypothécaire** (valeur prêtable) : conservatrice, établie pour le prêteur qui finance sur la *moindre* du prix et de la valeur ; elle retient les hypothèses prudentes (délai de vente raisonnable, marché normal) et peut écarter une prime payée par un acheteur particulier.

(ii) **Valeur d'assurance** : coût de reconstruction des améliorations seulement, **terrain exclu** ; logique de coût (matériaux, main-d'œuvre, démolition), non de marché — une maison de 1979 de 147 m^2 peut coûter plus à reconstruire que ce que le marché paie pour le bâtiment.

(iii) **Valeur fiscale** (valeur réelle inscrite au rôle, 525 500 $) : établie en masse, datée de la référence du rôle (1er juillet 2022), uniforme pour toute la municipalité ; la contestation porte sur la valeur à cette date, pas sur celle d'aujourd'hui, et le motif est l'équité (comparaison avec les voisins), non le prix payé en 2025.

(iv) **Valeur d'investissement** : propre à *cet* investisseur (ses loyers anticipés, son financement, sa fiscalité, son horizon) ; subjective, alors que la valeur marchande suppose l'acheteur *typique* et des conditions de marché normales.

Notes de correction

Accepter « valeur de prêt » pour (i), « coût de remplacement assurable » pour (ii), « valeur au rôle / valeur réelle » pour (iii). Réponse « valeur marchande » à l'une des quatre situations : 0 pour cette situation. La distinction doit être *une caractéristique* (base de calcul, date, destinataire, hypothèses), pas une répétition du nom.

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. En 2026, ratio prix/rôle médian des unifamiliales de Gatineau : 1,089 ; 77 % des ventes au-dessus du rôle.

Question 7 — Vendue sous le rôle (5 points)

Rappel de la question 7 — Vendue sous le rôle (5 points)

a) Appréciation totale et taux annualisé de chaque propriété (durées 3,97 et 3,79 ans) (2 pts). b) Ratio prix/rôle de chaque seconde vente ; trois hypothèses pour le 424, rue Lahaie et la vérification de chacune (2 pts). c) Conclusion sur l'usage du rôle comme indication de valeur (1 pt).

Démarche

Étape 1 **424, rue Lahaie** : appréciation $\dfrac{395\,000}{315\,000} - 1 = 1{,}2540 - 1 = +\mathbf{25{,}4}\,\%$; annualisé $1{,}2540^{1/3{,}97} - 1 = 1{,}2540^{0{,}2519} - 1 = \mathbf{5{,}9}\,\%$.

Étape 2 **200, boul. Mont-Bleu** : appréciation $\dfrac{437\,000}{349\,900} - 1 = 1{,}2489 - 1 = +\mathbf{24{,}9}\,\%$; annualisé $1{,}2489^{1/3{,}79} - 1 = 1{,}2489^{0{,}2639} - 1 = \mathbf{6{,}0}\,\%$.

Étape 3 **Ratios des secondes ventes** : Lahaie $\dfrac{395\,000}{407\,400} = \mathbf{0{,}970}$ (sous le rôle) ; Mont-Bleu $\dfrac{437\,000}{376\,700} = \mathbf{1{,}160}$.

Résultat

Rythmes quasi identiques (5,9 et 6,0 % par an) mais ratios de 0,970 et 1,160 : le rôle « rate » l'une des deux maisons de 10 à 15 %.

Interprétation

Trois hypothèses pour une vente *sous* le rôle quand le marché est à +8,9 % au-dessus (0,5 chacune, trois attendues) : (1) **état** de la propriété non reflété par le rôle de 2022 (entretien différé, sinistre) → inspection, photos de l'inscription Centris ; (2) **rôle surestimé** pour cette unité (aire, catégorie ou qualité erronée dans l'évaluation de masse) → fiche de l'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) Deux maisons semblables, au même rythme d'appréciation depuis 2021, donnent

0,97 et 1,16 : le rôle est une indication **de masse**, imprécise à l'échelle d'une propriété ($\pm$10 à 15 % est courant). Il sert de point de départ et de test de cohérence, jamais de conclusion.

Notes de correction

a) 2 pts (0,5 par appréciation, 0,5 par annualisation ; les durées sont données). b) 2 pts : 0,5 pour les deux ratios, 1,5 pour trois hypothèses *avec* vérification (une hypothèse sans vérification : 0,25). c) 1 pt. **Erreur fréquente** : « le rôle est faux » — non : il est daté et de masse ; ou proposer trois fois la même hypothèse (état, état, état).

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

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)

Rappel de la question 8 — Cantley, Val-des-Monts, L'Ange-Gardien (6 points)

a) Rapport à Gatineau du prix médian et du $/m² pour chaque municipalité ; ce que révèle la comparaison sur la taille des maisons (2 pts). b) Même médiane à Val-des-Monts pour un terrain huit fois plus grand : deux principes de la séance 3 (2 pts). c) Pourquoi comparer les ratios prix/rôle entre municipalités est piégé (2 pts).

Démarche

Étape 1 **Rapports des prix médians** (base Gatineau 480 000 $) :

$$\text{Cantley} : \frac{642\,000}{480\,000} = 1{,}337; \qquad \text{Val-des-Monts} : \frac{480\,000}{480\,000} = 1{,}000;$$
$$\text{L'Ange-Gardien} : \frac{615\,000}{480\,000} = 1{,}281.$$

Étape 2 **Rapports des $/m²** (base 3 941 $/m²) :

$$\text{Cantley} : \frac{4\,024}{3\,941} = 1{,}021; \qquad \text{Val-des-Monts} : \frac{3\,990}{3\,941} = 1{,}012;$$
$$\text{L'Ange-Gardien} : \frac{4\,160}{3\,941} = 1{,}056.$$

Étape 3 **Rapports des terrains médians** (base 464 m²) : Cantley 4 289/464 = 9,2 ; Val-des-Monts 3 834/464 = 8,3 ; L'Ange-Gardien 4 637/464 = 10,0.

Résultat

Prix : 1,337 / 1,000 / 1,281 ; $/m² : 1,021 / 1,012 / 1,056. Le prix unitaire est presque identique partout (+1 à +6 %) : les écarts de prix médian tiennent à la **taille** des maisons.

Interprétation

a) Cantley et L'Ange-Gardien vendent des maisons plus chères (+34 et +28 %) mais pas plus chères *au mètre carré* : leur parc est plus récent (années médianes 2003 et 2008 contre 1990) et plus grand. b) **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'apporte pas une utilité comparable à la proximité des services et de l'emploi (temps de déplacement), donc pas de prime. **Contribution** (ou rendements décroissants) : la valeur d'un élément est ce qu'il ajoute à la valeur totale, non son coût ni sa taille ; au-delà d'un seuil, chaque mètre carré de terrain supplémentaire n'ajoute presque rien. Accepter **conformité** (marché rural homogène) ou **anticipation** si le principe est appliqué au cas. c) Chaque municipalité a son **propre rôle triennal**, déposé une année différente, avec une **date de référence** différente (les rôles de la MRC des Collines ne sont pas synchronisés avec celui de Gatineau). Un ratio plus élevé peut traduire un rôle plus ancien (plus de hausse accumulée depuis sa référence) ou une appréciation plus forte, et non une sous-évaluation. Il faut d'abord obtenir la date de référence de chaque rôle et, idéalement, le facteur comparatif (proportion médiane) publié chaque année.

Notes de correction

a) 2 pts : six rapports (1) + conclusion sur la taille appuyée sur les années médianes ou les terrains (1). b) 2 pts : deux principes nommés *et appliqués* (1 chacun ; nommé seulement : 0,5). c) 2 pts : rôles distincts et dates de référence différentes (1,5), information à obtenir (0,5).

Question 9 — Un million pour une maison de 1950 (5 points)

Rappel de la question 9 — Un million pour une maison de 1950 (5 points)

12, rue Metcalfe (centre-ville de Hull) : mansardé, 1950, 106,1 m², terrain 406 m², rôle 341 400 $, vendu 1 103 011 $ le 12 juin 2026. a) Les quatre critères de l'utilisation optimale, dans l'ordre, avec ce que l'on vérifie (3 pts). b) Utilisation optimale du terrain vacant et de la propriété telle qu'améliorée (1 pt). c) Usage de cette vente comme donnée (1 pt).

Chiffres de cadrage

Ratio prix/rôle = 1 103 011 / 341 400 = 3,231 ; prix unitaire = 1 103 011 / 106,1 = 10 396 $/m², soit près de trois fois le $/m² médian de Gatineau (3 941, tableau 4) : le prix ne paie pas la maison.

Réponse modèle

a) Les quatre critères, **dans l'ordre** (0,75 chacun) :

1. **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 3,2 fois le rôle que si un usage plus dense est permis ou raisonnablement probable.
2. **Physiquement possible** : terrain de 406 m², configuration, accès, sol ; possibilité d'**assemblage** avec les lots voisins (vérifier au Registre foncier si le même acheteur a acquis les lots contigus).
3. **Financièrement faisable** : un projet (plex, immeuble à logements, commercial) dont la valeur finale couvre terrain, démolition, construction et profit ; vérifier loyers et coûts de construction du secteur.
4. **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) *Terrain considéré vacant* : usage dense de redéveloppement, et c'est lui qui commande la valeur. *Propriété telle qu'améliorée* : la maison de 1950 ne contribue plus rien — valeur contributive nulle, voire négative (coût de démolition) : principe de contribution.

c) **Non** comme comparable d'une maison : le prix reflète la valeur d'un terrain à redévelopper. **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 (principes de changement et d'anticipation).

Notes de correction

a) 3 pts : l'ordre compte (les critères forment un filtre successif) ; un critère nommé sans « ce que l'on vérifie » vaut 0,25. b) 1 pt (0,5 + 0,5). c) 1 pt (0,5 + 0,5). **Erreur fréquente** : traiter la vente comme une « erreur de données » à exclure sans la relier à l'utilisation optimale (voir la question 10, ligne 1).

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

N°	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)

Rappel de la question 10 — Quatre lignes à valider (6 points)

Pour chaque ligne du tableau 5 : (i) l'anomalie et le test qui la révèle ; (ii) l'hypothèse la plus probable ; (iii) l'action de l'évaluateur. Pour le nº 1, relier l'hypothèse à l'utilisation optimale (1,5 pt par ligne).

Démarche : les tests chiffrés

$$\text{Nº 1 (Metcalfe)} : \frac{1\,103\,011}{341\,400} = 3{,}231; \qquad \frac{1\,103\,011}{106{,}1} = 10\,396\ \$/\text{m}^2$$

$$\text{Nº 2 (Galène)} : \frac{136\,500}{415\,100} = 0{,}329; \qquad \frac{136\,500}{125{,}9} = 1\,084\ \$/\text{m}^2$$

$$\text{Nº 3 (Bourgneuf)} : \frac{140\,000}{329\,700} = 0{,}425; \qquad \frac{140\,000}{119{,}8} = 1\,169\ \$/\text{m}^2$$

Nº 4 (Laurier) : deux actes le même jour, même unité ; $245\,000 + 166\,455 = 411\,455$ \$

Repères : ratio prix/rôle médian 2026 à Gatineau 1,089 (P10 0,92, P90 1,27) ; \$/m² médian 3 941 \$.

Réponse modèle (anomalie 0,5 + hypothèse 0,5 + action 0,5 par ligne)

Nº 1 **12, rue Metcalfe** — Anomalie : ratio 3,23 et 10 396 \$/m², trois fois le marché, pour une maison de 1950 de 106 m². Hypothèse : **assemblage** ou terrain à redévelopper au centre-ville de Hull : le prix paie le *terrain* pour un usage plus intensif, c'est-à-dire que l'**utilisation optimale** du site n'est plus la petite maison (légalement permis par le zonage du centre-ville, physiquement possible, financièrement faisable, maximalement productif). Action : confirmer au Registre foncier (nombre de lots, acheteur, conditions) et **exclure** des comparables résidentiels.

Nº 2 **95, rue de la Galène** — Anomalie : ratio 0,33 et 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.

Nº 3 **179, rue de Bourgneuf** — Anomalie : ratio 0,43 et 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.

Nº 4 **285, rue Laurier** — Anomalie : **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 acte corrigé). Action : ne compter qu'une transaction (ou la somme, 411 455 \$, si ce sont deux parts), après lecture des deux actes au Registre foncier.

Notes de correction

Le test doit être *calculé* (ratio ou \$/m² avec le chiffre), pas seulement nommé. Pour le nº 1, le lien avec l'utilisation optimale est obligatoire pour les 0,5 de l'hypothèse. Accepter « erreur de saisie » comme hypothèse pour les nºs 2 et 3 si l'action est de vérifier l'acte avant d'exclure.

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)

Rappel de la question 11 — Prix demandé face à la mesure (6 points)

a) Écart du prix demandé par rapport à l'estimation (en % de l'estimation) et position par rapport à P10–P90 pour les six inscriptions (2,5 pts). b) Inscription à investiguer en priorité, deux raisons (1,5 pt). c) Deux explications des prix sous l'estimation ; pourquoi l'estimation n'est pas une évaluation (2 pts).

Démarche

Écart $= \dfrac{\text{prix demandé}}{\text{estimation}} - 1$; largeur relative de la fourchette $= \dfrac{P90 - P10}{\text{estimation}}$; ratio prix demandé/rôle. Exemple pour le nº 1 : écart $= 269\,850/348\,200 - 1 = -22{,}5\,\%$; largeur $= (488\,900 - 214\,700)/348\,200 = 78{,}7\,\%$; prix/rôle $= 269\,850/290\,400 = 0{,}929$.

Nº	Adresse	Prix dem.	Estim.	Écart	Position	(P90−P10)/Estim.	Prix/rôle
1	33Z, rue du Chevalier-De Rouville	269 850	348 200	−22,5 %	dans la fourchette	78,7 %	0,929
2	56, rue Jogues	299 000	420 500	−28,9 %	dans la fourchette	60,8 %	0,784
3	67, rue Moncion	415 000	541 200	−23,3 %	dans la fourchette	42,4 %	0,819
4	25, rue René-Marengère	459 000	487 500	−5,8 %	dans la fourchette	36,1 %	1,003
5	65, rue Corbeil	499 900	497 000	+0,6 %	dans la fourchette	47,4 %	1,131
6	46, rue du Zéphyr	509 000	551 500	−7,7 %	dans la fourchette	13,5 %	1,070

Résultat

Écarts : −22,5 / −28,9 / −23,3 / −5,8 / +0,6 / −7,7 % ; les six prix demandés sont **dans** la fourchette P10–P90.

Interprétation

b) Le **nº 1, 33Z, rue du Chevalier-De Rouville** : confiance **C (54 %)** et fourchette de 214 700 à 488 900 $, soit 79 % de l'estimation (la mesure « ne sait pas ») ; maison de 1941 de 758 pi², 1 chambre, prix demandé **sous le rôle** (0,93) — tout indique un bien atypique (état, usage, terrain) que le modèle ne capte pas. Accepter le nº 2 (1915, −28,9 %, ratio 0,78, fourchette de 61 %) avec une justification équivalente. c) Explications : (1) **état et caractéristiques non observées** par le moteur — maisons de 1915 à 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, où les comparables sont hétérogènes (principe de conformité). 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.

Notes de correction

a) 2,5 pts, −0,5 par écart erroné (signe et base « estimation » exigés : prix/estim. − 1, non estim./prix) ; 0,5 pour la position dans la fourchette. b) 1,5 pt : inscription (0,5) + deux raisons tirées du tableau (0,5 chacune). c) 2 pts : deux explications (0,5 chacune) + rappel « indication ≠ évaluation » avec au moins deux éléments manquants (1).

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)

Rappel de la question 12 — Choisir ses comparables à Aylmer (8 points)

a) Retenir quatre comparables, calculer leur \$/m² et justifier (3 pts). b) Rejeter explicitement trois ventes (2 pts). c) Médiane du \$/m² des comparables appliquée aux 147,2 m² ; comparaison au prix payé ; principe de contribution ; meilleure façon de raisonner (3 pts).

Démarche : prix unitaire et ratio prix/rôle des douze ventes

N°	Adresse	Prix (\$)	Aire (m²)	\$/m²	Rôle (\$)	Prix/rôle
1	13, rue de l'Escarpement	635 000	92,3	635 000/92,3 = 6 880	483 400	1,314
2	6, rue de l'Escarpement	485 000	111,9	4 334	443 700	1,093
3	191, avenue de la Citadelle	800 000	183,0	4 372	730 000	1,096
4	7, rue du Parcours	429 900	115,8	3 712	371 100	1,158
5	13, rue de Chenonceau	555 000	134,4	4 129	569 700	0,974
6	26, rue de Chaumont	531 900	134,0	3 969	541 700	0,982
7	430, boul. des Hautes-Plaines	250 000	78,0	3 205	443 100	0,564
8	68, rue de Chenonceau	112 250	140,4	800	548 300	0,205
9	18, rue du Versant	524 500	96,7	5 424	522 300	1,004
10	41, rue du Versant	750 000	99,4	7 545	570 100	1,316
11	96, rue du Contrefort	486 800	128,3	3 794	434 400	1,121
12	34, impasse du Sillon	535 000	82,1	6 516	506 800	1,056
	Sujet : 42, rue du Val-Perché	800 000	147,2	5 435	525 500	1,522

Étape 1 **Comparables retenus** (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, 7 545 \$/m²), n° 12 (34, impasse du Sillon : 1986, 82,1 m², 1 869 m², 6 516), n° 1 (13, rue de l'Escarpement : plain-pied 1981, 92,3 m², 1 042 m², 6 880), n° 9 (18, rue du Versant : 1984, 96,7 m², 486 m², 5 424). Accepter aussi le n° 2 (même genre mansardé, 1983, mais petit terrain) et le n° 11 (1985, 128 m²).

Étape 2 **Rejets** : n° 8 (112 250 \$, ratio 0,205 : vente hors marché, à confirmer) ; n° 7 (1960, 78 m², ratio 0,564 : état ou vente hors marché) ; n° 3 (plain-pied 1994 de 183 m² : autre classe de produit) ; n°s 4, 5, 6 (maisons à étages des années 1990 sur terrains de 200 à 320 m² : autre produit).

Étape 3 **Médiane du \$/m²** des n°s 10, 12, 1, 9 : valeurs ordonnées 5 424 ; 6 516 ; 6 880 ; 7 545 ⇒ médiane = $\frac{6\,516 + 6\,880}{2}$ = **6 698** \$/**m²**.

Étape 4 **Application au sujet** : 6 698 × 147,2 = **985 900** \$ (985 946 avant arrondi), soit $\frac{985\,900}{800\,000} - 1 = +\mathbf{23{,}2}\,\%$ au-dessus du prix payé.

Résultat

Médiane 6 698 $/m² ⇒ 985 900 $, 23 % au-dessus des 800 000 $ payés : résultat **non crédible** tel quel.

Interprétation

Les comparables sont de *petites* maisons (82 à 99 m²) sur de *grands* terrains (1 000 à 1 900 m²). Comme le terrain contribue une somme à peu près fixe — de l'ordre de 300 000 à 400 000 $ pour un lot de 1 000 à 1 900 m² à Aylmer —, le $/m² *de bâtiment* s'envole quand l'aire est petite : c'est le **principe de contribution** (la valeur d'un élément est ce qu'il ajoute au tout, non son coût ni une règle de trois). Le ratio prix/rôle du sujet (1,522, contre 1,06 à 1,32 pour les comparables à grand terrain) montre d'ailleurs une vente dans le haut de la fourchette. Meilleure méthode : 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 6 700), puis ajuster pour la date et l'état ; on retombe autour de 750 000 à 850 000 $, cohérent avec 800 000 $.

Notes de correction

a) 3 pts, 0,75 par comparable justifié par au moins deux critères (date, genre, époque, aire, terrain) avec son $/m². b) 2 pts, 0,67 par rejet motivé par la donnée (ratio, année, aire, terrain). c) 3 pts : médiane et valeur (1 ; accepter 900 000 à 1 000 000 $ selon les comparables retenus), diagnostic « non crédible » expliqué par la contribution (1), méthode du prix total ajusté (1). **Erreur fréquente** : juger le résultat crédible parce qu'il est « proche » de 800 000 $ — 23 % n'est pas proche.

Partie E — Cadre professionnel et déontologie — 12 points

Question 13 — Un rapport gratuit et un boni (4 points)

Rappel de la question 13 — Un rapport gratuit et un boni (4 points)

Refinancement du 42, rue du Val-Perché : le courtier offre « un rapport gratuit, la banque va l'accepter » ; le propriétaire propose 1 000 $ de plus si la valeur atteint 850 000 $. (i) Fonctions du courtier et de l'évaluateur agréé ; (ii) exigence du prêteur ; (iii) devoir déontologique violé et réponse ; (iv) type de rapport (1 pt chacun).

Réponse modèle

(i) Le **courtier immobilier** est un intermédiaire de transaction rémunéré à la commission (OACIQ) : il produit un avis de prix de mise en marché, non une évaluation. L'**évaluateur agréé** (membre de l'OEAQ, permis, formation, normes de pratique, assurance responsabilité) produit une opinion de valeur **indépendante** et engage sa responsabilité professionnelle.

(ii) Le prêteur exige une évaluation **indépendante** signée par un É.A. selon les normes, parce qu'il prête sur la *moindre* du prix et de la valeur, doit pouvoir s'y fier et, en cas de faute, exercer un recours ; un « rapport gratuit » d'un intermédiaire intéressé à la transaction ne remplit aucune de ces conditions.

(iii) **Indépendance et objectivité** (Code de déontologie) : les honoraires ne peuvent être **conditionnels** à une conclusion de valeur prédéterminée ; accepter le boni serait un manquement (plainte au syndic, conseil de discipline). Réponse : refuser, expliquer que la conclusion découle de l'analyse du marché (ici, les comparables du tableau 7 situent le bien autour de 750 000 à 850 000 $), et proposer des honoraires fixes convenus d'avance.

(iv) **Rapport abrégé** (formulaire normalisé du financement hypothécaire résidentiel) ; écarter le rapport complet (narratif, mandats complexes) et le rapport restreint (usage limité au client, non destiné à un tiers prêteur).

Notes de correction

1 pt par point ; pour (iii), 0,5 pour le devoir nommé et 0,5 pour la réponse concrète. Accepter « rapport de type formulaire » pour (iv). **Erreur fréquente** : « accepter le boni si la valeur est de toute façon de 850 000 $ » — l'interdiction porte sur la rémunération conditionnelle elle-même, indépendamment du résultat.

Question 14 — Une vente non confirmée et ses suites (4 points)

Rappel de la question 14 — Une vente non confirmée et ses suites (4 points)

Un évaluateur a retenu le 68, rue de Chenonceau (112 250 $) sans le confirmer ; sa conclusion trop basse a fait échouer le refinancement. (i) Nature de la responsabilité et rôle de l'absence de confirmation (1,5 pt) ; (ii) rôle du FARP (1 pt) ; (iii) cheminement d'une plainte et sanctions (1,5 pt).

Réponse modèle

(i) **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 $ — ratio prix/rôle de 0,205, 800 $/m^2 contre 3 700 à 7 500 pour les voisines — *sans la confirmer* contrevient aux normes de collecte et de vérification (confirmation des ventes) : c'est une faute, qui engage la responsabilité civile si elle cause un préjudice (ici, le financement échoué).

(ii) Le **FARP** (Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de l'OEAQ) : assurance obligatoire qui indemnise le client lésé et protège le patrimoine du membre ; il couvre la responsabilité civile, non les sanctions disciplinaires ni les amendes.

(iii) Plainte au **syndic** → enquête → plainte devant le **conseil de discipline** → audition → sanctions : réprimande, amende, formation ou stage, limitation d'exercice, radiation temporaire ou permanente ; appel possible au Tribunal des professions ; l'inspection professionnelle peut en outre vérifier la pratique.

Notes de correction

(i) 1,5 pt : moyens vs résultat (0,5), lien avec les normes de vérification (0,5), conséquence civile (0,5). (ii) 1 pt. (iii) 1,5 pt : trois étapes (1) + au moins deux sanctions (0,5). **Erreur fréquente** : « obligation de résultat » parce que la banque a refusé — non : la faute est l'absence de confirmation, pas l'écart de valeur en soi.

Question 15 — Le moteur comme conclusion ? (4 points)

Rappel de la question 15 — Le moteur comme conclusion ? (4 points)

Un stagiaire propose de livrer l'estimation du moteur (348 200 $ pour le 33Z, rue du Chevalier-De Rouville) comme conclusion du rapport. Pourquoi est-ce contraire aux normes de pratique ; ce que l'É.A. doit ajouter ; l'usage légitime d'un tel outil.

Réponse modèle

- **Contraire aux normes (1,5 pt).** Les normes de pratique (OEAQ, NUPPEC/CUSPAP, USPAP) 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 — 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.
- **À ajouter (1,5 pt).** 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 conditions limitatives, certification signée qui engage la responsabilité.
- **Usage légitime (1 pt).** Point de départ et test de cohérence, détection d'anomalies (ratios, doublons, comme au tableau 5), exploration des comparables, pédagogie — cité comme tel dans le dossier de travail, jamais présenté comme conclusion.

Notes de correction

Au moins trois exigences des normes pour les 1,5 premiers points ; au moins quatre éléments à ajouter pour les 1,5 suivants ; l'usage légitime doit être concret (un exemple). Réponse qui ne cite ni la confiance C ni la fourchette : générique, plafonnée à 2 pts.

Vue d'ensemble : les gestes attendus à l'examen de mi-session

L'examen de mi-session (séance 7, 30 %) reprend les mêmes cinq parties et les mêmes gestes, sur d'autres données réelles d'UQO Éval. Chaque ligne du tableau est un geste que vous devez pouvoir exécuter sans hésiter, avec la démarche formule → substitution → résultat → interprétation.

Geste	Question(s)	Séance(s)
Variation sur douze mois, ratio de saisonnalité, lecture des effectifs	1	4–5
Indice base 100 et taux annualisé (TCAC) ; nommer la phase du cycle avec deux chiffres	2	4–5
Moyenne sans valeur extrême ; choisir médiane ou moyenne selon l'usage	3	4
Variations d'indices par segment ; indexer avec l'indice du bon segment	4	4–5
Appréciation totale et annualisée d'une revente ; ratio prix/rôle ; dates de référence du rôle (art. 43 et 46 LFM)	5, 7	3–4
Types de valeur selon le mandat (hypothécaire, assurance, fiscale, investissement)	6	4
Comparer des municipalités par rapports (prix, $/m^2, terrain) ; appliquer les principes (substitution, contribution, conformité, anticipation)	8	3, 5
Les quatre critères de l'utilisation optimale, dans l'ordre ; terrain vacant vs propriété améliorée	9	3
Valider des données brutes : ratio prix/rôle, $/m^2, doublons ; hypothèse et action	10	6
Lire une mesure automatisée : écart, fourchette, confiance ; indication ≠ évaluation	11, 15	6
Sélectionner et rejeter des comparables ; $/m^2 et prix total ajusté ; principe de contribution	12	6
Courtier vs É.A., exigence du prêteur, honoraires conditionnels, types de rapport	13	1–2
Obligation de moyens, FARP, processus disciplinaire	14	1–2

Trois réflexes qui font la différence

1. **Vérifier avant d'interpréter** : petits effectifs, ratios aberrants, doublons — le tableau peut contenir le piège (questions 1, 3, 10, 12).
2. **Dater chaque chiffre** : rôle de 2022, vente de 2025, indice de juillet 2026 — un ratio n'a de sens qu'avec ses deux dates (questions 5, 7, 8).
3. **Ancrer chaque jugement** dans une donnée nommée : « confiance C (54 %) », « ratio 0,205 », « 758 pi^2, 1 chambre » (questions 11, 14, 15).

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 7.
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.