

Séance 3 : Méthodes d'évaluation du terrain

 Hiver 2026

Simon-Pierre Boucher

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

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



Plan de la séance

- 1 Introduction et objectifs
- 2 Le principe du terrain vacant
- 3 Méthode de comparaison directe
- 4 Méthode d'extraction
- 5 Méthode d'affectation et analyse de lotissement
- 6 Méthode du résidu foncier
- 7 Le marché foncier québécois
- 8 Travail pratique 1 (10 %) — annonce
- 9 Synthèse et préparation

SECTION 1

Introduction et objectifs

Le Bloc 2 — Évaluation du terrain

Bloc 2 : Évaluation du terrain (2 séances)

- ▶ **Séance 3** : Méthodes d'évaluation du terrain ← **aujourd'hui**
- ▶ **Séance 4** : Analyse du terrain et ajustements

Pourquoi c'est important

Le terrain est le **point de départ** de la méthode du coût :

$$\text{Valeur} = V_{\text{terrain}} + (\text{Coût neuf} - \text{Dépréciation})$$

Une évaluation rigoureuse du terrain est donc **essentielle** à la fiabilité du résultat final.

Objectifs de la séance

À la fin de cette séance, vous serez en mesure de :

Maîtriser les méthodes :

- ▶ Comparaison directe (avec ajustements)
- ▶ Extraction
- ▶ Affectation (ratio terrain/total)
- ▶ Analyse de lotissement
- ▶ Résidu foncier

Comprendre les concepts :

- ▶ Principe du **terrain vacant** et PHMU
- ▶ Particularités du **marché foncier québécois**
- ▶ Forces et limites de chaque méthode

Rappel — La formule de la méthode du coût

$$\begin{array}{c} \text{Valeur du} \\ \text{terrain} \end{array} + \begin{array}{c} \text{Coût neuf des} \\ \text{améliorations} \end{array} - \begin{array}{c} \text{Dépréciation} \\ \text{totale} \end{array} = \begin{array}{c} \text{Valeur estimée} \end{array}$$

- ▶ Le terrain est évalué **séparément** des améliorations
- ▶ Les séances 5 à 8 porteront sur le **coût neuf**, les séances 9 à 12 sur la **dépréciation**



Focus de la séance 3

Aujourd'hui, nous nous concentrons sur la première composante : **l'évaluation du terrain.**

Cinq méthodes d'évaluation du terrain — Vue d'ensemble

Comparaison directe

Ventes de terrains
vacants similaires
Fiabilité élevée

Extraction

Prix total
— bâtiment déprécié
Fiabilité modérée

Affectation

Ratio terrain/valeur totale
Dernier recours

Lotissement

Revenus des lots —
coûts de développement
Grands terrains

Résidu foncier

Capitalisation du revenu
résiduel du terrain
Terrains à revenus

À retenir

La **comparaison directe** est toujours privilégiée; les quatre autres sont des méthodes **indirectes**, utilisées quand les comparables vacants manquent.



SECTION 2

Le principe du terrain vacant

Pourquoi évaluer le terrain séparément ?

Raisons fondamentales :

- ▶ Le terrain **ne se déprécie pas** (durée de vie illimitée)
- ▶ Les améliorations **se déprécient** avec le temps
- ▶ La méthode du coût exige la **séparation** des deux composantes
- ▶ Permet de vérifier la **cohérence** de l'évaluation

Exigences professionnelles :

- ▶ Les **normes professionnelles** (OEAQ, NUPPEC/USPAP) exigent l'évaluation séparée
- ▶ Le **rôle d'évaluation foncière** distingue terrain et bâtiment
- ▶ Les **fins fiscales** nécessitent la ventilation
- ▶ L'**assurance** couvre les améliorations, pas le terrain

Le principe du terrain vacant et disponible

Définition

Le terrain doit être évalué comme s'il était **vacant et disponible** pour être développé à son usage le plus profitable : le **Plus Haut et Meilleur Usage** (PHMU).

- ▶ Le principe s'applique **même si le terrain est bâti** : on fait abstraction des améliorations existantes
- ▶ Le PHMU guide le choix des comparables et l'unité de comparaison
- ▶ L'analyse du PHMU précède toujours l'application des méthodes

Les quatre critères du PHMU

**1. Légale-
ment permis**

zonage, règlements

**2. Physique-
ment possible**

sol, topographie

**3. Financière-
ment faisable**

rentabilité

**4. Maximale-
ment productif**

valeur optimale

Attention

L'usage actuel n'est **pas nécessairement** le PHMU. Il faut analyser toutes les alternatives permises pour déterminer l'usage qui génère la **valeur résiduelle du terrain la plus élevée**.

Exemple 1 — Terrain résidentiel à Gatineau

Un terrain zoné R-4 (résidentiel multifamilial) dans le secteur Hull. Le PHMU n'est **pas** une maison unifamiliale, mais plutôt un immeuble de 4 à 6 logements : le zonage le permet et la densité maximise la valeur.

Exemple 2 — Terrain commercial à Sherbrooke

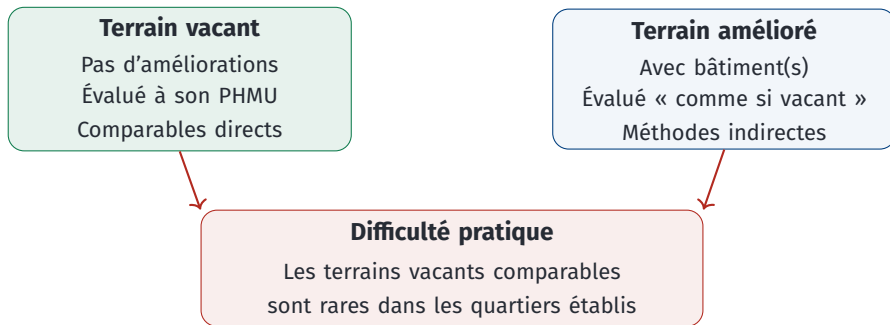
Un terrain de 20 000 pi² sur le boulevard King Ouest, zone commerciale C-2. Le PHMU pourrait être un immeuble commercial de 2 étages avec stationnement, plutôt qu'un bâtiment d'un seul étage.

Exemple 3 — Terrain agricole en zone verte

Un terrain de 50 hectares à Saint-Hyacinthe, protégé par la **LPTAA**. Le PHMU est limité à l'usage **agricole**, même si un développement résidentiel serait plus rentable.

- ▶ Le PHMU est toujours contraint par le **cadre légal** : la rentabilité seule ne suffit pas
- ▶ Les contraintes québécoises (LPTAA, zonage, milieux humides) seront détaillées en fin de séance

Terrain vacant vs terrain amélioré



- ▶ **Registre foncier du Québec** — actes de vente, servitudes
- ▶ **Rôle d'évaluation foncière** — valeurs municipales (terrain/bâtiment)
- ▶ **JLR / Registraire** — bases de données de transactions
- ▶ **Centris / MLS** — annonces et ventes récentes
- ▶ **Municipalités** — règlements de zonage, plans d'urbanisme
- ▶ **CPTAQ** — décisions sur le dézonage agricole

Conseil pratique

Privilégiez les **ventes récentes de terrains vacants**. À défaut, utilisez les méthodes indirectes (extraction, affectation, lotissement, résidu foncier).



SECTION 3

Méthode de comparaison directe

Méthode de comparaison directe — Présentation

Définition

La méthode de comparaison directe estime la valeur d'un terrain en le comparant à des **terrains similaires récemment vendus**, avec des ajustements pour les différences.

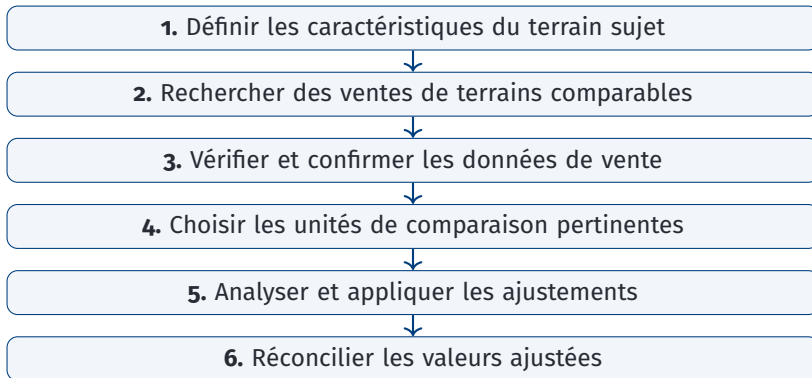
Avantages :

- ▶ Méthode la plus **fiable** et directe
- ▶ Reflète le **marché réel**
- ▶ Facile à comprendre pour les clients
- ▶ Préférée par les tribunaux

Limites :

- ▶ Requiert des **comparables adéquats**
- ▶ Terrains vacants parfois **rares**
- ▶ Ajustements parfois **subjectifs**
- ▶ Marché parfois **inactif**

Les six étapes de la comparaison directe



Sélection des terrains comparables

- ▶ **Proximité géographique** — même quartier ou secteur similaire
- ▶ **Date de vente récente** — idéalement moins de 12 mois
- ▶ **Usage similaire** — même zonage ou usage compatible
- ▶ **Taille comparable** — superficie dans un intervalle raisonnable
- ▶ **Transaction de pleine concurrence** (*arm's length*)
- ▶ **Conditions normales de marché** — pas de vente forcée

Règle générale

Un minimum de **3 à 5 comparables** est recommandé. Plus les comparables sont similaires au sujet, moins les ajustements sont importants et plus l'estimation est fiable.

Unités de comparaison (1/2) — Unités de superficie

Unité	Usage typique	Exemple illustratif
$\$/\text{pi}^2$	Résidentiel, commercial	15 $\$/\text{pi}^2$
$\$/\text{m}^2$	Industriel, institutionnel	160 $\$/\text{m}^2$
$\$/\text{acre}$	Agricole, développement	25 000 $\$/\text{acre}$
$\$/\text{hectare}$	Agricole, grands terrains	62 000 $\$/\text{ha}$



Note

Les valeurs ci-dessus sont des **exemples illustratifs** et non des références de marché.

Unités de comparaison (2/2) — Unités de marché

Unité	Usage typique	Exemple illustratif
\$/pied de façade	Résidentiel urbain	1 200 \$/pied
\$/lot	Subdivisions	85 000 \$/lot
\$/unité constructible	Multirésidentiel	12 000 \$/unité
\$/terrain global	Terrain unique	250 000 \$

Choix de l'unité

L'unité retenue doit être celle que les **acteurs du marché** utilisent réellement dans le segment visé.

Les 9 éléments d'ajustement (1/2) — Éléments transactionnels

- 1 **Droits de propriété transmis** — pleine propriété, emphytéose, servitudes
- 2 **Conditions de financement** — financement vendeur, hypothèque avantageuse
- 3 **Conditions de vente** — vente forcée, lien familial, motivation spéciale
- 4 **Conditions de marché** — ajustement temporel (date de vente vs date d'évaluation)

Ordre d'application

Les ajustements transactionnels sont appliqués **séquentiellement** (en cascade), avant les ajustements de propriété, car ils corrigent le prix de base.

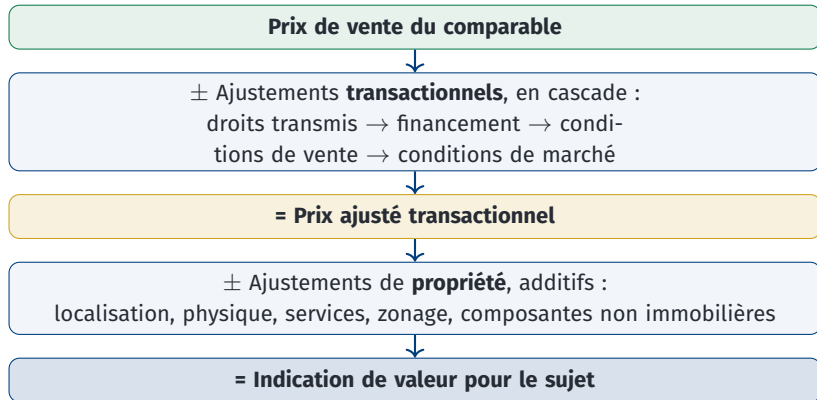
Les 9 éléments d'ajustement (2/2) — Éléments de propriété

- 5 **Localisation** — quartier, accès, visibilité, proximité des services
- 6 **Caractéristiques physiques** — superficie, forme, topographie, type de sol
- 7 **Services publics disponibles** — eau, égout, gaz, électricité, internet
- 8 **Zonage et usage permis** — densité, hauteur, ratio d'implantation
- 9 **Composantes non immobilières** — biens meubles inclus dans la vente



Les éléments de propriété sont généralement appliqués de manière **additive** (en pourcentage ou en dollars) au prix ajusté pour les conditions transactionnelles.

Processus d'ajustement — Schéma



La règle d'or des ajustements

Principe fondamental

On ajuste toujours le **comparable vers le sujet**, jamais l'inverse.

Comparable supérieur au sujet :

- ▶ Le comparable vaut **plus** que le sujet
- ▶ Ajustement **négatif** (—)
- ▶ On ramène son prix **vers le bas**

Comparable inférieur au sujet :

- ▶ Le comparable vaut **moins** que le sujet
- ▶ Ajustement **positif** (+)
- ▶ On ramène son prix **vers le haut**

Limites d'ampleur des ajustements

- ▶ Ajustement **net** total : idéalement $\leq 25\%$ du prix de vente
- ▶ Ajustement **brut** total (somme des valeurs absolues) : idéalement $\leq 50\%$
- ▶ Au-delà de ces seuils, le comparable est **trop différent** du sujet : il faut le remplacer ou réduire son poids

Nuance

Ces seuils sont des **règles de pratique courantes**, non des normes impératives : le jugement professionnel et la qualité des données priment.

Exemple chiffré — Le terrain sujet

Caractéristique	Terrain sujet
Localisation	Rue Principale, Gatineau (secteur Aylmer)
Zonage	Résidentiel R-2 (unifamiliale et bifamiliale)
Superficie	8 000 pi ² (743 m ²)
Façade	60 pieds
Topographie	Plane, régulière
Services	Eau, égout, gaz, électricité
Date d'évaluation	Février 2026

Mise en situation

Objectif : estimer la valeur marchande du terrain à l'aide de 4 comparables. Données **fictives** à des fins **pédagogiques** (marché de Gatineau, 2026).

Exemple chiffré — Comparables A et B

Caractéristique	Sujet	Comp. A	Comp. B
Prix de vente	—	120 000 \$	135 000 \$
Date de vente	(éval. févr. 2026)	Déc. 2025	Oct. 2025
Superficie (pi ²)	8 000	7 500	9 000
Façade (pi)	60	55	65
Zonage	R-2	R-2	R-2
Topographie	Plane	Plane	Plane
Services	Complets	Complets	Complets
Localisation	Référence	Similaire	Supérieure
Prix (\$/pi ²)	?	16,00	15,00

Exemple chiffré — Comparables C et D

Caractéristique	Sujet	Comp. C	Comp. D
Prix de vente	—	110 000 \$	128 000 \$
Date de vente	(éval. févr. 2026)	Août 2025	Janv. 2026
Superficie (pi ²)	8 000	7 000	8 500
Façade (pi)	60	50	60
Zonage	R-2	R-2	R-3
Topographie	Plane	Lég. pente	Plane
Services	Complets	Pas de gaz	Complets
Localisation	Référence	Inférieure	Similaire
Prix (\$/pi ²)	?	15,71	15,06

Grille d'ajustements (\$/pi²) — Comparables A et B

Élément	Comp. A	Comp. B
Prix de vente (\$/pi ²)	16,00	15,00
Droits de propriété	0,00	0,00
Financement	0,00	0,00
Conditions de vente	0,00	0,00
Conditions de marché (+3 %/an)	+0,08	+0,15
Prix ajusté transactionnel	16,08	15,15
Localisation	0,00	−1,00
Superficie	−0,25	+0,30
Topographie	0,00	0,00
Services	0,00	0,00
Zonage	0,00	0,00
Valeur indiquée (\$/pi²)	15,83	14,45

Grille d'ajustements (\$/pi²) — Comparables C et D

Élément	Comp. C	Comp. D
Prix de vente (\$/pi ²)	15,71	15,06
Droits de propriété	0,00	0,00
Financement	0,00	0,00
Conditions de vente	0,00	0,00
Conditions de marché (+3 %/an)	+0,24	+0,04
Prix ajusté transactionnel	15,95	15,10
Localisation	+1,00	0,00
Superficie	−0,40	+0,15
Topographie	+0,50	0,00
Services	+0,75	0,00
Zonage	0,00	−0,50
Valeur indiquée (\$/pi²)	17,80	14,75

Exemple chiffré — Vérification des ajustements

Mesure	A	B	C	D
Ajustement net	−1,1 %	−3,7 %	+13,3 %	−2,1 %
Ajustement brut	2,1 %	9,7 %	18,4 %	4,6 %
Seuil net ($\leq 25\%$)	✓	✓	✓	✓
Seuil brut ($\leq 50\%$)	✓	✓	✓	✓
Pondération	35 %	15 %	15 %	35 %

Bonne pratique

Les comparables nécessitant le **moins d'ajustements** (A et D) reçoivent une pondération plus élevée dans la réconciliation.

Exemple chiffré — Réconciliation et conclusion

- ▶ Comparable A : **15,83 \$/pi²** (ajustement net -1,1 %) — poids 35 %
- ▶ Comparable B : **14,45 \$/pi²** (ajustement net -3,7 %) — poids 15 %
- ▶ Comparable C : **17,80 \$/pi²** (ajustement net +13,3 %) — poids 15 %
- ▶ Comparable D : **14,75 \$/pi²** (ajustement net -2,1 %) — poids 35 %

Réconciliation

Moyenne pondérée : $0,35 \times 15,83 + 0,15 \times 14,45 + 0,15 \times 17,80 + 0,35 \times 14,75 = 15,54$,
arrondie à **15,50 \$/pi²**.

$$V_{\text{terrain}} = 8\,000 \text{ pi}^2 \times 15,50 \text{ \$/pi}^2 = \mathbf{124\,000 \$}$$

SECTION 4

Méthode d'extraction

Définition

La méthode d'extraction (ou d'abstraction) estime la valeur du terrain en **soustrayant** la valeur dépréciée des améliorations du prix de vente total de la propriété.

Prix de vente total

—

Coût du bâtiment déprécié

=

Valeur du terrain

$$V_{\text{terrain}} = \text{Prix de vente} - (C_{\text{neuf}} - D_{\text{totale}})$$

Méthode d'extraction — Quand l'utiliser ?

Situations favorables :

- ▶ **Peu de terrains vacants** vendus dans le secteur
- ▶ Bâtiments relativement **neufs** (dépréciation facile à estimer)
- ▶ **Améliorations modestes** par rapport au terrain
- ▶ Zone **rurale** ou semi-urbaine
- ▶ Vérification d'une autre méthode

Limites :

- ▶ Fiabilité tributaire de l'estimation du **coût déprécié**
- ▶ Erreur sur la dépréciation = erreur sur le terrain
- ▶ Moins précise pour les bâtiments **anciens**
- ▶ Méthode **indirecte**, moins fiable que la comparaison
- ▶ Nécessite de bonnes données de **coûts**

Exemple chiffré — Méthode d'extraction

💡 Données (fictives à des fins pédagogiques)

- ▶ Maison unifamiliale vendue à Gatineau : **425 000 \$**
- ▶ Superficie habitable : 1 500 pi²
- ▶ Coût de remplacement neuf : $185 \$/\text{pi}^2 \times 1\,500 = \mathbf{277\,500 \$}$ (hypothèse du cas — coût total)
- ▶ Âge réel : 15 ans; durée de vie économique : 50 ans

$$\text{Dépréciation (linéaire)} = 277\,500 \$ \times \frac{15}{50} = \mathbf{83\,250 \$}$$

$$\text{Valeur dépréciée du bâtiment} = 277\,500 - 83\,250 = \mathbf{194\,250 \$}$$

$$V_{\text{terrain}} = 425\,000 - 194\,250 = \mathbf{230\,750 \$}$$

Extraction — Analyse de sensibilité

Impact de la durée de vie économique retenue sur la valeur du terrain :

Durée de vie	Dépréciation	Valeur bâtiment	Valeur terrain
40 ans	104 063 \$	173 438 \$	251 563 \$
45 ans	92 500 \$	185 000 \$	240 000 \$
50 ans	83 250 \$	194 250 \$	230 750 \$
55 ans	75 682 \$	201 818 \$	223 182 \$
60 ans	69 375 \$	208 125 \$	216 875 \$

Observation

Un écart de 10 ans dans la durée de vie économique fait varier la valeur du terrain de près de **35 000 \$** : la méthode d'extraction est **sensible** aux hypothèses de dépréciation.

Extraction — Validation par le ratio terrain/total

Ordres de grandeur **indicatifs**, à valider sur le marché local :

Type de propriété	Ratio terrain/total
Unifamiliale de banlieue	25–40 %
Unifamiliale de centre-ville	40–60 %
Condo (terrain sous-jacent)	15–30 %
Commercial urbain	30–50 %
Industriel	15–25 %
Agricole (avec bâtiments)	50–80 %

Vérification de notre exemple

$230\,750 / 425\,000 = 54,3\%$ — plausible pour un terrain urbain bien situé, mais au-dessus de la fourchette de banlieue : à corroborer par une seconde méthode.



SECTION 5

Méthode d'affectation et analyse de lotissement

Définition

La méthode d'affectation (*allocation method*) applique un **ratio typique** entre la valeur du terrain et la valeur totale de la propriété, observé sur le marché :

$$V_{\text{terrain}} = V_{\text{totale}} \times R_{\text{terrain/total}}$$

Avantages :

- ▶ Simple et rapide
- ▶ Utile comme **vérification**
- ▶ Applicable avec peu de données
- ▶ Bonne pour les estimations préliminaires

Limites :

- ▶ Ratio parfois **imprécis**
- ▶ Suppose un ratio **stable** dans le secteur
- ▶ Ignore les particularités du terrain
- ▶ Méthode de **dernier recours**

Méthode d'affectation — Exemple simple

💡 Données (fictives à des fins pédagogiques)

- ▶ Propriété comparable vendue : **450 000 \$**
- ▶ Ratio terrain/total observé dans le secteur : **35 %**

$$V_{\text{terrain}} = 450\,000 \$ \times 0,35 = \mathbf{157\,500 \$}$$

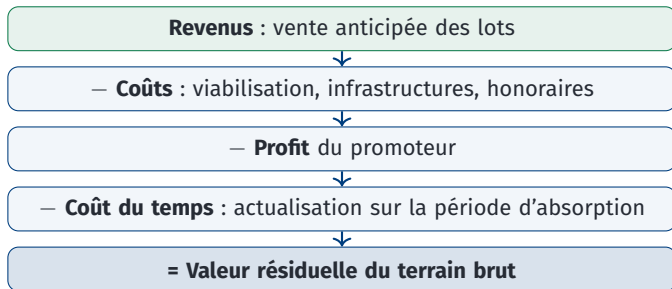
⚠ Attention

Le ratio doit être dérivé de **données de marché réelles** (rôles d'évaluation, ventes antérieures de terrains vacants dans le même secteur), et non d'une estimation arbitraire.

Analyse de lotissement (*subdivision development*)

Définition

L'analyse de lotissement s'applique aux **grands terrains** susceptibles d'être subdivisés en lots individuels : on soustrait des revenus anticipés tous les coûts pour isoler la valeur du terrain brut.



Lotissement — Exemple de projet résidentiel

💡 Données du projet (fictives à des fins pédagogiques)

- ▶ Terrain brut de **5 hectares** à Sherbrooke
- ▶ Potentiel : **40 lots** résidentiels de 5 000 pi²
- ▶ Prix de vente anticipé : **85 000 \$/lot**
- ▶ Période d'absorption : **3 ans** (environ 13 lots/an)

Revenus bruts anticipés :

$$40 \text{ lots} \times 85\,000 \$ = \mathbf{3\,400\,000 \$}$$

Lotissement — Coûts de développement

Poste de coût	Montant
Arpentage et subdivision	60 000 \$
Rues et trottoirs	480 000 \$
Aqueduc et égout	520 000 \$
Électricité et télécommunications	160 000 \$
Aménagement paysager	80 000 \$
Honoraires professionnels	120 000 \$
Taxes, permis, frais légaux	100 000 \$
Marketing et vente (5 % des revenus)	170 000 \$
Frais de financement	90 000 \$
Total des coûts	1 780 000 \$

Lotissement — Valeur résiduelle du terrain

$$\begin{aligned}\text{Revenus bruts} &= 3\,400\,000 \$ \\ - \text{Coûts de développement} &= 1\,780\,000 \$ \\ - \text{Profit du promoteur (15 \% des revenus)} &= 510\,000 \$ \\ - \text{Actualisation (taux 8 \%, 3 ans)} &= 210\,000 \$ \\ \text{Valeur résiduelle du terrain brut} &= \mathbf{900\,000 \$}\end{aligned}$$

Vérification

Valeur par lot : $900\,000/40 = \mathbf{22\,500 \$/lot}$ • Valeur par hectare : $\mathbf{180\,000 \$/ha}$ • Ratio terrain/revenus : $\mathbf{26,5 \%}$

Analyse de lotissement — Facteurs critiques

Variables sensibles :

- ▶ **Prix de vente des lots** — étude de marché essentielle
- ▶ **Rythme d'absorption** — durée du projet
- ▶ **Taux d'actualisation** — risque du promoteur
- ▶ **Coûts d'infrastructure** — soumissions récentes
- ▶ **Nombre de lots** — densité permise par le zonage

Particularités québécoises :

- ▶ **Redevances municipales** — frais de parc et de développement
- ▶ **CMM / MRC** — règlements régionaux
- ▶ **MELCCFP** — certificat d'autorisation environnementale
- ▶ **Cession de rues** à la municipalité
- ▶ **Bandes riveraines** — zones tampons obligatoires



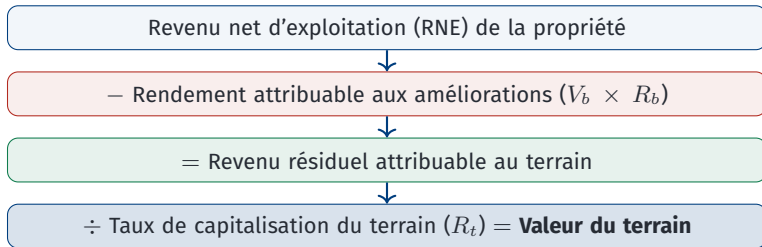
SECTION 6

Méthode du résidu foncier

Méthode du résidu foncier — Principe

Définition

La méthode du résidu foncier (*land residual technique*) isole le **revenu net attribuable au terrain** en soustrayant du revenu net total le rendement attribuable aux améliorations, puis **capitalise** ce résidu.



$$V_{\text{terrain}} = \frac{RNE - (V_{\text{bâtiment}} \times R_b)}{R_t}$$

Où :

- ▶ RNE = revenu net d'exploitation
- ▶ $V_{\text{bâtiment}}$ = coût neuf des améliorations
- ▶ R_b = taux de rendement du bâtiment (rendement **sur** et **de** l'investissement)
- ▶ R_t = taux de capitalisation du terrain

Hypothèses clés :

- ▶ Le bâtiment est **neuf** et représente le PHMU
- ▶ Le RNE est **stabilisé**
- ▶ Le terrain **ne se déprécie pas**
- ▶ $R_b > R_t$, car le bâtiment doit couvrir la récupération du capital

Exemple chiffré — Résidu foncier

💡 Données (fictives à des fins pédagogiques)

- ▶ Projet : immeuble locatif de 12 logements à Trois-Rivières
- ▶ **RNE stabilisé** : 156 000 \$/an; **coût neuf du bâtiment** : 1 800 000 \$
- ▶ **Taux de rendement du bâtiment** (R_b) : 7,5 % (récupération incluse)
- ▶ **Taux de capitalisation du terrain** (R_t) : 5,0 %

$$\text{Rendement attribuable au bâtiment} = 1\,800\,000 \times 0,075 = 135\,000 \$$$

$$\text{Revenu résiduel (terrain)} = 156\,000 - 135\,000 = 21\,000 \$$$

$$V_{\text{terrain}} = \frac{21\,000}{0,05} = \mathbf{420\,000 \$}$$

Résidu foncier — Analyse de sensibilité

Impact du taux de rendement du bâtiment (R_t maintenu à 5 %) :

R_b	Rendement bâtiment	Résidu terrain	V_{terrain}
7,0 %	126 000 \$	30 000 \$	600 000 \$
7,5 %	135 000 \$	21 000 \$	420 000 \$
8,0 %	144 000 \$	12 000 \$	240 000 \$
8,5 %	153 000 \$	3 000 \$	60 000 \$

Observation critique

Une variation de **0,5 point** de R_b fait varier la valeur du terrain de **180 000 \$**! Cette méthode, **très sensible** aux hypothèses de taux, ne devrait être utilisée que lorsque les taux sont bien étayés par le marché.

Quand l'utiliser :

- ▶ Terrain à **développer** (projet neuf)
- ▶ Données de **revenus** disponibles
- ▶ Coût de construction **fiable**
- ▶ Taux de capitalisation **bien documentés**
- ▶ Absence de comparables de terrains vacants

Pièges à éviter :

- ▶ Utiliser des revenus **non stabilisés**
- ▶ Oublier les **coûts indirects** dans V_b
- ▶ Confondre R_b et R_t
- ▶ Appliquer à un bâtiment **ancien** (dépréciation)
- ▶ Ne pas **valider** avec une autre méthode

SECTION 7

Le marché foncier québécois

Le rôle d'évaluation foncière au Québec

Cadre légal

La **Loi sur la fiscalité municipale** (LFM) encadre l'évaluation foncière : la valeur inscrite au rôle correspond à la **valeur réelle** de l'unité d'évaluation (art. 43 LFM).

Caractéristiques du rôle :

- ▶ Rôle **triennal** (déposé tous les 3 ans)
- ▶ Valeur à la date de référence du **1^{er} juillet, 18 mois avant** l'entrée en vigueur du rôle
- ▶ Distinction **terrain / bâtiment**
- ▶ Préparé sous la responsabilité d'un évaluateur **agréé**

Utilité pour l'évaluateur :

- ▶ Source de **ratios** terrain/total
- ▶ Base pour la méthode d'**affectation**
- ▶ **Vérification** croisée et indicateur de tendances
- ▶ Attention : valeur au rôle $\neq$ valeur marchande à la date d'évaluation

💡 Barème de base 2026 (hors Montréal)

- ▶ 0,5 % sur la tranche jusqu'à 62 900 \$
 - ▶ 1,0 % sur la tranche de 62 900 \$ à 315 000 \$
 - ▶ 1,5 % sur la tranche excédant 315 000 \$
-
- ▶ Tranches **indexées chaque année** par le gouvernement du Québec
 - ▶ Les municipalités peuvent fixer des taux supérieurs (max 3 %) au-delà de 500 000 \$
 - ▶ **Montréal** applique son propre barème progressif (jusqu'à 4 % au sommet)

⚠️ Impact sur l'évaluation

Les droits sont calculés sur le **plus élevé** de la contrepartie versée ou de la valeur inscrite au rôle : la valeur du terrain influence directement la fiscalité.

Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles

La LPTAA protège les terres agricoles contre l'urbanisation; elle est administrée par la **CP-TAQ**. Toute utilisation non agricole requiert une **autorisation**. La zone agricole couvre environ **63 000 km²**.

- ▶ Le PHMU est **restreint** à l'usage agricole en zone verte
- ▶ Valeur généralement **inférieure** à celle d'un terrain comparable en zone blanche
- ▶ Les **décisions de la CPTAQ** (autorisation ou refus de dézonage) affectent directement la valeur
- ▶ Attention aux **droits acquis** et aux usages dérogatoires

📖 Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

La LAU définit le cadre de **planification urbaine** au Québec et structure les pouvoirs réglementaires des MRC et des municipalités.

Schéma d'aménagement et de développement (MRC)



Plan d'urbanisme (municipalité)



Règlements : zonage, lotissement, construction

- Chaque palier doit être **conforme** au palier supérieur

La LAU (2/3) — Le zonage et la valeur du terrain

- ▶ **Usages permis** — résidentiel, commercial, industriel, mixte
- ▶ **Densité d'occupation** — nombre de logements ou d'unités permis
- ▶ **Hauteur maximale** des bâtiments
- ▶ **Ratio d'implantation** au sol
- ▶ **Marges de recul** (avant, latérales, arrière)

À retenir

Deux terrains physiquement identiques mais de zonages différents peuvent avoir des valeurs **très différentes** : le zonage détermine le PHMU.

- ▶ **PIIA** — plans d'implantation et d'intégration architecturale : contrôle qualitatif des projets (apparence, intégration au milieu)
- ▶ **PAE** — plans d'aménagement d'ensemble : planification globale exigée avant le développement d'un secteur
- ▶ **PPU** — programmes particuliers d'urbanisme : vision détaillée pour un secteur ciblé (centre-ville, secteur à requalifier)



Incidence sur la valeur

Ces outils ajoutent des exigences (études, délais, conception) qui peuvent influencer les **coûts, les délais et le risque** d'un projet — donc la valeur du terrain.

Particularités du marché foncier québécois

Régime de droit civil :

- ▶ **Cadastre et Registre foncier** — publicité des droits
- ▶ **Code civil du Québec** — régime distinct de la *common law*
- ▶ **Servitudes légales** — vue, eaux, mur mitoyen
- ▶ **Emphytéose** — 10 à 100 ans (art. 1195 et s. C.c.Q.)

Contraintes et droits particuliers :

- ▶ **Droit de préemption municipal** — depuis la réforme de la LAU
- ▶ **Droits miniers** — appartiennent généralement à l'État
- ▶ **Milieux humides et hydriques** — conservation et compensations exigées

Conseil

Toujours vérifier **titres, servitudes et contraintes réglementaires** avant de conclure.

SECTION 8

Travail pratique 1 (10 %) — annonce

TP1 — Évaluation d'un terrain résidentiel (10 %)

Mandat

Le liquidateur d'une succession vous mandate pour établir la **valeur marchande d'un terrain vacant** du secteur Saint-Rosaire (Gatineau) : grille d'ajustement en \$/pi², seuils, réconciliation et test de vraisemblance contre des inscriptions réelles.

Objectifs pédagogiques :

- ▶ Choisir la méthode d'évaluation du terrain et la justifier (séance 3)
- ▶ Construire une grille \$/pi² : temps, coin, services, topographie (séance 4)
- ▶ Vérifier les seuils net 15 % / brut 25 % et réconcilier
- ▶ Analyser le risque réglementaire des **zones inondables 2026**

Données réelles

Trois terrains vacants réellement en vente à Gatineau (Realtor.ca, MLS cités, 47,7–54 \$/pi²); cadre des milieux hydriques en vigueur au 1^{er} mars 2026; coût réel de raccordement à l'égout.

TP1 — Livrables, modalités et Dashboard

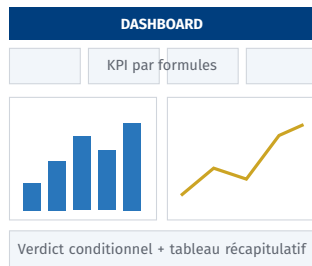
Livable (dépôt Moodle) :

- ▶ Gabarit Excel complété (TP1_CodePermanent.xlsx) : grille chaînée, analyse, dashboard

Modalités :

- ▶ Individuel — **remise : séance 5**
- ▶ **Pondération : 10 %** (barème /100 dans l'énoncé)
- ▶ Prix de la vente no 1 **personnalisé** :
 $259\,000 + 1\,000 \times B$
- ▶ IA tolérée (chatbot du cours), **déclaration obligatoire**; toute réponse doit être ancrée dans les données du dossier

Aperçu du gabarit Excel :



Onglets : Accueil · Données · zones de travail · Dashboard.

SECTION 9

Synthèse et préparation

Tableau comparatif des méthodes

Méthode	Principe	Données requises	Fiabilité	Usage
Comparaison directe	Ventes de terrains similaires	Comparables vacants	Élevée	Méthode privilégiée
Extraction	Prix total — bâtiment déprécié	Ventes améliorées, coûts	Modérée	Peu de vacants
Affectation	Ratio terrain/total	Ratios de marché	Faible–mod.	Vérification
Lotissement	Revenus — coûts de développement	Étude de marché complète	Modérée	Grands terrains
Résidu foncier	Capitalisation du revenu résiduel	RNE, coûts, taux	Modérée	Terrains à revenus

Règle de pratique

Utilisez **au moins deux méthodes** lorsque possible, pour valider et **réconcilier** les résultats.

Hiérarchie de fiabilité des méthodes

1. Comparaison directe

la plus fiable — données de marché directes

2. Extraction / Lotissement

méthodes indirectes — fiabilité modérée

3. Résidu foncier

sensible aux hypothèses — prudence

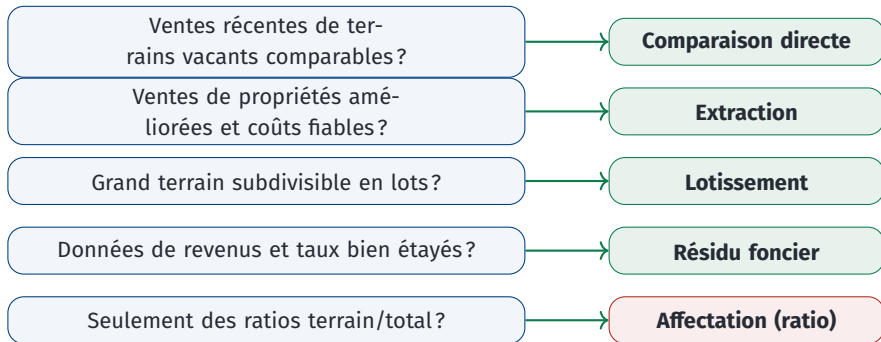
4. Affectation (ratio)

dernier recours

Principe

Plus la méthode s'appuie sur des **données directes du marché**, plus elle est fiable; plus elle repose sur des **hypothèses**, plus elle est vulnérable aux erreurs.

Choisir la méthode — Guide décisionnel



Lecture

On descend la liste : si la réponse est **non**, on passe au critère suivant. La comparaison directe demeure la référence dès qu'elle est possible.

- 1 Le terrain s'évalue toujours comme **vacant et disponible**, à son **PHMU**
- 2 La **comparaison directe** est la méthode privilégiée (ventes de terrains vacants)
- 3 L'**extraction** soustrait la valeur dépréciée du bâtiment du prix total
- 4 L'**affectation** applique un ratio terrain/total observé sur le marché
- 5 L'**analyse de lotissement** s'applique aux grands terrains subdivisibles
- 6 Le **résidu foncier** capitalise le revenu résiduel après rendement du bâtiment

- ❶ Le rôle d'évaluation (LFM) est **triennal**; valeur à la date de référence du **1^{er} juillet, 18 mois avant** l'entrée en vigueur
- ❷ Les **droits de mutation** suivent un barème progressif **indexé annuellement** (règle du plus élevé : contrepartie ou valeur au rôle)
- ❸ La **LPTAA** restreint le PHMU en zone agricole; la **LAU** et le zonage encadrent l'usage permis
- ❹ Toujours utiliser **au moins deux méthodes** et réconcilier les résultats

Séance 4 — Analyse du terrain et ajustements :

- ▶ Caractéristiques physiques (dimensions, forme, topographie)
- ▶ Localisation, zonage, services publics et infrastructures
- ▶ Contraintes environnementales et réglementaires
- ▶ **TP1** : évaluation d'un terrain (10 %, remise à la séance 5)

Lectures recommandées

- ▶ *The Appraisal of Real Estate*, 16^e éd., chapitres sur l'évaluation du terrain
- ▶ Rattermann, *The Cost Approach to Value*, chapitres 3–4
- ▶ Guide de pratique de l'**OEAQ** — évaluation du terrain
- ▶ *Loi sur la fiscalité municipale* (LFM), dispositions pertinentes



Questions et discussion

Simon-Pierre Boucher

Professeur — Département des sciences administratives

✉ simon-pierre.boucher@uqo.ca

📍 Gatineau — Pavillon Lucien-Brault

101, rue Saint-Jean-Bosco, Gatineau (Québec) J8X 3X7

➔ *Prochaine séance : Analyse du terrain et ajustements*

Références

-  ALTUS GROUP (2026). *Canadian Cost Guide*. Édition annuelle. Altus Group. Toronto.
-  APPRAISAL INSTITUTE (2026). *The Appraisal of Real Estate*. 16^e éd. Chicago : Appraisal Institute.
-  APPRAISAL INSTITUTE OF CANADA (2026). *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)*. En vigueur le 1^{er} avril 2026. AIC. Ottawa. URL : <https://www.aicanada.ca>.
-  GOUVERNEMENT DU QUÉBEC (2026a). *Droits sur les mutations immobilières*. URL : <https://www.quebec.ca/gouvernement/gestion-municipale/finances-fiscalite-municipales/fiscalite/droits-mutations-immobilieres> (visité le 31/07/2026).
-  — (2026b). *Registre foncier du Québec en ligne*. URL : <https://foncier.mern.gouv.qc.ca> (visité le 31/07/2026).
-  ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC (2024). *Normes de pratique professionnelle*. OEAQ. Montréal. URL : <https://oeaq.qc.ca>.

Références (suite)

-  QUÉBEC (1972). *Loi sur la qualité de l'environnement*. RLRQ, c. Q-2. URL : <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/Q-2>.
-  — (1976). *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*. RLRQ, c. D-15.1. URL : <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/D-15.1>.
-  — (1978). *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. RLRQ, c. P-41.1. URL : <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/P-41.1>.
-  — (1979a). *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. RLRQ, c. A-19.1. URL : <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/A-19.1>.
-  — (1979b). *Loi sur la fiscalité municipale*. RLRQ, c. F-2.1. URL : <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/F-2.1>.
-  — (1991). *Code civil du Québec*. RLRQ, c. CCQ-1991. URL : <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/ccq-1991>.

Références (suite)

-  RATTERMANN, Mark R. (2021a). *The Cost Approach to Value*. Chicago : Appraisal Institute.
-  — (2021b). *The Student Handbook to The Appraisal of Real Estate*. 15^e éd. Chicago : Appraisal Institute.
-  UBC REAL ESTATE DIVISION (2010). *The Appraisal of Real Estate*. 3^e édition canadienne. Vancouver : University of British Columbia, Real Estate Division.