

Séance 4 : Analyse du terrain et ajustements

 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 **Rappel et objectifs de la séance**
- 2 **Caractéristiques physiques du terrain**
- 3 **Localisation et zonage**
- 4 **Services publics et infrastructures**
- 5 **Contraintes environnementales et réglementaires**
- 6 **Sélection et ajustement des comparables**
- 7 **Exemple complet — Évaluation d'un terrain**
- 8 **Exemple guidé — Évaluation d'un terrain**
- 9 **Résumé et préparation**



SECTION 1

Rappel et objectifs de la séance

Rappel — Méthodes d'évaluation du terrain

Méthodes vues en séance 3 :

- 1 Comparaison directe
- 2 Extraction
- 3 Affectation (subdivision)
- 4 Résidu foncier

Principes fondamentaux :

- ▶ Terrain vacant et disponible
- ▶ Utilisation optimale (UO)
- ▶ Principe de substitution
- ▶ Marché foncier québécois

Rappel — Formule de la méthode du coût

$$V = V_{\text{terrain}} + (C_{\text{neuf}} - D_{\text{totale}})$$

Rappel — Comparaison directe des terrains

Étapes essentielles :

- 1 Recherche de terrains vendus (comparables)
- 2 Analyse des conditions de vente
- 3 Choix d'une unité de comparaison (prix/pi², prix/m², prix/acre)
- 4 Ajustements pour différences
- 5 Réconciliation de la valeur

Aujourd'hui

Nous approfondissons les **caractéristiques du terrain** et la **mécanique des ajustements**.

Objectifs d'apprentissage

Au terme de cette séance, l'étudiant sera capable de :

- 1 Identifier et analyser les **caractéristiques physiques** d'un terrain
- 2 Comprendre l'impact de la **localisation** et du **zonage** sur la valeur
- 3 Évaluer l'influence des **services publics** et des **infrastructures**
- 4 Identifier les **contraintes** environnementales et réglementaires
- 5 Appliquer la méthode de **sélection et d'ajustement** des comparables
- 6 Réaliser une évaluation foncière complète (**TP1**, remise à la séance 5)



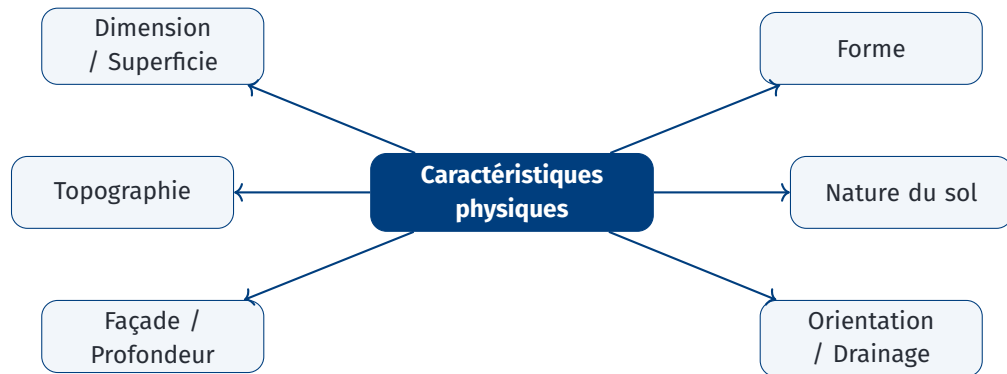
Remise en **fin de séance** — pondération de **10 %** de la note finale.



SECTION 2

Caractéristiques physiques du terrain

Caractéristiques physiques – Vue d'ensemble



Chaque caractéristique influence la valeur et alimente la grille d'ajustement.

Dimension et superficie — Unités de mesure

Unité	Équivalence	Usage courant
pi ²	0,0929 m ²	Résidentiel (Québec)
m ²	10,764 pi ²	Officiel / cadastre
acre	43 560 pi ²	Agricole / grands terrains
hectare	10 000 m ²	Agricole / forestier
arpent	36 802 pi ²	Historique (Québec)

Conversions rapides

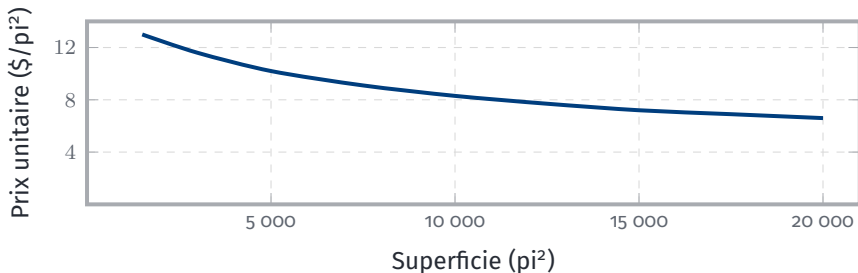
1 acre = 0,4047 ha • 1 ha = 2,471 acres • 1 arpent $\approx$ 0,845 acre

Attention

Le **cadastre** québécois est métrique (m²); la pratique résidentielle utilise encore le **pi²**.

Superficie — Impact sur la valeur

La valeur **unitaire** d'un terrain diminue généralement avec l'augmentation de la superficie (économie d'échelle foncière).

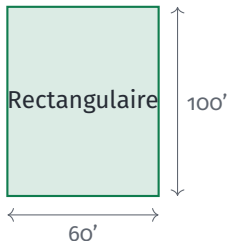


💡 **Exemple — secteur R-1 (données fictives à des fins pédagogiques, Gatineau, 2026)**

Terrain de 5 000 pi^2 à 12 $\$/\text{pi}^2 \rightarrow 60\,000\ \$$ vs terrain de 12 000 pi^2 à 8 $\$/\text{pi}^2 \rightarrow 96\,000\ \$$

Forme du terrain — Schémas comparatifs

Terrain régulier



Terrain irrégulier



Lecture

À superficie égale, la forme détermine la **surface réellement utilisable** pour l'implantation d'un bâtiment.

Forme du terrain — Incidence sur la valeur

Terrain régulier :

- ▶ Maximise l'utilisation
- ▶ Construction facile
- ▶ Valeur optimale

Terrain irrégulier :

- ▶ Perte d'espace utilisable
- ▶ Coûts de construction accrus
- ▶ Décote typique : 5 % à 25 %

Impact sur la valeur

Un terrain irrégulier reçoit généralement un **ajustement négatif** dans l'analyse de comparables. L'ampleur dépend du type d'irrégularité et du zonage.

Formes courantes et impact

Forme	Décote typique	Commentaire
Rectangulaire	0 % (référence)	Forme idéale
Carré	0 % à -2 %	Excellent, légèrement moins flexible
Trapézoïdal	-5 % à -10 %	Ajustement modeste
Triangulaire	-15 % à -30 %	Perte d'utilisation importante
En « L »	-5 % à -15 %	Dépend de la configuration
Enclave	-10 % à -20 %	Accès limité
En pointe (coin)	-10 % à -25 %	Terrain en coin

Note

Ces décotes sont **indicatives** et doivent être validées par des **données de marché** locales. L'impact réel varie selon le zonage et l'utilisation prévue.

Topographie

Types de topographie :

- ▶ **Plat** : idéal, coûts minimaux
- ▶ **Pente légère** (1–5 %) : bon drainage
- ▶ **Pente modérée** (5–15 %) : coûts accrus
- ▶ **Pente forte** ($> 15\%$) : coûts majeurs
- ▶ **Terrain accidenté** : décote importante

Impact sur les coûts :

Condition	Surcoût
Pente légère	0–5 %
Pente modérée	5–15 %
Pente forte	15–40 %
Mur de soutènement	10–30 %
Excavation dans le roc	20–50 %

Contexte québécois

La région de Gatineau–Ottawa présente des zones de **roc près de la surface** (Bouclier canadien) qui augmentent les coûts d'excavation et de fondation.

Nature du sol

Types de sol et portance :

Type de sol	Portance
Roc	Excellente
Gravier / sable	Bonne
Sable fin	Moyenne
Argile ferme	Moyenne
Argile molle	Faible
Sol organique	Très faible
Remblai	Variable

Impacts sur la valeur :

- ▶ **Sol argileux** : risque de mouvement, tassement différentiel
- ▶ **Nappe phréatique haute** : drainage coûteux
- ▶ **Sol contaminé** : décote majeure ou invendable
- ▶ **Remblai** : nécessite une étude géotechnique

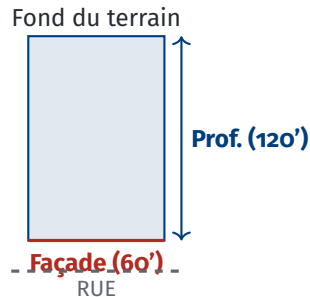
Recommandation

En cas de doute, exiger un **rapport géotechnique** (forage, essais; 2 000 \$ à 8 000 \$).

Façade et profondeur — Définitions

📖 Définitions

- ▶ **Façade** (frontage) : largeur donnant sur la rue
- ▶ **Profondeur** : distance de la rue au fond du terrain
- ▶ **Ratio** : profondeur / façade



Façade et profondeur — Principes clés

- ▶ La **façade** est souvent plus valorisée que la profondeur
- ▶ Un terrain peu profond mais large vaut généralement plus qu'un terrain étroit mais profond
- ▶ La **profondeur standard** varie selon le secteur (100' à 150' en résidentiel)
- ▶ Ratio idéal : **2 :1 à 3 :1** (profondeur :façade)



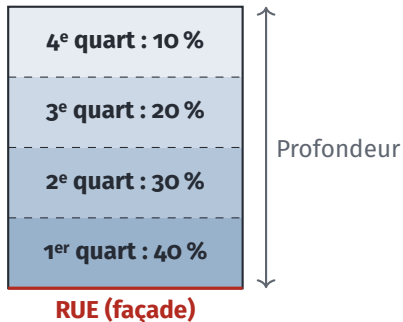
Transition

Au-delà de la profondeur standard, chaque pied additionnel ajoute de moins en moins de valeur : c'est l'idée formalisée par la **règle de Harper** (diapositive suivante).

Règle de Harper (4-3-2-1)

Principe

La règle de Harper répartit la valeur d'un terrain en fonction de la profondeur : les premiers 25 % de la profondeur représentent **40 %** de la valeur totale.



Règle de Harper — Exemple d'application

💡 Exemple

Terrain de 100' de profondeur, valeur totale estimée : **80 000 \$**. On veut évaluer un terrain identique, mais de **75'** de profondeur seulement.

Section	Profondeur	% de la valeur	Valeur
1 ^{er} quart	0–25'	40 %	32 000 \$
2 ^e quart	25–50'	30 %	24 000 \$
3 ^e quart	50–75'	20 %	16 000 \$
4 ^e quart	75–100'	10 %	8 000 \$
Total (100')		100 %	80 000 \$

Terrain de 75' : $V_{75'} = 32\,000 + 24\,000 + 16\,000 = \mathbf{72\,000\ \$}$ (90 % de la valeur)

Règle 4-3-2-1 — Portée et variantes

Attention

La règle de Harper est un **outil d'estimation** et non une loi absolue. Elle doit être validée par les données de marché.

Utilisations pratiques :

- ▶ Ajuster des comparables avec des **profondeurs différentes**
- ▶ Évaluer une **expropriation partielle** (prise en arrière-lot)
- ▶ Estimer la valeur d'un **terrain excédentaire**
- ▶ Analyser le fractionnement d'un terrain

Variante utilisée au Québec

Certains évaluateurs utilisent la **règle de Davis** (plus conservatrice) : 50 % / 25 % / 15 % / 10 % pour les quatre quarts de profondeur.



SECTION 3

Localisation et zonage

Facteurs de localisation

Facteurs positifs :

- ▶ Proximité des écoles et des parcs
- ▶ Transport en commun (STO, OC Transpo)
- ▶ Quartier recherché, vue dégagée
- ▶ Proximité des commerces et services
- ▶ Accès rapide aux autoroutes

Facteurs négatifs :

- ▶ Proximité industrielle
- ▶ Bruit (aéroport, autoroute)
- ▶ Lignes à haute tension, tours de télécommunication
- ▶ Dépotoir / site d'enfouissement
- ▶ Secteur à criminalité élevée

Principe fondamental

« *Location, location, location* » — la localisation est souvent le facteur le plus déterminant de la valeur foncière.

Hiérarchie normative :

- 1 **Gouvernement du Québec** : Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)
- 2 **MRC / CM** : schéma d'aménagement et de développement (SAD)
- 3 **Municipalité** : plan d'urbanisme et règlement de zonage

Code	Description (zones typiques — Ville de Gatineau)
R-1	Résidentiel unifamilial
R-2 / R-3	Résidentiel bifamilial / trifamilial
R-4 à R-6	Résidentiel multifamilial (densité croissante)
C-1 à C-3	Commercial (local, artériel, régional)
I-1 à I-3	Industriel (léger, moyen, lourd)
A / F	Agricole / forestier

Définitions clés

- ▶ **COS** (coefficient d'occupation du sol) = superficie de plancher totale / superficie du terrain
- ▶ **Taux d'implantation** = superficie d'emprise au sol / superficie du terrain
- ▶ **Marges** : recul avant, latéral, arrière

Exemple — zone R-1, Gatineau

- ▶ Taux d'implantation maximal : 40 % • hauteur maximale : 10 m (2 étages)
- ▶ Marge avant : 6 m (20') • latérales : 1,5 m (5') min. • arrière : 7,5 m (25')

Une densité permise **plus élevée** donne généralement une valeur unitaire supérieure.

Questions essentielles :

- 1 Le terrain est-il conforme au zonage **actuel** ?
- 2 Y a-t-il des **droits acquis** ?
- 3 Une **dérogation** est-elle possible ou probable ?
- 4 Un **changement de zonage** est-il anticipé ?
- 5 Quelle est l'**utilisation optimale** permise ?

Exemple positif

Terrain R-1 sur un axe commercial où un changement vers C-1 est probable → **plus-value potentielle.**

Exemple négatif

Terrain commercial dont un nouveau règlement interdit l'usage actuel → **perte de valeur.**

SECTION 4

Services publics et infrastructures

Services publics — Impact sur la valeur

Service	Avec service	Sans service (ordre de grandeur)
Aqueduc	Inclus dans la référence	—5 000 \$ à —15 000 \$ (puits privé)
Égout sanitaire	Inclus	—10 000 \$ à —25 000 \$ (fosse septique)
Égout pluvial	Inclus	—2 000 \$ à —8 000 \$
Électricité	Inclus	Raccordement coûteux
Gaz naturel	Léger premium	Sans impact majeur
Rue pavée	Inclus	—5 % à —15 %

Taxes de services (Québec)

Les municipalités québécoises peuvent imposer des **taxes spéciales** pour le raccordement aux services. Vérifier les charges à venir au greffe municipal.

Infrastructures — Évaluation de l'impact

Infrastructures positives :

- ▶ Nouveau pont / échangeur
- ▶ Prolongement du Rapibus (Gatineau)
- ▶ Station de train léger (O-Train)
- ▶ Aménagement de parc, piste cyclable
- ▶ Fibre optique

Infrastructures négatives :

- ▶ Élargissement de route (bruit)
- ▶ Poste de transformation électrique
- ▶ Station d'épuration
- ▶ Tour de communication, ligne à haute tension
- ▶ Dépôt à neige

Contexte Gatineau

Le projet de **tramway Gatineau–Ottawa** et les projets de lien interprovincial ont un impact significatif sur les valeurs foncières dans les corridors desservis.



SECTION 5

Contraintes environnementales et réglementaires

Zones inondables — Le nouveau cadre (2026)

Nouveau cadre réglementaire

Adopté en **juin 2025**, en vigueur depuis le **1^{er} mars 2026**. Il remplace la classification par récurrence (0–20 / 20–100 ans) et le régime transitoire de 2019, **abolis**.

Classe de risque	Orientation générale
Très élevé	Nouvelles constructions interdites
Élevé	Constructions fortement restreintes
Modéré	Permis avec mesures d'immunisation
Faible	Permis avec adaptations mineures

Cartographie

Déployée **graduellement depuis le printemps 2026**; superficies étendues d'environ **30 %**.

Zones inondables — Impact sur la valeur

Impact indicatif sur la valeur

De -20 % (risque **faible**) à -60 % **et plus** (risque **très élevé**) — fourchette **illustrative**, selon le marché et les restrictions applicables.

Sources d'information :

- ▶ Nouvelle cartographie gouvernementale des zones inondables (Québec)
- ▶ Schéma d'aménagement de la MRC
- ▶ Règlement municipal
- ▶ Historique des inondations du secteur

Contexte Gatineau

Les inondations de **2017** et **2019** ont profondément marqué les valeurs dans les secteurs riverains (rivière des Outaouais, rivière Gatineau).

Risques de glissement de terrain

Zones à risque au Québec :

- ▶ Talus argileux de la **mer de Champlain** (Outaouais, Laurentides, Montérégie)
- ▶ Cartographie gouvernementale des **zones de contraintes (MSP / MRNF)**
- ▶ Zones de contraintes intégrées aux **schémas d'aménagement** des MRC

Impact (fourchettes illustratives)

- ▶ Risque élevé : –30 % à –60 %
- ▶ Risque modéré : –10 % à –25 %
- ▶ Étude géotechnique souvent exigée

Vérifications

- ▶ Cartographie des zones de contraintes
- ▶ Historique de mouvements de terrain
- ▶ Avis du géotechnicien

Cadre légal — Loi sur la qualité de l'environnement (LQE) :

- ▶ **Section IV.2.1** : protection et réhabilitation des terrains
- ▶ Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (**RPRT**)
- ▶ **Critères** : A (résidentiel), B (commercial), C (industriel)

Impact financier

- ▶ Étude Phase I : 3 000–8 000 \$
- ▶ Étude Phase II : 8 000–25 000 \$
- ▶ Étude Phase III : 15 000–50 000 \$
- ▶ Décontamination : variable (jusqu'à plusieurs millions)

Répertoire du MELCCFP

Le répertoire des terrains contaminés du Québec est consultable en ligne. À vérifier systématiquement pour tout terrain à usage industriel ou commercial antérieur.

Servitudes et droits réels

Type	Impact	Décote typique
Servitude d'Hydro-Québec	Zone inconstructible	−20 % à −50 % (zone grevée)
Servitude de passage	Limite d'utilisation	−5 % à −15 %
Droit de vue	Contrainte de construction	−3 % à −10 %
Servitude municipale	Égout, aqueduc	Généralement minime
Servitude de conservation	Zone protégée	−15 % à −40 %

Vérification obligatoire

Toujours consulter le **Registre foncier du Québec** pour identifier toutes les servitudes inscrites sur le titre de propriété.

Loi sur le patrimoine culturel du Québec :

- ▶ Sites patrimoniaux classés ou cités
- ▶ Immeubles patrimoniaux classés
- ▶ Aires de protection autour des biens classés
- ▶ Contraintes de démolition, de rénovation et de construction



Effet sur la valeur

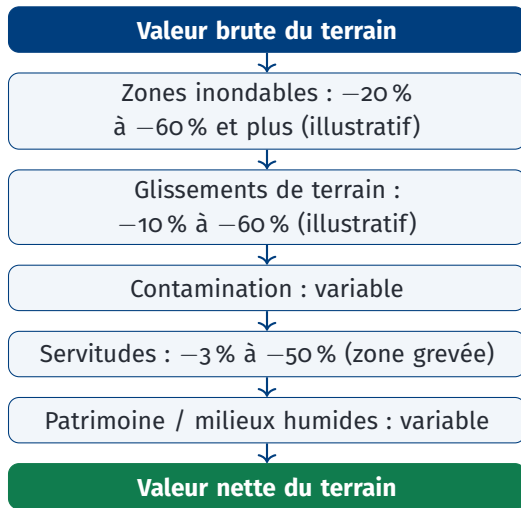
L'effet est **variable** : les contraintes réduisent la flexibilité, mais le caractère patrimonial peut soutenir la valeur dans certains marchés. Analyse au cas par cas.

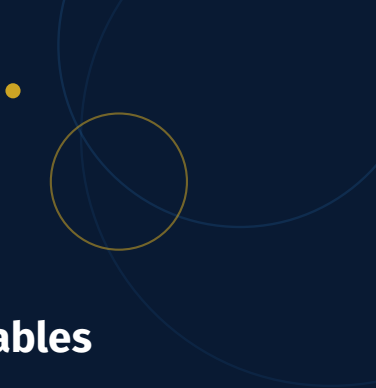
Autres contraintes :

- ▶ Milieux humides et hydriques
- ▶ Bandes riveraines
- ▶ Protection des boisés
- ▶ Espèces menacées
- ▶ Zone agricole protégée (LPTAA / CPTAQ)

💡 Approche de l'évaluateur

- 1 Identifier **toutes** les contraintes
- 2 Quantifier la **superficie affectée**
- 3 Estimer la **perte d'utilisation**
- 4 Appliquer la décote sur la portion grevée





SECTION 6

Sélection et ajustement des comparables

Critères de sélection des comparables

Critères essentiels :

- 1 **Localisation** : même secteur ou secteur similaire
- 2 **Zonage** : même classification ou compatible
- 3 **Superficie** : écart maximal recommandé de $\pm 30\%$
- 4 **Date de vente** : idéalement < 12 mois, maximum 24 mois
- 5 **Conditions de vente** : transactions sans lien de dépendance (*arm's length*)
- 6 **Services** : niveau similaire (aqueduc, égout, etc.)

Règle d'or

Minimum **3 comparables**, idéalement **4 à 6**. Privilégier la **qualité** des comparables plutôt que la quantité.

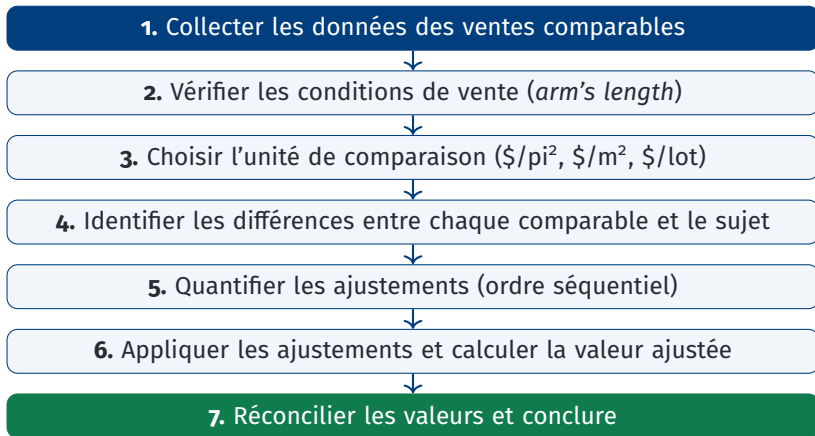
Sources de données au Québec

Source	Données	Accès
JLR / Teranet	Transactions, prix, détails	Abonnement payant
Centris / MLS	Inscriptions, ventes	Via courtier / OACIQ
Registre foncier	Actes, prix, servitudes	En ligne (payant)
Rôle d'évaluation	Valeurs municipales, dimensions	Gratuit (municipal)
Matrice graphique	Plan cadastral	En ligne
Altus Group	Données de marché	Abonnement payant
CPTAQ	Zone agricole	Gratuit
Zones inondables	Nouvelle cartographie (2026)	Gratuit (en ligne)

Conseil pratique

Croiser systématiquement au moins **deux sources** pour valider les prix et les caractéristiques.

Processus d'ajustement — Étapes



Ordre des ajustements

Séquence **cumulative** : certains ajustements affectent la base des suivants.

Ordre	Ajustement	Commentaire
1	Droits de propriété	Plein droit vs grevé
2	Conditions de financement	Financement non conventionnel
3	Conditions de vente	Vente liée, succession, etc.
4	Dépenses après vente	Coûts immédiats nécessaires
5	Conditions du marché	Temps (indexation)
6	Localisation	Après ajustements transactionnels
7	Caractéristiques physiques	Superficie, forme, topographie
8	Zonage / utilisation	Si différent
9	Services / infrastructures	Égout, aqueduc, etc.
10	Composantes non immobilières	Mobilier, équipement

Ajustements quantitatifs

- ▶ Exprimés en **dollars ou en pourcentage**
- ▶ Basés sur des données **mesurables** du marché
- ▶ Plus précis et plus **défendables** devant un tiers

Exemples

- ▶ Temps : +3 % par année
- ▶ Superficie : $-2 \text{ \$}/\text{pi}^2$
- ▶ Services : +12 000 \$

Ajustements qualitatifs

- ▶ Exprimés en **supérieur / inférieur / similaire**
- ▶ Utilisés quand la quantification est difficile
- ▶ Analyse par **classement relatif** des comparables

Exemples

- ▶ Localisation : supérieure
- ▶ Vue : inférieure
- ▶ Environnement : similaire

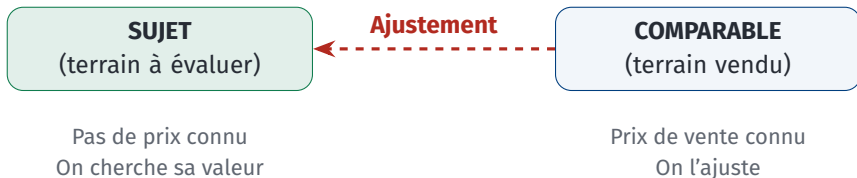
Recommandation

Privilégier les ajustements **quantitatifs** lorsque les données le permettent. Utiliser les ajustements qualitatifs en **complément** ou en validation.

Principe de l'ajustement

Règle fondamentale

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



Logique

Comparable **supérieur** au sujet → ajustement **négatif** (on ramène vers le bas).

Comparable **inférieur** au sujet → ajustement **positif** (on ramène vers le haut).

Analyse par paires (*paired sales*)

Principe : isoler l'impact d'une **seule variable** en comparant deux ventes qui ne diffèrent que par cette variable.

💡 Exemple — impact de l'égout sanitaire (données fictives)

	Vente A	Vente B
Localisation	Rue des Érables	Rue des Érables
Superficie	8 000 pi ²	8 200 pi ²
Zonage	R-1	R-1
Égout sanitaire	Oui	Non (fosse)
Prix de vente	78 000 \$	62 000 \$

Impact estimé de l'égout $\approx$ **16 000 \$** (après ajustement pour l'écart de superficie).

Limites de l'analyse par paires

⚠ Difficultés pratiques

- ▶ Rarement deux ventes **parfaitement identiques** sauf pour un facteur
- ▶ Échantillon limité dans certains marchés
- ▶ Les différences résiduelles peuvent **biaiser** le résultat
- ▶ Nécessite un **grand volume** de transactions

Solutions :

- ▶ Utiliser **plusieurs paires** pour confirmer un ajustement
- ▶ Combiner avec d'autres méthodes (régression, consultation d'experts)
- ▶ Trianguler les résultats avec le **jugement professionnel**
- ▶ Documenter les sources et la méthodologie

Ajustement pour le temps (conditions du marché)

Méthode :

- ▶ Comparer des ventes du **même bien** à des dates différentes (revente)
- ▶ Analyser les **indices de marché** (JLR, Teranet, ACI)
- ▶ Calculer un taux d'appréciation périodique

💡 Exemple — hypothèse pédagogique (Gatineau, 2024–2025)

Appréciation des terrains résidentiels $\approx 5\text{--}8\%$ par année. Comparable vendu il y a 14 mois à 75 000 \$: ajustement $= 75\,000 \times 6\% \times \frac{14}{12} = +5\,250\ \$ \rightarrow$ prix ajusté pour le temps : **80 250 \$**.

⚠ Attention

L'ajustement pour le temps s'applique **avant** les ajustements de localisation et de caractéristiques physiques.

Ajustement pour la superficie

Méthodes courantes :

- 1 **Taux unitaire** : ajuster le prix/ π^2 selon la courbe taille-prix
- 2 **Règle de Harper** : pour les différences de profondeur
- 3 **Analyse par paires** : isoler l'impact de la taille
- 4 **Régression** : modéliser la relation taille-prix

💡 Exemple — ajustement par taux unitaire

Sujet : $8\,500 \pi^2$; comparable : $10\,200 \pi^2$ vendu $91\,800 \$$ ($9 \$/\pi^2$); marché à $10 \$/\pi^2$ pour cette taille. Ajouter $+1 \$/\pi^2 \times 8\,500 = +8\,500 \$$? **Non!** Ajuster le comparable : $91\,800 \times \frac{10}{9} = 102\,000 \$$? **Prudence!**

⚠️ Conseil

L'ajustement de superficie est délicat : privilégier des comparables de **taille similaire** au sujet.

Facteurs de base :

- ▶ Quartier / secteur
- ▶ Proximité des services
- ▶ Qualité de l'environnement
- ▶ Accès et circulation
- ▶ Sécurité

Facteurs complémentaires :

- ▶ Écoles (bassin scolaire)
- ▶ Nuisances (bruit, odeurs)
- ▶ Vue / paysage
- ▶ Prestige du secteur
- ▶ Tendances du marché local

Ajustement pour la localisation — Approche pratique

- 1 Classer les secteurs par **niveaux de valeur** (quartiles ou quintiles)
- 2 Utiliser les **valeurs au rôle** comme indicateur relatif
- 3 Valider avec les **prix de vente** récents du secteur
- 4 Ajustement typique : $\pm 5\%$ à $\pm 25\%$ entre secteurs adjacents



Prudence

Ces ordres de grandeur sont **illustratifs** : l'écart réel entre secteurs doit être extrait des données de marché locales.

Ajustement pour la forme

Situation (comparable → sujet)	Ajustement
Régulier → régulier	0 %
Régulier → trapézoïdal	−5 % à −10 %
Régulier → triangulaire	−15 % à −30 %
Régulier → en « L »	−5 % à −15 %

Rappel

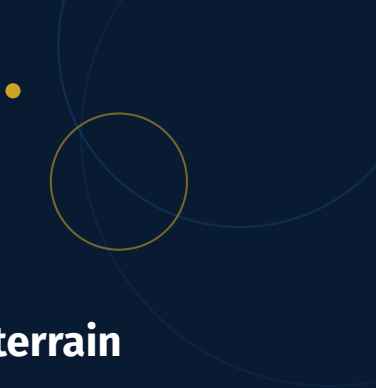
Fourchettes **indicatives**, à valider par l'analyse par paires ou d'autres données de marché locales.

Ajustement pour la topographie

Situation (comparable → sujet)	Ajustement
Plat → plat	0 %
Plat → pente légère	−2 % à −5 %
Plat → pente modérée	−5 % à −15 %
Plat → pente forte	−15 % à −30 %

Rappel — sens de l'ajustement

Le sens dépend du **comparable** par rapport au **sujet** : si le comparable est sur terrain plat et le sujet en pente, l'ajustement appliqué au comparable est **négatif**.



SECTION 7

Exemple complet — Évaluation d'un terrain

Exemple complet — Présentation du sujet

Caractéristique	Description
Adresse	123, rue des Pins, Gatineau (Hull)
Zonage	R-1 (résidentiel unifamilial)
Superficie	7 500 pi ² (697 m ²)
Façade / profondeur	60' / 125'
Forme / topographie	Rectangulaire, plat
Services	Aqueduc, égout sanitaire et pluvial
Contraintes	Aucune

Objectif

Évaluer la valeur marchande de ce terrain **vacant** par la méthode de comparaison directe. Données **fictives à des fins pédagogiques** (Gatineau, 2026).

Exemple complet — Comparables 1 et 2

Caractéristique	Comp. 1	Comp. 2
Prix de vente	72 000 \$	85 000 \$
Date de vente	8 mois	3 mois
Superficie	7 200 pi ²	8 500 pi ²
Prix/pi ²	10,00 \$	10,00 \$
Façade	55'	65'
Forme	Rectangulaire	Rectangulaire
Topographie	Plat	Pente légère
Zonage	R-1	R-1
Services	Complets	Complets
Localisation	Similaire	Supérieure
Conditions de vente	<i>Arm's length</i>	<i>Arm's length</i>

Exemple complet — Comparables 3 et 4

Caractéristique	Comp. 3	Comp. 4
Prix de vente	68 500 \$	79 000 \$
Date de vente	14 mois	6 mois
Superficie	6 800 pi ²	7 800 pi ²
Prix/pi ²	10,07 \$	10,13 \$
Façade	50'	60'
Forme	Trapézoïdal	Rectangulaire
Topographie	Plat	Plat
Zonage	R-1	R-1
Services	Complets	Sans égout pluvial
Localisation	Similaire	Similaire
Conditions de vente	<i>Arm's length</i>	<i>Arm's length</i>

Grille d'ajustement (1/2) — Comparables 1 et 2

Élément	Comp. 1	Comp. 2
Prix de vente	72 000 \$	85 000 \$
Droits de propriété	0	0
Conditions de financement	0	0
Conditions de vente	0	0
Prix ajusté (transactionnel)	72 000 \$	85 000 \$
Conditions du marché (temps, 6 %/an)	+2 880 \$	+1 275 \$
Prix ajusté (temps)	74 880 \$	86 275 \$

Calcul de l'ajustement pour le temps

$$\text{Comp. 1 : } 72\,000 \times 6\% \times \frac{8}{12} = 2\,880 \$$$

$$\text{Comp. 2 : } 85\,000 \times 6\% \times \frac{3}{12} = 1\,275 \$$$

Grille d'ajustement (1/2) — Comparables 3 et 4

Élément	Comp. 3	Comp. 4
Prix de vente	68 500 \$	79 000 \$
Droits de propriété	0	0
Conditions de financement	0	0
Conditions de vente	0	0
Prix ajusté (transactionnel)	68 500 \$	79 000 \$
Conditions du marché (temps, 6 %/an)	+4 795 \$	+2 370 \$
Prix ajusté (temps)	73 295 \$	81 370 \$

Calcul de l'ajustement pour le temps

$$\text{Comp. 3 : } 68\,500 \times 6\% \times \frac{14}{12} = 4\,795 \$$$

$$\text{Comp. 4 : } 79\,000 \times 6\% \times \frac{6}{12} = 2\,370 \$$$

Grille d'ajustement (2/2) — Comparables 1 et 2

Élément	Comp. 1	Comp. 2
Prix ajusté (temps)	74 880 \$	86 275 \$
Localisation	0	−8 000 \$
Superficie	−1 500 \$	+3 000 \$
Forme	0	0
Topographie	0	−3 000 \$
Services	0	0
Total des ajustements de propriété	−1 500 \$	−8 000 \$
Valeur ajustée	73 380 \$	78 275 \$
Valeur/pi² (sujet : 7 500 pi²)	9,78 \$	10,44 \$

Grille d'ajustement (2/2) — Comparables 3 et 4

Élément	Comp. 3	Comp. 4
Prix ajusté (temps)	73 295 \$	81 370 \$
Localisation	0	0
Superficie	−3 000 \$	0
Forme	−5 000 \$	0
Topographie	0	0
Services	0	+4 000 \$
Total des ajustements de propriété	−8 000 \$	+4 000 \$
Valeur ajustée	65 295 \$	85 370 \$
Valeur/π^2 (sujet : 7 500 π^2)	8,71 \$	11,38 \$

Exemple complet — Analyse des résultats

	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
Valeur ajustée	73 380 \$	78 275 \$	65 295 \$	85 370 \$
Ajustement total	4 380 \$	12 275 \$	11 795 \$	6 370 \$
% d'ajustement	6,1 %	14,4 %	17,2 %	8,1 %
Fiabilité	Élevée	Moyenne	Faible	Élevée

- ▶ Comp. 1 et 4 : ajustements modérés → **plus fiables**
- ▶ Comp. 3 : ajustements élevés (forme et superficie) → **moins fiable**

Exemple complet — Réconciliation et conclusion

Pondération retenue

Comp. 1 : 35 % • Comp. 2 : 20 % • Comp. 3 : 10 % • Comp. 4 : 35 %

Valeur conclue

$$V_{\text{terrain}} \approx \mathbf{75\,000 \$} \quad \text{soit} \approx \mathbf{10,00 \$/\text{pi}^2}$$

La pondération reflète la **fiabilité relative** de chaque comparable : plus les ajustements sont faibles, plus le poids accordé est élevé.

Indicateur	Bon	Préoccupant
Ajustement net total	$< 15 \%$	$> 25 \%$
Ajustement brut total	$< 25 \%$	$> 40 \%$
Nombre d'ajustements	≤ 5	> 8
Écart entre valeurs ajustées	$< 15 \%$	$> 25 \%$

Si les indicateurs sont préoccupants

- ▶ Reconsidérer le choix des comparables et en chercher de meilleurs
- ▶ Revoir la méthodologie d'ajustement
- ▶ Envisager une méthode d'évaluation complémentaire



SECTION 8

Exemple guidé — Évaluation d'un terrain

Exemple guidé — Présentation

Modalités (pondération : 10 % de la note finale) :

- ▶ Travail **individuel** — dernière heure de la séance ($\approx$ 60 minutes)
- ▶ Remise : **fin de la séance** (format papier ou électronique)
- ▶ Documents permis : notes de cours, calculatrice

Compétences évaluées

- 1 Sélection et justification des comparables
- 2 Identification des différences pertinentes
- 3 Calcul et justification des ajustements
- 4 Réconciliation et conclusion de valeur
- 5 Présentation professionnelle

Exemple guidé — Terrain sujet

Caractéristique	Description
Adresse	456, boulevard de la Cité, Gatineau (secteur Aylmer)
Lot	5 231 847 (cadastre du Québec)
Zonage	R-1 (résidentiel unifamilial isolé)
Superficie	8 500 pi² (789,7 m ²)
Façade / profondeur	68' (20,7 m) sur le boulevard de la Cité / 125' (38,1 m)
Forme	Rectangulaire
Topographie	Plat, légèrement surélevé par rapport à la rue
Sol	Sablonneux, bonne portance
Services	Aqueduc, égouts sanitaire et pluvial, électricité, gaz
Contraintes	Aucune servitude, hors zone inondable
Date d'évaluation	Février 2026

Données fictives à des fins pédagogiques (Gatineau, 2026).

Exemple guidé — Comparable 1

210, chemin Fraser, Aylmer :

Prix de vente	88 500 \$
Date de vente	Septembre 2025 (5 mois)
Superficie	8 200 pi ² (762 m ²)
Façade / profondeur	65' / 126'
Forme	Rectangulaire
Topographie	Plat
Services	Tous services (identique au sujet)
Localisation	Similaire (même quartier)
Zonage	R-1
Conditions de vente	<i>Arm's length</i>

Prix unitaire : $88\,500 \$ / 8\,200 \text{ pi}^2 = 10,79 \$/\text{pi}^2$

Exemple guidé — Comparable 2

78, rue du Couvent, Aylmer :

Prix de vente	102 000 \$
Date de vente	Juin 2025 (8 mois)
Superficie	9 800 pi ² (910 m ²)
Façade / profondeur	70' / 140'
Forme	Rectangulaire
Topographie	Pente légère (3 %)
Services	Tous services
Localisation	Supérieure (proximité parc, rivière)
Zonage	R-1
Conditions de vente	<i>Arm's length</i>

Prix unitaire : $102\,000 \$ / 9\,800 \text{ pi}^2 = 10,41 \$/\text{pi}^2$

Exemple guidé — Comparable 3

335, chemin Vanier, Aylmer :

Prix de vente	74 000 \$
Date de vente	Mars 2025 (11 mois)
Superficie	7 600 pi ² (706 m ²)
Façade / profondeur	55' / 138'
Forme	Trapézoïdal (rétrécissement arrière)
Topographie	Plat
Services	Tous services
Localisation	Similaire
Zonage	R-1
Conditions de vente	<i>Arm's length</i>

Prix unitaire : $74\,000 \$ / 7\,600 \text{ pi}^2 = 9,74 \$/\text{pi}^2$

Exemple guidé — Comparable 4

92, rue Principale, Aylmer :

Prix de vente	81 000 \$
Date de vente	Novembre 2025 (3 mois)
Superficie	8 400 pi ² (780 m ²)
Façade / profondeur	60' / 140'
Forme	Rectangulaire
Topographie	Plat
Services	Aqueduc, égout sanitaire (sans égout pluvial)
Localisation	Inférieure (proximité d'une route achalandée)
Zonage	R-1
Conditions de vente	<i>Arm's length</i>

Prix unitaire : $81\,000 \$ / 8\,400 \text{ pi}^2 = \mathbf{9,64 \$/\text{pi}^2}$

Exemple guidé — Comparable 5

18, rue de la Terrasse, Aylmer :

Prix de vente	95 000 \$
Date de vente	Août 2025 (6 mois)
Superficie	8 800 pi ² (817 m ²)
Façade / profondeur	66' / 133'
Forme	Rectangulaire
Topographie	Pente modérée (8 %)
Services	Tous services
Localisation	Supérieure (vue sur la rivière des Outaouais)
Zonage	R-1
Conditions de vente	<i>Arm's length</i>

Prix unitaire : $95\,000 \$ / 8\,800 \text{ pi}^2 = \mathbf{10,80 \$/\text{pi}^2}$

Exemple guidé — Grille à compléter (comparables 1 à 3)

Élément d'ajustement	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Prix de vente	88 500 \$	102 000 \$	74 000 \$
Droits / financement / cond. de vente			
Prix ajusté (transactionnel)			
Conditions du marché (temps)			
Prix ajusté (temps)			
Localisation			
Superficie			
Forme			
Topographie			
Services			
Total des ajustements de propriété			
VALEUR AJUSTÉE			

Exemple guidé — Grille à compléter (comparables 4 et 5)

Élément d'ajustement	Comp. 4	Comp. 5
Prix de vente	81 000 \$	95 000 \$
Droits / financement / cond. de vente	_____	_____
Prix ajusté (transactionnel)	_____	_____
Conditions du marché (temps)	_____	_____
Prix ajusté (temps)	_____	_____
Localisation	_____	_____
Superficie	_____	_____
Forme	_____	_____
Topographie	_____	_____
Services	_____	_____
Total des ajustements de propriété	_____	_____
VALEUR AJUSTÉE	_____	_____

Exemple guidé — Consignes détaillées

Travail demandé :

- 1 **Compléter la grille d'ajustement** pour les 5 comparables
 - ▶ Utiliser un taux d'appréciation du marché de **6 % par année**
 - ▶ Justifier brièvement chaque ajustement
- 2 **Réconcilier** les valeurs ajustées
 - ▶ Indiquer la pondération accordée à chaque comparable et justifier vos choix
- 3 **Conclure** sur la valeur marchande du terrain sujet
 - ▶ Valeur en dollars et en \$/pi² ; arrondir de façon raisonnable

Exemple guidé — Hypothèses et pièges à éviter

Hypothèses à utiliser

- ▶ Égout pluvial : valeur du service $\approx 4\,000 \$$ à $6\,000 \$$
- ▶ Forme trapézoïdale : décote de 5 % à 8 %
- ▶ Pente légère : décote de 2 % à 4 % / pente modérée : 5 % à 10 %

Erreurs courantes à éviter

- ▶ Oublier l'ajustement pour le **temps** avant les ajustements physiques
- ▶ Ajuster le sujet au lieu du **comparable**
- ▶ Omettre de **justifier** les montants d'ajustement
- ▶ Accorder une pondération égale à des comparables de fiabilité différente

Exemple guidé — Critères d'évaluation

Critère	Points	% de l'atelier
Ajustements transactionnels et temps	10	20 %
Ajustements de propriété (localisation, superficie, forme, topographie, services)	15	30 %
Justification des ajustements	10	20 %
Réconciliation et conclusion	10	20 %
Présentation et clarté	5	10 %
Total	50	100 %

SECTION 9

Résumé et préparation

Concepts couverts :

- ▶ Caractéristiques physiques du terrain
- ▶ Règle de Harper (4-3-2-1)
- ▶ Localisation et zonage (Québec)
- ▶ Services publics et infrastructures
- ▶ Contraintes environnementales (nouveau cadre des zones inondables, 2026)
- ▶ Servitudes et droits réels

Compétences pratiquées :

- ▶ Sélection de comparables
- ▶ Ordre des ajustements
- ▶ Ajustements quantitatifs et qualitatifs
- ▶ Analyse par paires
- ▶ Réconciliation de valeur
- ▶ Atelier terrain (10 %)

Pour la prochaine séance

- ▶ Terminer et remettre l'**Atelier 1** (si non remis en classe)
- ▶ Revoir la formule de la méthode du coût : $V = V_{\text{terrain}} + (C_{\text{neuf}} - D_{\text{totale}})$
- ▶ Réflexion : quelle est la différence entre **reproduire** et **remplacer** un bâtiment ?

💡 Prochaine séance (séance 5)

Coût de reproduction et de remplacement — début du bloc sur les coûts de construction.



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 : Coût de reproduction et de remplacement*

Références

-  ALTUS GROUP (2026). *Canadian Cost Guide*. Édition annuelle. Altus Group. Toronto.
-  APPRAISAL INSTITUTE (2020). *The Appraisal of Real Estate*. 15^e éd. Chicago : 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>.
-  APPRAISAL STANDARDS BOARD (2024). *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)*. The Appraisal Foundation. Washington, D.C.
-  DES ROSIERS, François et Marius THÉRIAULT (2008). *Économie immobilière*. Québec : Presses de l'Université Laval.

Références (suite)

-  GOUVERNEMENT DU QUÉBEC (2026a). *Cadre réglementaire pour la gestion des milieux hydriques et des zones inondables*. En vigueur le 1^{er} mars 2026. URL : <https://www.quebec.ca/agriculture-environnement-et-ressources-naturelles/eau/zones-inondables-mobilite-rives-littoral/cadre-reglementaire> (visité le 04/08/2026).
-  — (2026b). *Registre foncier du Québec en ligne*. URL : <https://foncier.mern.gouv.qc.ca> (visité le 31/07/2026).
-  INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL (2025). *International Valuation Standards (IVS)*. En vigueur le 31 janvier 2025. IVSC. Londres.
-  ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC (2024). *Normes de pratique professionnelle*. OEAQ. Montréal.
URL : <https://oeaq.qc.ca>.
-  — (2026). *Devenir évaluateur agréé — parcours et admission*. URL : <https://oeaq.qc.ca/devenir-evaluateur/> (visité le 31/07/2026).

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)

-  QUÉBEC (2012). *Loi sur le patrimoine culturel*. RLRQ, c. P-9.002. URL : <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/P-9.002>.
-  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.
-  STATISTIQUE CANADA (2026). *Indices des prix de la construction de bâtiments, tableau 18-10-0289-01 (base 2023 = 100)*. URL : <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1810028901> (visité le 04/08/2026).
-  UBC REAL ESTATE DIVISION (2010). *The Appraisal of Real Estate*. 3^e édition canadienne. Vancouver : University of British Columbia, Real Estate Division.