

Travail pratique 1

IMM1033-20

Méthodes du coût en évaluation immobilière

Évaluation d'un terrain résidentiel vacant, secteur Saint-Rosaire (Gatineau)

Professeur	Simon-Pierre Boucher
Session	Hiver 2026
Modalité	Travail individuel à la maison (gabarit Excel obligatoire)
Remise	Séance 5 — dépôt Moodle (fichier Excel complété)
Pondération	10 % de la note finale
Total	100 points

Nom, prénom	
Code permanent	
Groupe	
Signature	

Ce questionnaire compte 9 pages, section *Sources* incluse. Vérifiez qu'il est complet avant de commencer.

Instructions générales

- Travail **individuel**. Remise sur Moodle : le **gabarit Excel complété** (IMM1033-20_TP1_gabarit.xlsx), renommé TP1_VotreCodePermanent.xlsx.
- **Personnalisation obligatoire** : dans l'onglet *Accueil*, inscrivez **B = le dernier chiffre de votre code permanent**. Le prix de la vente no 1 s'ajuste automatiquement : $259\,000 + 1\,000 \times B$ \$. Une copie calculée avec le mauvais B perd les points des calculs concernés.
- Toute la grille d'ajustement se construit **par formules Excel** dans les cellules jaunes (changer B doit recalculer la valeur finale).
- Les outils d'IA sont **tolérés** (chatbot du cours fourni) ; déclarez-les dans l'onglet *Accueil*. Les justifications doivent citer les données du dossier.
- Retard : pénalité de 10 points par jour entamé, maximum 3 jours.

Partie A — Mise en situation

Nous sommes le **4 août 2026**. Le liquidateur d'une succession vous mandate pour établir la **valeur marchande d'un terrain résidentiel vacant** du secteur Saint-Rosaire (Gatineau), en vue de sa mise en vente. La méthode du coût exige, comme première étape, une valeur de terrain rigoureuse : c'est l'objet de ce travail (séances 3 et 4).

Terrain sujet

Localisation	Rue résidentielle intérieure, secteur Saint-Rosaire (Gatineau)
Superficie	5 400 pi ² (façade 45 pi × profondeur 120 pi)
Forme / topographie	Rectangulaire, plane
Services	Aqueduc et égout municipaux en bordure
Zonage	Résidentiel unifamilial (R-1)
Zone inondable	Hors zone selon la cartographie en vigueur
Particularité	Aucune servitude ; rue tranquille sans coin

Le marché des terrains vacants urbains de Gatineau est documenté par des inscriptions **réelles** en vigueur le jour de l'évaluation, toutes situées dans les secteurs centraux de Gatineau (figure 2) — elles serviront de **test de vraisemblance** pour votre conclusion. Le contexte est par ailleurs marqué par deux faits réels : le rôle d'évaluation 2024–2026 a enregistré une hausse moyenne d'environ **72 %** pour les terrains vagues (rôle déposé en octobre 2023, marché au 1^{er} juillet 2022), et le **nouveau cadre réglementaire des milieux hydriques**, adopté le 11 juin 2025 et en vigueur depuis le **1^{er} mars 2026**, accroît d'environ **30 %** la superficie cartographiée en zone inondable.

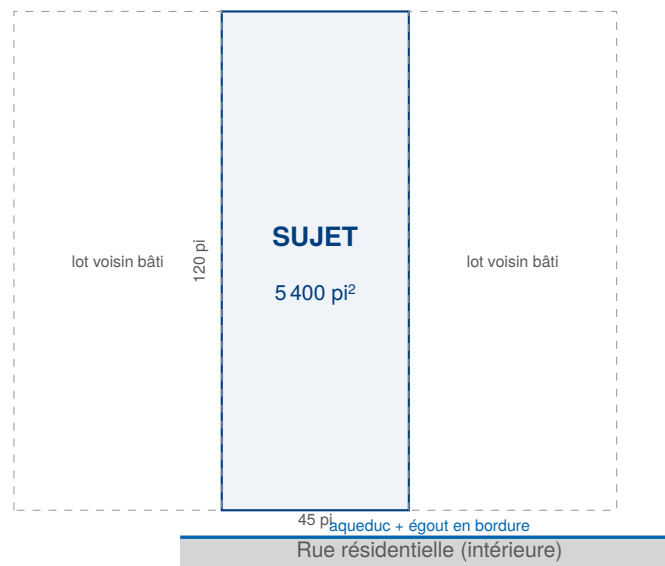


FIGURE 1. Croquis du terrain sujet (échelle approximative). Terrain intérieur rectangulaire de 45 pi × 120 pi, desservi par les deux services municipaux.

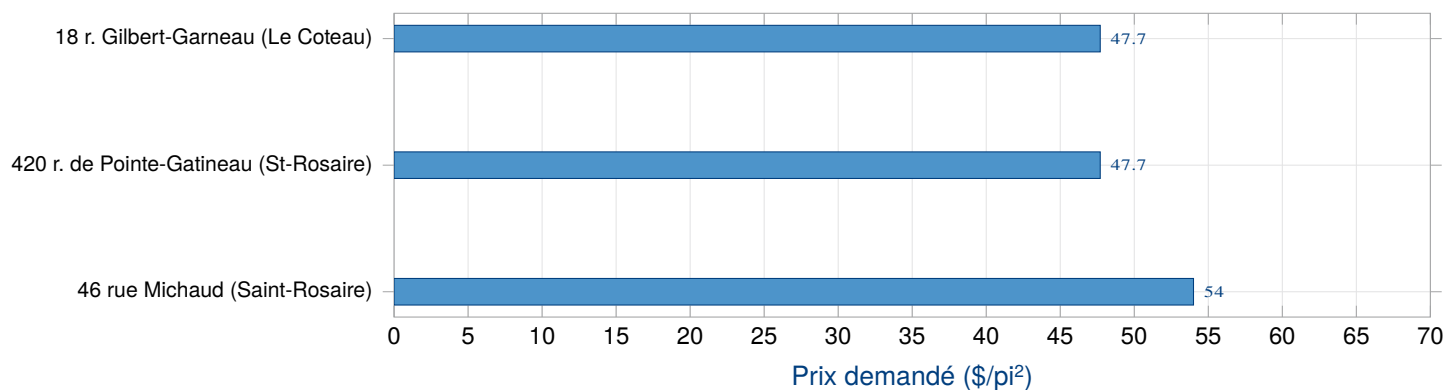


FIGURE 2. Prix demandés réels ($/pi^2$) de terrains vacants urbains à Gatineau, relevés le 4 août 2026 sur Realtor.ca : 46 rue Michaud, 249 900 \$ pour 4 628 pi² (MLS 27008283); 420 rue de Pointe-Gatineau, 284 900 \$ pour 5 973 pi² (MLS 19370557); 18 rue Gilbert-Garneau, 274 900 \$ pour 5 761 pi² (MLS 23474048). Rappel : un prix *demandé* plafonne généralement le prix de vente attendu.

Provenance des données

Les trois inscriptions de la figure 2 sont **réelles** (Realtor.ca, 4 août 2026). Les **quatre ventes** du tableau 2 sont des **dossiers pédagogiques calibrés** sur ces niveaux réels (43 à 54 \$/pi² en secteur central) : les transactions du Registre foncier ne sont pas librement accessibles. Les décotes et conventions du tableau 1 s'appuient sur des sources réelles citées (raccordement, cadre des zones inondables) et sur les conventions du cours (séance 4).

Partie B — Données d'évaluation

Tableau 1 — Conventions d'ajustement (grille en \$/pi², séance 4)

Élément	Convention	Ancrage
Temps (marché foncier)	+0,3 %/mois	Convention du cours (marché en hausse modérée)
Emplacement de coin	+5 %	Convention du cours
Services (égout manquant)	+8 000 \$ au comparable non desservi	Raccordement réel : 3 000–9 000 \$ (ProConcept, 2025)
Topographie en pente	–6 %	Convention du cours
Zone inondable (faible courant)	non comparable au sujet hors zone	Cadre modernisé en vigueur 1 ^{er} mars 2026
Seuils	net ≤ 15 %, brut ≤ 25 %	Convention du cours (sur le prix de vente)
Arrondissement	au 5 000 \$	Convention du cours

Ordre d'application : ajustement **transactionnel** (temps, séquentiel) d'abord, puis ajustements de **propriété** (additifs, sur le prix ajusté au marché). La comparaison se fait au \$/pi² : convertissez avant d'ajuster.

Tableau 2 — Ventes de terrains (dossiers pédagogiques calibrés sur le marché réel)

	Vente 1	Vente 2	Vente 3	Vente 4
Prix de vente	259 000 + 1 000 × B \$	295 000 \$	205 000 \$	212 000 \$
Date de vente	il y a 2 mois	il y a 6 mois	il y a 3 mois	il y a 18 mois
Superficie (pi ²)	5 200	6 100	4 700	5 600
Emplacement	intérieur	coin	intérieur	intérieur
Services	aqueduc + égout	aqueduc + égout	aqueduc seulement	aqueduc + égout
Topographie	plane	plane	pente marquée	plane
Zone inondable	hors zone	hors zone	hors zone	faible courant (carto 2026)
Secteur	Saint-Rosaire	Saint-Rosaire	Le Coteau	Pointe-Gatineau

Toutes les ventes sont de plein gré, sans lien de dépendance, à financement conventionnel.

Partie C — Questions**100 points points**

Chaque question indique l'emplacement de la réponse dans IMM1033-20_TP1_gabarit.xlsx.

Question 1 — Choix de la méthode d'évaluation du terrain**(6 points)**

Onglet *Analyse*, cellule **C5** (4 à 6 lignes). Parmi les cinq méthodes d'évaluation d'un terrain (comparaison directe, extraction, affectation/répartition, lotissement, résidu foncier — séance 3), justifiez le choix de la **comparaison directe** pour ce mandat, et indiquez dans quel contexte le **résidu foncier** serait préférable.

Question 2 — Lecture du marché réel**(8 points)**

Onglet *Analyse*, zone **C9:E11**. À partir des trois inscriptions réelles de la figure 2 (les données brutes sont dans l'onglet *Données*) : calculez par formule le **prix demandé au pi²** de chacune. En **C13** (3 à 4 lignes), indiquez la fourchette obtenue et pourquoi ces prix *demandés* constituent un **plafond** de vraisemblance (et non une preuve directe de valeur) pour votre conclusion.

Question 3 — Sélection des ventes**(10 points)**

Onglet *Analyse*, zone **B17:E21**. Pour chaque vente du tableau 2 : liste déroulante **Retenir / Écarter**, et justification en une phrase. Portez une attention particulière à la **vente 4** : deux motifs distincts se cumulent (lesquels ?). Rappel de la séance 4 : un élément **non ajustable de façon fiable** justifie l'exclusion ; un élément quantifiable justifie un ajustement.

Question 4 — Conversion et ajustement pour le temps**(12 points)**

Onglet *Grille*, lignes **7 à 9**. Pour chaque vente retenue, calculez par formule :

- a) le **prix brut au pi²** (prix ÷ superficie) ;
- b) le **facteur temps** ($1 + 0,003 \times \text{mois écoulés}$) ;
- c) le **prix au pi² ajusté au marché** ($a \times b$).

$$P_{\text{ajusté au marché}} = \frac{P_{\text{vente}}}{\text{superficie}} \times (1 + 0,003 \times \text{mois})$$

Question 5 — Ajustements de propriété**(18 points)**

Onglet *Grille*, lignes **11 à 16**. Appliquez, **sur le prix ajusté au marché** (en \$/pi²), les ajustements de propriété du tableau 1 : coin (−5 % au comparable de coin — attention au **sens** : le sujet n'est pas un coin), services (+8 000 \$ convertis en \$/pi² du comparable non desservi), topographie (+6 % au comparable en pente). La ligne 16 affiche le **prix final ajusté au pi²** de chaque vente retenue. Chaque ajustement est une **formule**, avec le signe correct (on ajuste le comparable **vers** le sujet).

Question 6 — Seuils d'ajustement**(10 points)**

Onglet *Grille*, lignes **18 à 20**. Calculez l'ajustement **net** et **brut** en % du prix de vente (au pi²) pour chaque vente retenue ; la conformité aux seuils (net ≤ 15 %, brut ≤ 25 %) s'affiche automatiquement à la ligne 20. En **C22**, commentez : quelle vente est la plus fiable au regard des seuils, et pourquoi ?

Question 7 — Réconciliation et valeur du terrain**(10 points)**

Onglet *Grille*, lignes **24 à 27**. Attribuez les **pondérations** (total 100 %, justifiées — pas de moyenne simple), calculez le **\$/pi² retenu**, la valeur du sujet ($\times 5\,400 \text{ pi}^2$) et arrondissez au **5 000 \$**. Justifiez vos pondérations en **C29** (3 à 4 lignes). Vérifiez la **vraisemblance** : votre \$/pi² retenu doit se situer de façon défendable par rapport à la fourchette des prix demandés réels (question 2).

Question 8 — Risque réglementaire : zones inondables 2026**(10 points)**

Onglet *Analyse*, cellule **C25** (6 à 10 lignes). Le nouveau cadre des milieux hydriques (en vigueur le 1^{er} mars 2026) élargit d'environ **30 %** la superficie cartographiée en zone inondable à Gatineau. Le sujet est *aujourd'hui* hors zone. Expliquez :

- a) pourquoi l'évaluateur doit quand même documenter ce risque dans son rapport (pensez : date d'évaluation, condition limitative, diligence);
- b) l'effet qu'aurait un reclassement en zone de faible courant sur la valeur du terrain (sens et ordre de grandeur, en vous appuyant sur le traitement de la vente 4);
- c) une recommandation concrète au liquidateur avant la mise en vente.

Question 9 — Tableau de bord**(16 points)**

Onglet *Dashboard* :

- a) **Zone KPI (B4:G6)** : \$/pi² retenu, valeur conclue, fourchette des ventes ajustées (min–max), ajustement brut moyen, position vs prix demandés réels — par formules avec SIERREUR (deux modèles fournis);
- b) **Graphique 1** (fourni) : \$/pi² bruts vs ajustés par vente — vérifiez qu'il reflète votre grille;
- c) **Graphique 2** (à créer) : positionnement de votre \$/pi² retenu par rapport aux trois prix demandés réels (figure 2);
- d) **Verdict (cellule C8)** : liste déroulante sur la vraisemblance (*Conclusion sous la fourchette demandée — attendu / Conclusion dans la fourchette demandée / Conclusion au-dessus — à revoir*) avec mise en forme conditionnelle;
- e) **Note à la succession (cellule C24, 6 à 8 lignes)** : valeur conclue, fourchette, prix de mise en vente suggéré, risque réglementaire — chaque affirmation chiffrée.

Partie D — Barème détaillé

Question	Objet évalué	Points
1	Choix de méthode justifié ; contexte du résidu foncier	6
2	\$/pi ² des inscriptions réelles (5) ; lecture prix demandé vs valeur (3)	8
3	Sélection des ventes : décisions (5), motifs dont le cumul de la vente 4 (5)	10
4	Conversion \$/pi ² (5) ; facteur temps séquentiel (7)	12
5	Propriété : sens des ajustements (8), calculs liés (8), conversion du 8 000 \$ (2)	18
6	Net/brut au pi ² (7) ; lecture de fiabilité (3)	10
7	Pondérations justifiées (4) ; valeur et arrondi (4) ; test de vraisemblance (2)	10
8	Zones inondables 2026 : diligence (4), effet de valeur (4), recommandation (2)	10
9	Dashboard : KPI (5), graphique ajouté (4), verdict (2), note chiffrée (5)	16
Total		100

Critères transversaux

- Ajustement de signe inversé (p. ex. bonifier le comparable de coin au lieu de le décoter) : erreur la plus coûteuse de la grille.
- Grille non chaînée (valeurs tapées) : au plus la moitié des points des questions 4 à 7.
- Erreur propagée : pénalisée une seule fois si la démarche subséquente est correcte.
- Réponses non ancrées dans le dossier : peu ou pas de points.

Partie E — Sources des données (toutes consultées le 4 août 2026)

1. Realtor.ca, terrains vacants en vigueur à Gatineau (figure 2) : 46 rue Michaud, 249 900 \$, 4 628 pi² (MLS 27008283) ; 420 rue de Pointe-Gatineau, 284 900 \$, 554,91 m² (MLS 19370557) ; 18 rue Gilbert-Garneau, 274 900 \$, 5 761 pi² (MLS 23474048). <https://www.realtor.ca>
2. Ville de Gatineau, *Cadre réglementaire modernisé en milieux hydriques* : adopté le 11 juin 2025, en vigueur le 1^{er} mars 2026. https://www.gatineau.ca/portail/default.aspx?p=guichet_municipal%2Fpermis_certificat_s_autorisation_urbanisme%2Fpermis_construire%2Fcadre_reglementaire_modernise_milieux_hydriques
3. Radio-Canada, *Zones inondables : de nouveaux quartiers bientôt en eaux troubles à Gatineau ?* : superficie cartographiée en hausse d'environ 30 % ; définitions des zones de grand courant (0–20 ans) et faible courant (20–100 ans). <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2172177/inondations-gatineau-zones-inondables-cartographie>
4. ProConcept Excavation, *Coût du raccordement au tout-à-l'égout au Québec* : 3 000 à 9 000 \$ en moyenne (2025). <https://proconceptexcavation.com/cout-raccordement-tout-a-l-egout-quebec/>

5. Le Droit, *À quoi s'attendre de votre prochain rôle d'évaluation foncière ?* (9 février 2026) : hausse moyenne d'environ 72 % des terrains vagues au rôle 2024–2026 ; rôle 2026–2029 en préparation. <https://www.ledroit.com/actualites/actualites-locales/gatineau/2026/02/09/>
6. Ville de Gatineau, *Évaluation foncière* (rôle triennal, méthode de comparaison pour le résidentiel). https://www.gatineau.ca/portail/default.aspx?p=guichet_municipal%2Fevaluation_fonciere

— Fin de l'énoncé du travail pratique 1 —