Université du Québec en Outaouais

Département des sciences administratives

Examen de pratique (en classe)

IMM1033-20

Méthodes du coût en évaluation immobilière

Blocs 1 et 2 (séances 1 à 4) — dix-sept questions sur 75 points, même format que l'examen de mi-session

Professeur	Simon-Pierre Boucher
Session	Automne 2026
Modalité	100 minutes — séance 6 (22 octobre 2026) — calculatrice non programmable permise, livre fermé
Remise	Formatif : non noté, corrigé projeté en classe immédiatement après
Pondération	0 % (préparation à l'examen de mi-session, 25 %)
Total	100 points

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

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

Instructions générales

1. **Modalité.** Examen de pratique **formatif** (non noté), en classe à la séance 6 (22 octobre 2026), **100 minutes**, à livre fermé, calculatrice non programmable permise. Matière des **blocs 1 et 2** (séances 1 à 4 : fondements de la méthode du coût et évaluation du terrain). Mêmes règles de démarche que l'examen de mi-session (examen maison de 72 heures sur les blocs 1 et 2 — séances 1 à 4 — : questionnaire sur Moodle dès le lundi 9 novembre 2026 à 23 h 59, remise au plus tard le jeudi 12 novembre 2026, séance 9, à 23 h 59 ; 25 %).
2. **Données réelles.** Toutes les données proviennent du laboratoire **UQO Éval** : ventes réelles du Registre foncier jumelées au rôle d'évaluation 2024-2026 de Gatineau, inscriptions en vigueur et bordereau du moteur de coût, extraites le 10 octobre 2026. Aucune n'est reprise telle quelle à l'examen de mi-session.
3. **Démarche exigée.** Méthode nommée, formule, substitution, résultat, **puis** interprétation en une ou deux phrases ancrée dans une donnée précise (tableau, ligne, valeur). Un résultat seul ne vaut rien ; une réponse générique vaut au plus la moitié des points. Énoncez toute convention ou hypothèse que vous utilisez.
4. **Arrondis.** Dollars au dollar ; ratios à trois décimales ; pourcentages à une décimale ; valeur d'un terrain au multiple de 5 000 $. Arrondissez à la fin seulement.
5. **Correction.** Les solutions seront projetées et discutées en classe immédiatement après ; corrigez votre copie vous-même et notez vos points faibles pour l'examen de mi-session. Le solutionnaire détaillé est publié sur le site du cours après la séance.

Partie	Thème	Séances	Questions	Points
A	Coût, prix, valeur : les fondements	1–2	1 à 4	15
B	Le terrain vacant et disponible : utilisation optimale et données	3	5 à 7	14
C	Comparaison directe : l'impasse d'Amos	3–4	8 à 11	18
D	Extraction, affectation et lotissement	3	12 à 14	14
E	Analyse du terrain : forme, taille, services, contraintes et rôle	4	15 à 17	14
	Total		**17**	**75**

Formules de référence

Méthode du coût	$V = V_T + (C_N - D_{\text{totale}})$ $\quad C_N = C_{\text{directs}} + C_{\text{indirects}} + \text{Profit entrepreneurial}$
Reproduction et remplacement	$C_{\text{reproduction}} = C_{\text{remplacement}} + \text{obsolescence fonctionnelle curable}$
Prix ajusté (terrain)	$P_{\text{ajusté}} = P \times (1 + a_{\text{temps}}) \times (1 + a_{\text{sup}} + a_{\text{prof}} + a_{\text{loc}})$
Ratio prix/rôle	prix de vente ÷ valeur inscrite au rôle (terrain)
Extraction	V_T = prix de la propriété bâtie − coût neuf des améliorations déprécié
Affectation	$V_T = V_{\text{propriété}} \times$ ratio terrain (ratio observé sur des ventes du secteur)
Lotissement	V_T = (revenus des lots − aménagement − frais de vente − profit du lotisseur) × facteur d'actualisation sur la période d'écoulement
Conversion	$1\ \text{m}^2 = 10{,}764\ \text{pi}^2$

Partie A — Coût, prix, valeur : les fondements — 15 points

15 minutes

Mise en situation. Le **142, rue du Débusquage** (secteur Angers, Gatineau) est un jumelé à étages construit en 2025 : **140,0 m²** d'aire d'étages (1 507 pi²), terrain de 288,6 m². Trois sources donnent trois nombres pour ce bâtiment.

Tableau 1 — Le 142, rue du Débusquage vu par trois sources (UQO Éval)

Source	Donnée
Registre foncier (vente)	525 000 $, le 27 févr. 2025
Rôle 2024-2026 (cond. du marché au 1er juillet 2022)	terrain 74 400 $ + bâtiment 448 400 $ = 522 800 $
Moteur de coût UQO Éval (10 octobre 2026)	coût de remplacement neuf 320 591 $ (213,73 $/pi², 2 301 $/m²), fourchette P10–P90 296 074–345 108 $, confiance B (67 %, 45 % des matériaux à prix observés)
Annonce en vigueur (10, rue du Débusquage (Angers), 2024, 1 505 pi², lot 277 m², rôle terrain 71 400 $)	435 655 $ (3 ch.) ou 462 554 $ (5 ch., sous-sol aménagé)

Tableau 1b — Ventes réelles du même modèle (jumelés à étages, 135 à 141 m², secteur Angers), 2024–2025

Adresse (Angers)	Date	Prix ($)	Aire (m²)	Constr.	Rôle terrain ($)	Rôle bâtiment ($)
146, rue du Débusquage	04-03-2024	459 955	141,2	2024	103 700	436 000
328, rue des Becs-Scie	25-03-2024	538 314	138,8	2024	71 100	431 300
126, rue du Débusquage	28-03-2024	434 755	138,8	2024	74 400	416 300
130, rue du Débusquage	26-06-2024	498 900	141,2	2024	74 400	418 300
142, rue du Débusquage	27-02-2025	525 000	140,0	2025	74 400	448 400
314, rue des Becs-Scie	25-03-2025	517 500	141,2	2023	96 600	416 400
6, rue du Débusquage	18-07-2025	503 619	135,2	2025	80 100	423 100

Registre foncier jumelé au rôle 2024-2026. Rôle bâtiment = valeur inscrite de l'immeuble (conditions du marché au 1er juillet 2022). Source : UQO Éval.

Question 1 — Un jumelé neuf, trois nombres (5 points)

a) Pour chacun des trois nombres du tableau 1 (525 000 $; 448 400 $; 320 591 $), dites s'il s'agit d'un **coût**, d'un **prix** ou d'une **valeur**, et de quelle date il relève. **(1,5 points)**

b) Pour les sept ventes du tableau 1b, calculez le **coût complet implicite du bâtiment** : (prix − rôle terrain) ÷ aire, en $/m². Donnez la médiane en $/m² et en $/pi², puis la valeur du 142 seul. **(2 points)**

c) Le moteur UQO Éval donne 2 300 $/m² pour le même modèle. Expliquez l'écart avec le chiffre implicite du 142 à l'aide de **trois** causes distinctes vues en classe (portée des coûts, date, qualité ou fiabilité). **(1,5 points)**

Question 2 — Reproduction ou remplacement ? (4 points)

Deux mandats : (i) le **jumelé de 2025** du tableau 1, évalué pour un refinancement ; (ii) le **1444, chemin d'Aylmer**, maison à étage mansardé de 1905 (369 m^2, rôle 2 396 300 $) *citée* en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel, dont l'assureur exige la reconstruction à l'identique.

a) Pour chaque mandat, nommez la base de coût appropriée (reproduction ou remplacement) et justifiez en une phrase. **(2 points)**

b) Écrivez la relation mathématique entre les deux bases et expliquez le piège de **double comptage** qu'elle permet d'éviter lors du calcul de la dépréciation. **(2 points)**

Question 3 — Quand la méthode du coût s'impose (3 points)

Pour chacun des cas suivants, dites si la méthode du coût est la méthode **principale**, une méthode **de soutien** ou une méthode **peu fiable**, en une phrase appuyée sur un principe du cours : (i) le jumelé neuf du tableau 1 ; (ii) une école primaire ; (iii) un bungalow de 1965 du secteur Hull ; (iv) la valeur d'assurance du 1444, chemin d'Aylmer. Terminez par une phrase expliquant pourquoi « le coût ne détermine pas la valeur ».

Tableau 1c — Quelques postes du bordereau du moteur UQO Éval (jumelé de 1 500 pi², 10 octobre 2026)

Quelques postes du bordereau du moteur (jumelé 1 500 pi²)	Montant ($)
Fondations (béton, coffrage, armature)	26 039
Structure (ossature de bois)	42 795
Finition intérieure	45 104
Plans et professionnels (3 % des directs)	7 160
Permis (0,8 %)	1 909
Financement de chantier (2 %)	4 773
Frais généraux de l'entrepreneur (7 %)	18 928
Profit de l'entrepreneur (8 %)	23 147
Contingence (3 %)	8 112
Coûts directs du moteur (matériaux 123 059, main-d'œuvre 105 801, équipement 9 802)	238 662
Coût de remplacement neuf	**320 591**

Question 4 — Formule fondamentale et types de coûts (3 points)

a) Classez chacun des huit postes suivants en **coût direct**, **coût indirect** ou **profit entrepreneurial** : matériaux ; main-d'œuvre de chantier ; honoraires de l'architecte ; permis de construction municipal ; intérêts intercalaires ; profit du promoteur ; assurance de chantier ; marge du sous-traitant en plomberie. **(1,5 points)**

b) Appliquez $V = V_T + (C_N - D)$ au 142, rue du Débusquage avec $D = 0$ (bâtiment neuf), V_T = rôle terrain (74 400 $) et C_N = coût du moteur (320 591 $). Comparez au prix payé et expliquez en trois lignes ce que l'écart révèle. **(1,5 points)**

Partie B — Le terrain vacant et disponible : utilisation optimale et données 14 points

20 minutes

Mise en situation. Le rôle d'évaluation inscrit certaines propriétés sous le code « bâtiment incendié et inutilisable » (CUBF 9530) : le terrain y est, de fait, vendu comme s'il était **vacant et disponible**, moins le coût de faire disparaître ce qui reste. Cinq de ces propriétés se sont vendues à Gatineau depuis 2024.

Tableau 2 — Bâtiments incendiés et inutilisables vendus à Gatineau, 2024–2026 (Registre foncier ⋈ rôle 2024-2026)

Nº	Adresse	Secteur	Constr.	Aire (m²)	Lot (m²)	Façade (m)	Rôle terrain	Rôle bât.	Prix ($)	Date
1	111-113, rue Papineau	Hull (Vieux-Hull)	1875	187,2	289,3	10,62	231 400	57 200	199 900	01-05-2026
2	81, rue du Couvent	Aylmer	1912	124,7	451,3	22,50	203 100	44 400	275 000	15-10-2025
3	180, rue Harold	Gatineau	—	—	376,1	14,02	146 700	34 800	165 000	18-09-2025
4	373, rue Édouard-Charette	Gatineau	1950	136,3	398,6	15,24	166 600	80 200	200 000	01-10-2024
5	56, rue Charlevoix	Hull	1900	152,6	304,5	10,36	240 900	24 100	162 350	26-06-2024

Le 180, rue Harold s'était vendu **399 900 $ comme maison habitable le 29 janvier 2021**. Hypothèses du dossier : démolition et décontamination d'un bâtiment incendié de cette taille, 35 000 $; raccordement d'un lot aux services manquants, 8 000 $ (convention du TP1).

Tableau 3 — Le voisinage du 111-113, rue Papineau (Vieux-Hull) : rôle des voisins et ventes récentes de la rue

Voisin (rue Papineau, Vieux-Hull)	Lot (m²)	Rôle terrain ($)	Rôle ($/m²)
109, rue Papineau	280,1	224 100	800
115-117, rue Papineau	288,0	230 400	800
125, rue Papineau	301,8	240 400	797
129, rue Papineau	273,5	218 800	800
139, rue Papineau	271,8	217 400	800

Vente (rue Papineau)	Genre	Constr.	Aire (m²)	Lot (m²)	Prix ($)	Date	Rôle total ($)	Prix/rôle
118, rue Papineau	plex	1900	167,2	228,2	550 000	31-03-2025	342 900	1,604
72, rue Papineau	unifamiliale	1899	166,5	373,5	425 000	23-06-2025	477 700	0,890
60, rue Papineau	plex	1906	220,7	343,9	610 000	24-07-2025	486 700	1,253

Question 5 — L'utilisation optimale du 111-113, rue Papineau (6 points)

a) Appliquez **dans l'ordre** les quatre critères de l'utilisation optimale au terrain du 111-113, rue Papineau, en indiquant pour chacun ce que vous vérifieriez et ce que les tableaux 2 et 3 suggèrent. **(3 points)**

b) Distinguez l'utilisation optimale du terrain *considéré comme vacant* et celle de la propriété *telle qu'améliorée*. Que vaut ici la contribution du bâtiment incendié ? **(1 points)**

c) Calculez la valeur implicite du terrain (prix + démolition), son ratio au rôle terrain (comparez au ratio sur le prix brut) et son prix au m^2 ; situez-la par rapport au rôle des voisins. **(2 points)**

Question 6 — Cinq situations, cinq méthodes (4 points)

Pour chaque situation, nommez la méthode d'évaluation du terrain la plus appropriée (**comparaison directe**, **extraction**, **affectation**, **résidu foncier**, **lotissement**) et justifiez en une phrase : (i) un lot de l'impasse d'Amos, où dix lots se sont vendus depuis 2023 ; (ii) le 72, rue Papineau, vendu 425 000 $ avec sa maison de 1899 ; (iii) le secteur de Mont-Luc, sans vente de terrain depuis trois ans mais avec vingt ventes de maisons ; (iv) un terrain commercial loué à un exploitant de stationnement ; (v) une parcelle de 15 000 m² à subdiviser en treize lots.

Question 7 — Cinq incendies, cinq ratios (4 points)

a) Calculez le ratio prix/rôle terrain des cinq ventes du tableau 2 et expliquez leur dispersion à l'aide d'au moins trois facteurs. **(2,5 points)**

b) Le 180, rue Harold s'est vendu 399 900 $ comme maison en janvier 2021 et 165 000 $ comme terrain incendié en septembre 2025. Calculez la variation et dites ce que cette séquence enseigne sur la **valeur contributive** du bâtiment et sur la relation entre valeur du terrain et valeur de la propriété bâtie. **(1,5 points)**

Partie C — Comparaison directe : l'impasse d'Amos — 18 points

25 minutes

Mise en situation. Un client veut acheter le **7, impasse d'Amos** (secteur Gatineau, au nord de l'autoroute 50) pour y construire. Le lot est considéré **vacant** : **804,9 m²**, façade de **22,99 m**, aqueduc et égout, valeur au rôle (terrain) **192 100 $**. Date d'évaluation : **10 octobre 2026**. L'impasse est un petit lotissement de 13 lots dont le rôle 2024-2026 (conditions du marché au 1er juillet 2022) est connu lot par lot.

Tableau 4 — Les 13 lots de l'impasse d'Amos au rôle 2024-2026

N°	Superficie (m²)	Façade (m)	Profondeur moy. (m)	Rôle terrain ($)	Rôle ($/m²)
3	807,9	23,72	34,1	192 200	238
4	1 555,6	20,99	74,1	206 600	133
7	804,9	22,99	35,0	192 100	239
8	990,3	20,14	49,2	195 800	198
11	800,8	18,23	43,9	192 000	240
12	804,2	54,05	14,9	192 100	239
15	814,6	15,79	51,6	192 300	236
19	898,3	15,64	57,4	194 000	216
23	815,8	17,91	45,5	192 300	236
26	1 176,1	15,05	78,1	199 500	170
27	800,9	17,09	46,9	192 000	240
30	1 027,0	15,83	64,9	196 500	191
31	1 852,0	12,66	146,3	209 500	113
Total (13 lots)	**13 148,4**			**2 546 900**	194

Profondeur moyenne = superficie ÷ façade. Lot 12 : lot d'angle (façade sur deux rues). Source : rôle d'évaluation de Gatineau via UQO Éval.

Tableau 5 — Ventes réelles de terrains vacants sur l'impasse d'Amos, septembre 2023 → mars 2026

Vente	Nº	Date	Prix ($)	Superficie (m²)	Prix ($/m²)	Prix/rôle terrain
V1	4	05-09-2023	239 900	1 555,6	154	1,161
V2	31	05-09-2023	340 000	1 852,0	184	1,623
V3	8	20-09-2024	215 000	990,3	217	1,098
V4	26	17-01-2025	245 000	1 176,1	208	1,228
V5	19	10-04-2025	222 000	898,3	247	1,144
V6	27	07-07-2025	229 000	800,9	286	1,193
V7	30	18-07-2025	240 000	1 027,0	234	1,221
V8	3	25-07-2025	183 000	807,9	227	0,952
V9	23	26-09-2025	230 000	815,8	282	1,196
V10	30*	06-03-2026	300 000	1 027,0	292	1,527

* V10 : revente du même lot 30 (V7). Source : Registre foncier via UQO Éval. Lots 15, 11 et 12 : une maison neuve y a été construite en 2025 et vendue (tableau 6).

Tableau 6 — Ventes de maisons neuves (lot + maison 2025) sur l'impasse d'Amos

Nº	Date	Prix (lot + maison 2025) ($)	Lot (m²)	Rôle terrain ($)
15	18-12-2025	841 121	814,6	192 300
11	29-04-2026	739 291	800,8	192 000
12	30-04-2026	837 544	804,2	192 100

Tableau 7 — Conventions du cours pour la grille d'ajustement

Convention (séance 4, TP1)	Valeur
Délai maximal d'une vente comparable (au-delà : écarter)	18 mois
Superficie : ±3 % par tranche complète de 20 % d'écart (comparable plus grand ⇒ +)	3 % / 20 %
Profondeur (Harper) : ratio profondeur comparable ÷ sujet > 1,25 ⇒ +5 % ; < 0,75 ⇒ −5 %	±5 %
Localisation par équité du rôle (rôle/m² du sujet ÷ rôle/m² du comparable − 1), plafonné	±10 %
Seuils : ajustement net ≤ 15 %, brut ≤ 25 % du prix ajusté au marché	15 / 25 %
Services manquants (aqueduc ou égout absent) : coût de raccordement (convention TP1)	8 000 $
Valeur conclue arrondie au multiple de	5 000 $
Jours par mois	30,44

Question 8 — Trier les ventes et mesurer la tendance (6 points)

a) Calculez le ratio prix/rôle terrain de chacune des dix ventes (tableau 5 ; vérifiez la dernière colonne) et dites, pour V1, V2, V8 et V10, pourquoi elle ne peut servir *telle quelle* de comparable au 10 octobre 2026. **(2,5 points)**

b) Le lot 30 s'est revendu 300 000 $ le 6 mars 2026 après un achat à 240 000 $ le 18 juillet 2025. Calculez l'appréciation et son taux mensuel. Peut-on en faire le taux de tendance du marché ? **(1,5 points)**

c) Mesurez la tendance par le **ratio prix/rôle** : ratio médian des ventes de 2025 (hors lot 3) ÷ ratio de V3 (septembre 2024), ramené à un taux mensuel composé sur l'intervalle entre les deux dates (V3 → date médiane des ventes de 2025, le 7 juillet 2025). Pourquoi ce ratio est-il un meilleur indicateur que le $/m^2 brut ? **(2 points)**

Question 9 — La grille d'ajustement (5 points)

Retenez **V4, V5, V6, V7 et V9**. Pour chacune, à partir du prix en \$/m^2 : (i) ajustez au marché au 10 octobre 2026 avec le taux de la question 8c (0,90 %/mois, composé ; mois écoulés : V4 20,7 ; V5 18,0 ; V6 15,1 ; V7 14,8 ; V9 12,5) ; (ii) appliquez les ajustements de superficie, de profondeur (Harper) et de localisation par équité du rôle selon le tableau 7 ; (iii) donnez le prix ajusté en \$/m^2. Concluez par la médiane, appliquée au sujet et arrondie. Signalez le problème de **double comptage** que la grille révèle.

Question 10 — Seuils et réconciliation (4 points)

a) Appliquez les seuils d'ajustement net et brut (tableau 7) aux cinq comparables de la question 9 : lesquels sont les plus fiables ? **(1,5 points)**

b) Rédigez la réconciliation en trois lignes (pondération motivée, valeur conclue). Pourquoi la réconciliation n'est-elle pas une moyenne ? **(2,5 points)**

Question 11 — Le contrôle par le rôle indexé (3 points)

a) Contrôlez votre conclusion par le **rôle indexé** : rôle terrain du sujet × ratio médian de 2025 × tendance jusqu'au 10 octobre 2026 (15,1 mois depuis le 7 juillet 2025). **(1,5 points)**

b) Calculez le ratio valeur conclue / rôle et dites, en deux phrases, pourquoi le rôle est une indication utile mais jamais une conclusion. **(1,5 points)**

Partie D — Extraction, affectation et lotissement 14 points

20 minutes

Question 12 — L'extraction et son talon d'Achille (4 points)

Le 10, rue du Débusquage (tableau 1 : jumelé 2024 de 1 505 pi^2, lot de 277 m^2 au rôle terrain de 71 400 $) est offert à 435 655 $.

a) Estimez la valeur du terrain par extraction avec le coût de remplacement neuf du moteur (320 591 $, dépréciation nulle). Exprimez le résultat en multiple du rôle terrain. **(1,5 points)**

b) Reprenez avec le coût complet implicite médian du marché (question 1b, en $/pi^2). Commentez les deux résultats et énoncez la limite de la méthode qu'ils illustrent. **(2,5 points)**

Question 13 — L'affectation : rôle ou marché ? (4 points)

a) Calculez la part du terrain dans la valeur totale (i) au rôle, pour le 142, rue du Débusquage, et (ii) sur le marché de l'impasse d'Amos (prix médian des lots vendus en 2025, hors lot 3, ÷ prix médian des trois maisons neuves du tableau 6). **(2 points)**

b) Appliquez les deux ratios à la vente du 15, impasse d'Amos (841 121 $). Lequel retenez-vous, et quel est le statut de cette méthode dans le cours ? **(2 points)**

Tableau 8 — Hypothèses du dossier pour l'analyse de lotissement de l'impasse d'Amos

Hypothèse du dossier (analyse de lotissement)	Valeur
Nombre de lots vendables	13
Superficie totale des 13 lots (tableau 4)	13 148,4 m²
Prix de vente par lot (prix médian des lots vendus en 2025, hors lot 3)	230 000 $
Coûts d'aménagement (rue, aqueduc, égout, bornage), par lot	48 000 $
Frais de vente et de mise en marché	5 % des revenus
Profit du lotisseur	15 % des revenus
Période d'écoulement observée (septembre 2023 → avril 2026)	≈ 32 mois
Facteur d'actualisation moyen des flux nets (hypothèse du dossier)	0,90

Les 13 lots du tableau 4 totalisent 13 148,4 m² ; la somme de leurs valeurs au rôle 2024-2026 est de 2 546 900 $.

Question 14 — Analyse de lotissement de l'impasse d'Amos (6 points)

Replacez-vous en septembre 2023, quand le lotisseur met les treize lots en vente, et estimez la valeur de la **parcelle brute** par l'analyse de lotissement avec les hypothèses du tableau 8.

a) Calculez les revenus bruts, les coûts d'aménagement, les frais de vente, le profit du lotisseur, le flux net et la valeur actualisée (arrondie au 10 000 $) ; exprimez-la en $/m^2 de lot vendable. **(3 points)**

b) Comparez à la somme des treize valeurs au rôle et expliquez l'écart par trois raisons. **(2 points)**

c) Sensibilité : que devient la valeur si l'aménagement coûte 60 000 $ par lot ? **(1 points)**

Partie E — Analyse du terrain : forme, taille, services, contraintes et rôle 14 points

20 minutes

Question 15 — Forme et taille sur l'impasse d'Amos (5 points)

Comparez trois lots du tableau 4 : le **lot 31** (1 852 m^2, façade 12,66 m, vendu 340 000 $ en septembre 2023), le **lot 27** (800,9 m^2, façade 17,09 m, vendu 229 000 $ en juillet 2025) et le **lot 12** (lot d'angle, 804,2 m^2, façade 54,05 m, rôle 192 100 $).

a) Calculez le prix au m^2 et le ratio prix/rôle des lots 31 et 27, leurs profondeurs et le ratio de Harper entre les deux. Qu'illustrent-ils (profondeur excédentaire, économies d'échelle) ? **(2 points)**

b) Calculez le **prix marginal du m^2** entre les lots 27 et 31 (i) au rôle et (ii) sur le marché. Pourquoi les deux chiffres ne sont-ils pas directement comparables, et que révèlent-ils tout de même ? **(2 points)**

c) Le lot 12 a la même superficie que le lot 27 et un rôle quasi identique (192 100 contre 192 000 $) malgré 54 m de façade. Comment un évaluateur traite-t-il un lot d'angle ? **(1 points)**

Tableau 9 — Services et contraintes : quatre terrains réels de Gatineau (UQO Éval, TP1 et Registre foncier)

Terrain	Secteur	Statut	Prix ($)	Sup. (m²)	Façade (m)	Rôle terrain	Prix/rôle	Remarque
817, rue Notre-Dame	Achbar	à vendre (annonce réelle, TP1)	239 900	472,1	15,24	182 600	1,314	AUCUN service : ni aqueduc ni égout municipaux ; lot plat, 50 pi × 100 pi irr.
919, rue Jacques-Cartier	Pointe-Gatineau	vendu le 19-09-2025	200 000	715,4	10,36	348 500	0,574	rue riveraine (rivière des Outaouais), inondée en 2017 et 2019
2A, rue du Patrimoine	Aylmer	vendu le 04-06-2025	247 879	1 032,9	18,93	489 300	0,507	secteur patrimonial
2B, rue du Patrimoine	Aylmer	vendu le 25-06-2025	280 000	1 143,1	21,84	518 400	0,540	secteur patrimonial

Cadre réglementaire modernisé des milieux hydriques : adopté le 11 juin 2025, en vigueur le 1er mars 2026 ; superficie cartographiée inondable à Gatineau ≈ +30 %. (Ville de Gatineau ; Radio-Canada, 2025). Les crues de 2017 et 2019 ont touché Pointe-Gatineau et Saint-Rosaire.

Question 16 — Services et contraintes (5 points)

a) **817, rue Notre-Dame** (sans aqueduc ni égout) : appliquez la convention du cours et nommez deux autres effets de l'absence de services sur la valeur ou sur l'utilisation optimale. **(1,5 points)**

b) **919, rue Jacques-Cartier** : le lot s'est vendu à 57 % de son rôle terrain. Que vérifie un évaluateur et pourquoi le rôle (conditions du 1er juillet 2022) ne reflète-t-il pas la contrainte ? **(2 points)**

c) **2A et 2B, rue du Patrimoine** : ratios de 0,507 et 0,540. Donnez trois hypothèses distinctes et, pour chacune, la vérification qui la confirmerait. **(1,5 points)**

Tableau 10 — Extrait brut : ventes de terrains de Gatineau signalées par les tests automatiques d'UQO Éval

Nº	Terrain	Secteur	Vente(s)	Sup. (m²)	Façade (m)	Rôle terrain ($)	Remarque
1	70, rue de Lachine	Angers	320 000 $ le 13-07-2026	418,1	15,24	700	
2	597, chemin de Montréal Est	Masson	280 000 $ le 10-12-2021 ; 435 000 $ le 15-07-2024	733,6	24,38	1 000	
3	315, chemin Pierre-Laporte	Buckingham Est	435 000 $ le 02-06-2025	592,4	6,10	7 100	façade de 6,1 m
4	rue Knotty (rue privée)	Nord de l'autoroute 50	180 000 $ le 11-04-2024 ; 97 000 $ le 02-08-2024	1 881,0	—	17 800	deux actes à 4 mois d'intervalle
5	72, rue de la Fontenelle / 2A, rue du Patrimoine	Técumseh / Aylmer	247 879 $ le 18-11-2025 ; 247 879 $ le 04-06-2025	—	—	—	le même montant exact pour deux lots différents

Question 17 — Anomalies de rôle et validation (4 points)

Pour chacune des cinq lignes du tableau 10 : (i) le **diagnostic** (ce que révèle le test : ratio prix/rôle, revente, montant, façade) ; (ii) l'**action** de l'évaluateur (confirmer, écarter, réserver, et avec quel document). **(3 points)** Terminez par la **hiérarchie normative** de l'aménagement au Québec et dites à quel critère de l'utilisation optimale elle sert. **(1 points)**

Fin de l'examen de pratique. Gardez votre copie : les solutions sont projetées et discutées immédiatement ; le solutionnaire détaillé est publié sur le site du cours.

Sources (données réelles, extraites le 10 octobre 2026)

1. **UQO Éval** (https://www.uqo-eval.app) : ventes réelles du Registre foncier du Québec jumelées aux unités d'évaluation du rôle 2024-2026 de Gatineau (MAMH ; conditions du marché au 1er juillet 2022 ; codes d'utilisation CUBF), inscriptions en vigueur (Immo-Ka, 10 octobre 2026) et moteur de coût (coût de remplacement neuf du jumelé de 1 500 pi^2). Tableaux 1 à 7, 9 et 10.
2. Ville de Gatineau : rôle d'évaluation 2024-2025-2026 ; règlement de zonage et règlement sur les PIIA (secteurs du Vieux-Hull et du Vieux-Aylmer) ; cadre réglementaire modernisé des milieux hydriques (adopté le 11 juin 2025, en vigueur le 1er mars 2026). Radio-Canada (2025) : cartographie des zones inondables de Gatineau (≈ +30 %).
3. Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) ; Loi sur la fiscalité municipale (RLRQ, c. F-2.1), art. 43 et 46 ; Manuel d'évaluation foncière du Québec (MAMH).
4. Ordre des évaluateurs agréés du Québec, Normes de pratique professionnelle (confirmation des ventes, utilisation optimale). https://oeaq.qc.ca
5. TP1 IMM1033-20 (septembre 2026) : annonce réelle du 817, rue Notre-Dame ; vente du 919, rue Jacques-Cartier ; conventions d'ajustement de la séance 4.

Les personnages et mandats sont des dispositifs pédagogiques. Les propriétés citées sont des transactions ou des inscriptions publiques ; les hypothèses de démolition, de raccordement et de lotissement sont des données du dossier.