UNIVERSITÉ DU QUÉBEC EN OUTAOUAIS

Département des sciences administratives

PLAN DE COURS

IMM1003 Éléments d'évaluation immobilière (3 cr.) — Groupe 20 — Automne 2026

Professeur : Simon-Pierre Boucher, Ph. D. — Campus de Gatineau, pavillon Lucien-Brault — Courriel : simon-pierre.boucher@uqo.ca

Dates	Jour/Heure	Local
du 9 septembre 2026 au 16 décembre 2026	Mercredi de 19 h à 22 h	Non-présentiel (Zoom)

Séances hebdomadaires données en direct par visioconférence Zoom, offertes simultanément aux campus de Gatineau et de Saint-Jérôme (lien Zoom publié sur Moodle). Semaine d'études du 12 au 16 octobre 2026 : aucune activité d'enseignement. Le professeur se réserve le droit de modifier ou de mettre à jour ce plan de cours selon les besoins; le cas échéant, les étudiant(e)s seront informé(e)s à l'avance.

1. OBJECTIFS

Objectifs du cours (descriptif officiel de l'UQO)

Au terme de ce cours, la personne étudiante sera en mesure de/d': identifier les informations générées par chacune des méthodes d'évaluation (coût, comparaison, revenu); décrire les normes de pratique professionnelle associées à chacune des méthodes; effectuer une évaluation préliminaire incluant des éléments d'analyse propres à chacune des méthodes.

Source : banque de cours de l'UQO — https://etudier.uqo.ca/cours/description-cours/IMM1003

Objectifs d'apprentissage

Ce cours vise à initier l'étudiant(e) aux principes, aux méthodes et aux pratiques de l'évaluation immobilière dans le contexte québécois, dans le respect des Normes de pratique professionnelle (NPP) de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ).

À la fin de ce cours, l'étudiant(e) sera capable de :

- Définir les concepts, lois et principes fondamentaux de la valeur;
- Décrire le cadre professionnel et réglementaire de l'évaluation immobilière au Québec (OEAQ, NPP);
- Analyser le marché immobilier québécois et ses particularités régionales;
- Recueillir, interpréter et analyser les données pertinentes à une évaluation;
- Appliquer la méthode de comparaison (technique des prix de vente rajustés);
- Appliquer la méthode du coût (coût neuf et dépréciation);
- Appliquer la méthode du revenu (chaîne RBP → RNE → valeur);
- Réconcilier les indications de valeur issues des trois méthodes et formuler une opinion motivée de la valeur;
- Décrire le contenu et la forme des différents types de rapports d'évaluation;
- Reconnaître l'apport des techniques statistiques et géomatiques ainsi que de l'intelligence artificielle à l'évaluation foncière.

2. CONTENU

Contenu du cours (descriptif officiel de l'UQO)

Introduction aux trois méthodes d'évaluation : coût, comparaison et revenu; Concepts, lois et principes de la valeur; Cueillette, interprétation et analyse des données; Processus d'évaluation immobilière; Réconciliation entre les méthodes; Notion d'usage le meilleur et le plus profitable; Présentation et communication de la valeur : différents types de rapports d'évaluation; Contenu d'un rapport d'évaluation; Normes de pratique professionnelle (NPP); Survol des techniques avancées d'évaluation foncière basées sur le traitement statistique et géographique de l'information immobilière.

Source : banque de cours de l'UQO — https://etudier.uqo.ca/cours/description-cours/IMM1003

Préalable(s)

FIN1193 — Finances immobilières

3. MÉTHODOLOGIE DE L'ENSEIGNEMENT

- Exposés magistraux appuyés de diapositives, donnés en direct par visioconférence Zoom à horaire fixe (14 séances de 3 heures); le lien Zoom est publié sur Moodle;
- Exemples guidés à partir de dossiers immobiliers réels du marché québécois (Gatineau, Aylmer, Hull);
- Travaux pratiques individuels réalisés à la maison à l'aide de gabarits Excel fournis (classeurs « Dashboard » à formules chaînées);
- Études de cas et discussions sur les enjeux actuels du marché immobilier;
- Encadrement continu : plateforme Moodle du cours et agent conversationnel (chatbot) propre au cours;
- Ce cours est donné en non-présentiel et requiert une bonne autonomie et une préparation individuelle; les étudiant(e)s doivent consulter régulièrement leur courriel UQO et Moodle.

4. CALENDRIER DE LA SESSION

Le calendrier suivant présente le déroulement de la session, les thèmes des séances qui la composent, ainsi que les dates des principales activités d'évaluation.

Séances	Thèmes	Évaluations
S1 – 9 sept.	Introduction à l'évaluation immobilière	
S2 – 16 sept.	Le cadre professionnel au Québec (OEAQ, NPP)	
S3 – 23 sept.	Les principes fondamentaux de l'évaluation	
S4 – 30 sept.	La valeur : concepts et types	Annonce du TP1
S5 – 7 oct.	Le marché immobilier québécois	
12 au 16 oct.	Semaine d'études (aucune activité d'enseignement)	
S6 – 21 oct.	Collecte et analyse des données — examen de pratique formatif en classe (100 min, séances 1 à 6)	Remise du TP1 (10 %)
S7 – 28 oct.	Examen intra (maison, fenêtre de 72 h) — matière S1 à S6	Intra (30 %)
S8 – 4 nov.	Méthode de comparaison — partie 1	
S9 – 11 nov.	Méthode de comparaison — partie 2 (exemple guidé)	Annonce du TP2
S10 – 18 nov.	Méthode du coût	Remise du TP2 (10 %)
S11 – 25 nov.	Méthode du revenu — partie 1	

S12 – 2 déc.	Méthode du revenu — partie 2 (exemple guidé)	Annonce du TP3
S13 – 9 déc.	Le rapport d'évaluation	Remise du TP3 (10 %)
S14 – 16 déc.	Révision générale et cas intégrateurs	
Fin de session	Examen final (maison, fenêtre de 72 h) — ensemble de la matière, accent S8 à S13	Final (40 %)

5. DISPONIBILITÉ DU PROFESSEUR

Les étudiant(e)s peuvent contacter le professeur par courriel : simon-pierre.boucher@uqo.ca (réponse dans un délai de 48 heures ouvrables). Rencontres sur rendez-vous, en personne ou en visioconférence. Les questions d'intérêt général doivent être posées sur le forum Moodle du cours; un agent conversationnel (chatbot) propre au cours est également disponible en tout temps.

6. ÉVALUATION DES ÉTUDIANTS ET ÉCHÉANCES

L'évaluation est l'appréciation du niveau d'apprentissage atteint par l'étudiant(e) par rapport aux objectifs du cours et des programmes. Dans le cas spécifique du cours IMM1003, l'attribution des notes se fera selon la répartition suivante :

Travaux	Pourcentage	Dates de remise
TP1 — Tableau de bord du marché de Gatineau avec UQO Éval (données réelles) : classeur Excel + note de synthèse (PDF)	10 %	Séance 6 (21 oct.)
TP2 — Méthode de comparaison (53, rue du Tropique, Aylmer — inscription réelle) : classeur Excel (grille d'ajustement chaînée)	10 %	Séance 10 (18 nov.)
TP3 — Méthode du revenu (triplex du 44, rue Jumonville, Hull) : classeur Excel (chaîne RBP → RNE → valeur)	10 %	Séance 13 (9 déc.)
Examen intra (matière des séances 1 à 6) — maison, individuel, fenêtre de 72 h	30 %	Séance 7 (28 oct.)
Examen final (ensemble de la matière, accent séances 8 à 13) — maison, individuel, fenêtre de 72 h	40 %	Fin de session (au plus tard le 21 déc.)
Total	**100 %**	

Modalités

Les travaux pratiques et les examens sont réalisés à la maison, individuellement. Chaque examen est ouvert pendant une fenêtre de 72 heures sur Moodle. Les travaux et les examens s'appuient sur les données réelles du laboratoire pédagogique UQO Éval (www.uqo-eval.app : ventes du Registre foncier, rôles d'évaluation, inscriptions en vigueur), identiques pour toute la classe. Chaque remise est accompagnée d'une déclaration d'intégrité et d'une déclaration des outils (dont l'IA) utilisés; une vérification orale sur échantillon peut être effectuée. Un examen de pratique formatif, de même format que l'examen intra, est fait en classe avant celui-ci et son solutionnaire détaillé est publié. La remise se fait exclusivement sur Moodle. La note de passage est fixée par la notation littérale du Règlement des études de premier cycle de l'UQO (voir plus bas).

- Un travail dont le classeur Excel n'est pas chaîné par formules (valeurs saisies à la main) est plafonné à 50 % des points des questions de calcul, tel qu'annoncé aux énoncés;
- Tout retard non autorisé entraîne une pénalité de 10 % par jour de retard; aucun travail n'est accepté après la publication du solutionnaire;

- Le résultat d'au moins une activité d'évaluation est remis avant la date limite d'abandon sans mention d'échec (3 novembre 2026).

7. MATÉRIEL PÉDAGOGIQUE

- Notes de cours et diapositives des 14 séances, énoncés des travaux pratiques et gabarits Excel — déposés sur Moodle (matériel obligatoire);
- Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ), Normes de pratique professionnelle (NPP), à jour — www.oeaq.qc.ca;
- Appraisal Institute, The Appraisal of Real Estate, dernière édition, Chicago : Appraisal Institute (référence non obligatoire);
- Code civil du Québec (dispositions pertinentes) et Loi sur les évaluateurs agréés (RLRQ, c. E-17.1);
- SCHL (www.cmhc-schl.gc.ca), Centris/MLS, JLR, Registre foncier du Québec — sources de données.

POLITIQUES ET RÈGLEMENTS DE L'UQO ET DU DÉPARTEMENT DES SCIENCES ADMINISTRATIVES

Notation littérale et valeurs numériques pour le premier cycle — Règlement des études de premier cycle de l'UQO

Note (N)*	Notation littérale	Appréciation	Valeur numérique correspondante
90 - 100	A+	Excellent	4,3
87 - 89	A		4,0
84 - 86	A-		3,7
80 - 83	B+	Très bien	3,3
76 - 79	B		3,0
72 - 75	B-	Bien	2,7
68 - 71	C+		2,3
65 - 67	C	Passable	2,0
61 - 64	C-	En difficulté	1,7
58 - 60	D+		1,3
55 - 57	D		1,0
0 - 54	E	Échec	0
	S	Exigence satisfaite	

** La notation doit être arrondie à l'entier supérieur lorsque la première décimale est égale ou supérieure à cinq.*

Barème officiel de l'Université du Québec en Outaouais — Règlement des études de premier cycle (notation littérale et valeurs numériques correspondantes).

Politique relative à la qualité de la langue écrite

La politique adoptée par le Département des sciences administratives stipule que chaque professeur peut allouer pour la qualité de la langue écrite un pourcentage pouvant aller jusqu'à 10 % de l'évaluation qu'il accorde à un travail ou à un examen, et que ce pourcentage doit apparaître dans le plan de cours. Dans le présent cours, jusqu'à 10 % de la note de chaque travail écrit peut être retranché pour la qualité de la langue.

Politique relative à une demande de report d'examen ou de remise de travaux

L'étudiant(e) qui, pour une raison majeure, ne peut se présenter à un examen à la date et à l'heure prévues, ou ne peut remettre un travail dans les délais prévus, devra :

1) aviser le (la) professeur(e) le plus rapidement possible et prendre des arrangements avec celui-ci (celle-ci);

2) fournir une pièce justificative (ex. attestation de maladie signée par un médecin, ou tout autre document justifiant l'absence).

Politique relative à la conservation des examens et des travaux

Tous les examens et les travaux doivent être conservés par le professeur pendant la durée (trimestre) du cours. De plus, le professeur conservera les travaux des étudiants jusqu'au délai réglementaire accordé pour une révision de note. Après ce délai, les travaux pourront être récupérés par les étudiants selon l'entente avec le (la) professeur(e). Les travaux non récupérés par les étudiants seront détruits après ce délai. Toutefois, les examens demeureront la propriété de l'Université, ne pourront être remis aux étudiant(e)s et seront conservés tel que prévu au calendrier de conservation des documents.

Règlement sur le plagiat et la fraude

Le règlement concernant le plagiat et la fraude de l'UQO stipule qu'entre autres, les actes suivants sont considérés comme plagiat et/ou fraude :

- copier ou essayer de copier de quelque façon lors d'un examen ou d'un travail de groupe;
- chercher frauduleusement à connaître d'avance les questions ou les solutions relatives à un examen ou à un travail;
- présenter dans ses travaux écrits un même texte à des professeur(e)s différent(e)s sans avoir reçu préalablement l'autorisation par écrit du (de la) ou des professeur(e)s concerné(e)(s);
- reproduire soit une partie importante du texte d'un auteur sans en indiquer les références, soit encore une partie importante du texte d'un autre étudiant;
- falsifier ou chercher à falsifier des documents à caractère scolaire (dossier scolaire, fiches d'inscription, bordereaux de transmission de notes, etc.);
- être impliqué(e) dans une substitution de personne lors d'un examen ou utiliser ou essayer d'utiliser les compétences d'une autre personne;
- posséder ou utiliser ou tenter d'utiliser pendant un examen tout document ou matériel non autorisé;
- être de collusion ou de connivence avec quelqu'un dans le cas des actes mentionnés précédemment.

Dans ce cours, l'utilisation d'outils d'intelligence artificielle est tolérée dans les travaux et les examens maison à la condition expresse d'une déclaration complète de leur usage (un agent conversationnel propre au cours est fourni). L'omission de déclarer cet usage, la remise d'un travail non personnel ou toute collaboration non autorisée constituent des infractions au règlement concernant le plagiat et la fraude.

Politique en matière de violence à caractère sexuel

Travaillons ensemble pour développer une culture du respect! La communauté universitaire de l'UQO se mobilise et lance un message haut et fort de tolérance zéro en matière de violence à caractère sexuel (pour de plus amples renseignements, veuillez consulter la page Web : uqo.ca/sansouicestnon).