UNIVERSITÉ DU QUÉBEC EN OUTAOUAIS

Département des sciences administratives

# PLAN DE COURS

## IMM1033 Méthodes du coût en 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 10 septembre 2026 au 17 décembre 2026 | Jeudi 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': déterminer les coûts des éléments importants pour différents types de construction; identifier des bâtiments comparables aux fins d'évaluation; appliquer les méthodes de comparaison et des coûts selon les normes de pratique reconnues; rédiger des rapports d'évaluation conformes aux NPP (Normes de Pratique Professionnelle).

*Source : banque de cours de l'UQO — https://etudier.uqo.ca/cours/description-cours/IMM1033*

### Objectifs d'apprentissage

Ce cours vise à rendre l'étudiant(e) apte à appliquer de façon complète et rigoureuse la méthode du coût en évaluation immobilière — de l'évaluation du terrain à la valeur finale, en passant par l'établissement du coût neuf et la quantification de la dépréciation — conformément aux Normes de pratique professionnelle (NPP) de l'OEAQ.

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

- Distinguer les notions de coût, de prix et de valeur ainsi que le coût de reproduction du coût de remplacement;
- Évaluer un terrain par les principales méthodes reconnues (comparaison directe, extraction, affectation, résidu foncier);
- Établir le coût neuf d'un bâtiment à la date d'évaluation à l'aide des méthodes d'estimation reconnues (comparative, quantités et prix unitaires, sections, coût indexé);
- Calculer les coûts directs, les coûts indirects et le profit entrepreneurial;
- Identifier et quantifier la dépréciation physique (curable et incurable, ventilation par composantes);
- Analyser la dépréciation fonctionnelle et calculer la perte de valeur correspondante;
- Mesurer la dépréciation économique (externe) par extraction du marché ou capitalisation de la perte de revenus;

- Appliquer la méthodologie d'inspection d'un bâtiment et reconnaître les symptômes et problèmes courants de construction;
- Réconcilier la méthode du coût avec la méthode de comparaison et justifier la conclusion de valeur;
- Rédiger la section appropriée d'un rapport d'évaluation conforme aux NPP et reconnaître l'apport des outils statistiques, géomatiques et de l'intelligence artificielle.

## 2. CONTENU

**Contenu du cours (descriptif officiel de l'UQO)**

Méthodologie d'une inspection; Notions d'architecture résidentielle; Notions d'architecture non résidentielle; Tendances dans les styles de construction; Symptômes et problèmes courants; Méthode du coût : nature et principes. Établissement du coût neuf. Quantification de la dépréciation et jurisprudence. Réconciliation des données et justification. Présentation des résultats : contenu et forme du rapport. Méthode de comparaison : définitions, étapes, principes, forces et faiblesses. Choix, analyse, et vérification des comparables et des données. Méthodologie des prix de vente rajustés ; Technique des multiplicateurs de revenu (MRB et autres). Réconciliation et conclusion de valeur. Application à différents types de propriétés. Utilisation et impacts de l'IA. Application des notions de régression multiple, méthode hédonique, géomatique. Normes de présentation des résultats : contenu et forme du rapport.

*Source : banque de cours de l'UQO — https://etudier.uqo.ca/cours/description-cours/IMM1033*

**Préalable(s)**

ECN1523 — Économie immobilière et IMM1003 — Éléments d'évaluation immobilière

## 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 (analyse de terrain, coûts indirects et profit entrepreneurial, applications spécialisées);
- Travaux pratiques individuels réalisés à la maison à l'aide de gabarits Excel fournis (classeurs « Dashboard » à formules chaînées);
- Études de cas tirées du marché québécois (Saint-Rosaire, Hull) et résolution de problèmes de calcul;
- 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 – 10 sept. | Introduction — la méthode du coût (présentation des trois TP) | |
| S2 – 17 sept. | Cadre conceptuel : coût, prix, valeur | |
| S3 – 24 sept. | Évaluation du terrain : les cinq méthodes | Annonce du TP1 |

| | | |
|---|---|---|
| S4 – 1er oct. | Analyse du terrain et ajustements (exemple guidé) | |
| S5 – 8 oct. | Coût neuf à la date d'évaluation | |
| 12 au 16 oct. | Semaine d'études (aucune activité d'enseignement) | |
| S6 – 22 oct. | Les quatre méthodes d'estimation des coûts — examen de pratique formatif en classe (100 min, blocs 1 et 2) | Remise du TP1 (10 %) |
| S7 – 29 oct. | Coûts directs de construction | Annonce du TP2 |
| S8 – 5 nov. | Coûts indirects et profit entrepreneurial (exemple guidé) | |
| S9 – 12 nov. | Concepts de dépréciation — remise de l'examen intra (maison; questionnaire disponible sur Moodle dès le 9 nov., fenêtre de 72 h) — matière des blocs 1 et 2 (S1 à S4) | Remise du TP2 (15 %) · Intra (25 %) |
| S10 – 19 nov. | Dépréciation physique (ventilation) | Annonce du TP3 |
| S11 – 26 nov. | Dépréciation fonctionnelle | |
| S12 – 3 déc. | Dépréciation économique (externe) | |
| S13 – 10 déc. | Applications spécialisées (exemple guidé) | Remise du TP3 (20 %) |
| S14 – 17 déc. | Synthèse et cas intégrateur | |
| Fin de session | Examen final (maison, fenêtre de 72 h) — ensemble de la matière, accent sur les blocs 3 à 5 (S5 à S14 : coûts, dépréciation, applications et intégration) | Final (30 %) |

## 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 IMM1033, l'attribution des notes se fera selon la répartition suivante :

| Travaux | Pourcentage | Dates de remise |
|---|---|---|
| TP1 — Évaluation d'un terrain résidentiel vacant avec UQO Éval (46, rue Michaud, Saint-Rosaire) : classeur Excel (grille $/m²) | 10 % | Séance 6 (22 oct.) |
| TP2 — Bordereau de coût de remplacement neuf (quadruplex locatif) : classeur Excel (bordereau chaîné) | 15 % | Séance 9 (12 nov.) |
| TP3 — Ventilation complète de la dépréciation (atelier-entrepôt, Hull) : classeur Excel (ventilation sans double comptage) | 20 % | Séance 13 (10 déc.) |
| Examen intra (matière des blocs 1 et 2, séances 1 à 4 : fondements de la méthode du coût et évaluation du terrain) — maison, individuel, questionnaire disponible sur Moodle le 9 nov. à 23 h 59, fenêtre de 72 h | 25 % | Remise le 12 nov. (séance 9) à 23 h 59 |

| | | |
|---|---|---|
| Examen final (ensemble de la matière, accent sur les blocs 3 à 5 : coûts de construction, dépréciation, applications et intégration) — maison, individuel, fenêtre de 72 h | 30 % | 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 (chapitres sur la méthode du coût et la méthode de comparaison) — référence non obligatoire;
- Rattermann, M. R., The Cost Approach to Value, Appraisal Institute — référence non obligatoire;
- Altus Group, Canadian Cost Guide; Marshall & Swift, Valuation Service; RSMeans — guides de coûts;
- Code de construction du Québec; Régie du bâtiment du Québec (RBQ); AEMQ; SCHL (www.cmhc-schl.gc.ca).

## 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).