

Travail pratique 1

IMM1033-20

Méthodes du coût en évaluation immobilière

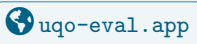
Évaluation d'un terrain résidentiel vacant : 46, rue Michaud (Saint-Rosaire, Gatineau) — données réelles d'UQO Éval

Professeur	Simon-Pierre Boucher
Session	Automne 2026
Modalité	Travail individuel à la maison (gabarit Excel obligatoire + laboratoire UQO Éval)
Remise	Séance 5 — dépôt Moodle (fichier Excel + PDF de la note à l'acheteur)
Pondération	10 % de la note finale
Total	100 points

Nom, prénom	
Code permanent	
Groupe	
Signature	

Ce questionnaire compte **14** pages, section *Sources* incluse. Vérifiez qu'il est complet avant de commencer.

Instructions générales

- Travail **individuel**. Vous remettez **deux fichiers** sur Moodle : le **gabarit Excel complété** (IMM1033-20_TP1_gabarit.xlsx), renommé TP1_VotreCodePermanent.xlsx, et un **PDF** de votre note à l'acheteur (question 10), exporté de l'onglet .
- **Toutes les réponses chiffrées** sont produites **dans le gabarit Excel**, aux emplacements indiqués par les badges  de chaque question. Cellules **jaunes** = vos réponses ; fond **bleu-gris** = données fournies (ne pas modifier) ; fond **gris** = calcul automatique. L'onglet  suit votre progression.
- Toute la grille se construit **par formules Excel** chaînées : changer une donnée d'entrée doit recalculer la valeur conclue. Une valeur tapée à la main vaut au plus la moitié des points de l'item.
- Le travail s'appuie sur le **laboratoire UQO Éval**  : toutes les données fournies en sont extraites (rôle d'évaluation, ventes réelles du Registre foncier, inscriptions en vigueur). Aucun compte n'est requis.
- Chaque justification doit être **ancrée dans les données du classeur** (numéro de tableau, cellule) : une réponse générique reçoit peu ou pas de points.
- Retard : pénalité de 10 points par jour entamé, maximum 3 jours.

Deux avertissements importants

- **Aucun paramètre personnalisé.** Il n'y a plus de prix ni de donnée qui dépendent de votre code permanent : toutes les copies travaillent sur les **mêmes données réelles**. Ce qui distingue votre copie, c'est votre **jugement** — sélection des ventes, sens et ampleur des ajustements, pondérations, réconciliation — et la qualité de vos justifications.
- **Données du rôle sans inspection.** Les ventes comparables proviennent du Registre foncier jumelé au rôle d'évaluation : superficie, façade, valeur au rôle, date et prix sont connus ; les services, la topographie, la présence d'un coin ou d'une servitude ne le sont **pas**. Un évaluateur agréé irait les vérifier ; vous devez **nommer cette limite** et travailler avec les caractéristiques observables.

Partie A — Mise en situation

Nous sommes le **23 septembre 2026**. Un couple de Gatineau souhaite acheter le terrain vacant du **46, rue Michaud**, secteur Saint-Rosaire, pour y construire une résidence. Il est affiché à **249 900 \$**. Avant de déposer une offre, le couple vous mandate pour établir la **valeur marchande du terrain** et lui dire si le prix demandé est justifié. Dans la méthode du coût, la valeur du terrain est la première pierre de l'édifice : $V = V_{\text{terrain}} + (C_{\text{neuf}} - D)$. C'est l'objet de ce travail (séances 3 et 4).

Parcours du travail — dix questions, cinq onglets, 100 points

Question	Onglet Excel	Points
 1. Choix de la méthode d'évaluation du terrain	 Analyse	6
 2. Tendance du marché foncier (ratio prix/rôle)	 Analyse	8
 3. Sélection des ventes	 Analyse	10
 4. Conversion et ajustement pour le temps	 Grille	12
 5. Ajustements de propriété (superficie, profondeur, localisation)	 Grille	16
 6. Seuils net et brut	 Grille	8
 7. Réconciliation et valeur du terrain	 Grille	10
 8. Méthodes de contrôle : affectation, rôle indexé, prix demandés	 Contrôle	12
 9. Risque réglementaire : zones inondables 2026	 Contrôle	6
 10. Tableau de bord et note à l'acheteur	 Dashboard  Note	12

Le laboratoire UQO Éval — ce que vous y trouverez pour ce travail

- **La fiche du sujet**  uqo-eval.app/a-vendre/remax_quebec:27008283 : photos, prix demandé, valeur au rôle, dimensions.
- **Analyser une propriété**  uqo-eval.app : recherchez «46 rue Michaud» ou n'importe quelle adresse du tableau 2 pour lire l'unité du rôle (superficie, façade, valeur du terrain, voisinage).
- **À vendre**  uqo-eval.app/a-vendre : filtrez *Terrain* et *Gatineau* pour retrouver les lots du tableau 4 et leurs photos.
- **Éva**  uqo-eval.app/assistant : assistante pédagogique qui explique le rôle, les ratios et les méthodes.

Partie B — Données fournies (réelles, extraites d'UQO Éval le 23 septembre 2026)

Tableau 1 — Le sujet : 46, rue Michaud, Saint-Rosaire (inscription réelle en vigueur)**x Données** | B6:D17

Caractéristique	Valeur
Localisation	46, rue Michaud, Gatineau (secteur Saint-Rosaire), rue résidentielle intérieure
Superficie	430,0 m² (4 628 pi ²)
Dimensions	façade 13,3 m (42 pi 6 po) × profondeur 32,3 m (106 pi), rectangulaire, plat
Services	aqueduc et égout municipaux
Zonage	résidentiel
Valeur au rôle 2024-2026	terrain 186 600 \$, bâtiment 1 \$ (conditions du marché au 1 ^{er} juillet 2022)
Taxes municipales 2026	4 148 \$
Prix demandé	249 900 \$ (RE/MAX, inscription 27008283, en vigueur dans la copie du 6 septembre 2026)
Date d'évaluation	23 septembre 2026



FIGURE 1. Le sujet, 46, rue Michaud : vue aérienne avec le contour du lot (à gauche) et vue depuis la rue (à droite). Photos de l'inscription (RE/MAX Québec, 2026), reproduites à des fins pédagogiques. Le lot est bordé de résidences unifamiliales des années 1950 à 1970 — celles du tableau 5.

Tableau 2 — Neuf ventes RÉELLES de terrains vacants à Gatineau, 2024–2026**x Données** | B22:M30

N°	Adresse	Secteur	Date	Prix (\$)	m ²	Façade (m)	Prof. (m)	Rôle terrain (\$)	Bâtiment au rôle	Dist. (km)
V1	72, rue Fontenelle	St-Rosaire / Têcumseh	2025-11-18	247 879	502,9	15,24	33,0	215 400	—	0,65
V2	120, rue Baie	Saint-Rosaire	2025-07-02	135 000	306,4	14,34	21,4	98 700	—	1,7
V3	12, rue Robitaille	Gatineau (Carrefour)	2025-10-31	165 000	427,4	25,66	16,7	137 600	—	2,1
V4	180, rue Harold	Achbar	2025-09-18	165 000	376,1	14,02	26,8	146 700	34 800 \$	3,2
V5	40, rue de Lacaune	Côte d'Azur	2024-10-07	235 000	555,3	15,20	36,5	218 700	—	3,4
V6	120, rue de Pradet	Côte d'Azur	2024-10-02	285 000	540,7	11,00	49,2	256 800	—	3,5
V7	292, rue Saint-Vallier	Mont-Luc	2026-04-01	324 900	651,8	15,98	40,8	249 500	—	3,9
V8	116, rue Saint-Vallier	Mont-Luc	2025-06-02	330 000	485,7	15,20	32,0	196 100	—	4,3
V9	919, rue Jacques-Cartier	Pte-Gatineau (rive)	2025-09-19	200 000	715,4	10,36	69,0	348 500	—	2,3

Ventes du Registre foncier jumelées à une unité classée « terrain vacant » au rôle 2024-2026, filtrées (250 à 2 000 m², 100 à 900 \$/m²) et triées par distance au sujet. Profondeur = superficie ÷ façade. **V4** : un bâtiment de 34 800 \$ figure au rôle de l'unité. **V9** : rue riveraine de la rivière des Outaouais, inondée en 2017 et en 2019. Aucune inspection : services, topographie et coin sont inconnus. Source : UQO Éval (ventes réelles ÷ rôle MAMH).

Tableau 3 — Tendence du marché foncier : ventes de terrains vacants à Gatineau (mêmes filtres)**x Données** | B35:F39

Année	Ventes (n)	\$/m ² médian	Superficie médiane (m ²)	Ratio médian prix vendu ÷ rôle terrain
2022	12	427	484	1,016
2023	17	391	535	1,118
2024	17	366	637	1,104
2025	27	344	630	1,172
2026*	7	498	652	1,257

* 2026 : ventes du 1^{er} janvier au 14 août. Le ratio prix vendu ÷ valeur au rôle du terrain compare chaque vente à une même référence (le rôle 2024-2026, marché du 1^{er} juillet 2022) : il neutralise les changements de **composition** des ventes d'une année à l'autre (taille, secteur), contrairement au \$/m² brut.

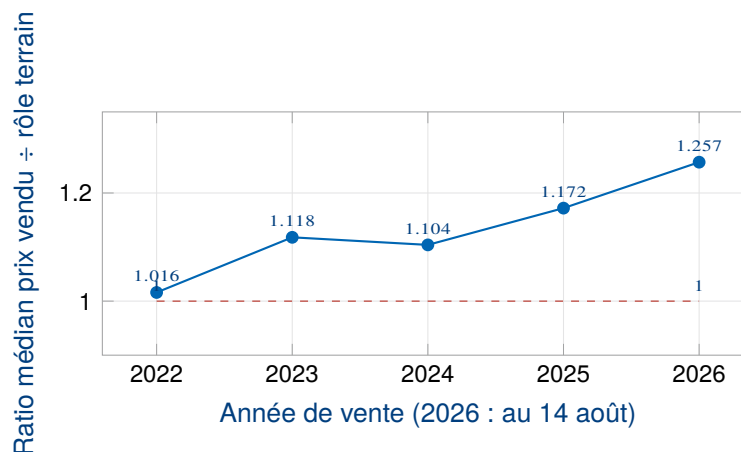


FIGURE 2. Le marché foncier de Gatineau se détache progressivement de son rôle (tableau 3) : la vente médiane de 2026 se conclut 25,7 % au-dessus de la valeur inscrite au rôle du terrain. C'est cette trajectoire qui servira à ajuster les ventes pour le **temps** (question 2).

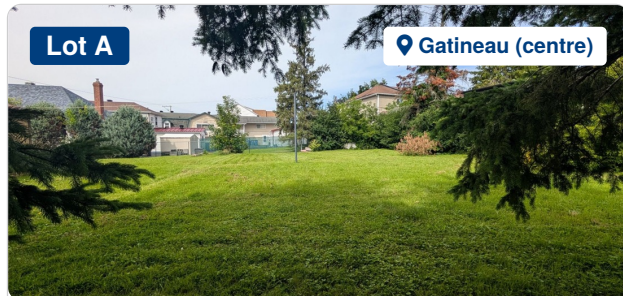
Tableau 4 — Terrains résidentiels en vigueur à Gatineau : le sujet et six autres (prix demandés réels)

 **Données** | B44:K50

Lot	Adresse	Secteur	Prix demandé (\$)	pi ²	m ²	Rôle terrain (\$)	Services (fiche du courtier)
S	46, rue Michaud (sujet)	Saint-Rosaire	249 900	4 628	430,0	186 600	aqueduc + égout, plat
A	3, rue Fortin	Gatineau (centre)	199 000	5 000	464,5	116 400	non précisés
B	123, rue de St-Vallier	Mont-Luc	285 000	4 990	463,6	188 900	non précisés
C	rue de Donnacona (sans numéro)	La Blanche	215 000	4 503	418,3	non indiqué	aqueduc + égout, plat
D	21Z, rue Ste-Hélène	Île de Hull	289 900	5 350	497,0	279 400	aqueduc + égout ; ancien bâtiment de 119 000 \$ encore au rôle
E	817, rue Notre-Dame	Achbar	239 900	5 082	472,1	182 600	aucun (ni aqueduc ni égout), plat
F	1469, boul. Maloney Est	La Blanche	299 900	8 384	778,9	239 900	aqueduc + égout, plat, sur boulevard

Prix **demandés**, pas des ventes : ils plafonnent en général le prix de vente attendu. Copie Immo-Ka du 6 septembre 2026 mesurée par UQO Éval ; fiches et photos sur uqo-eval.app/a-vendre.

Lot A 📍 Gatineau (centre)



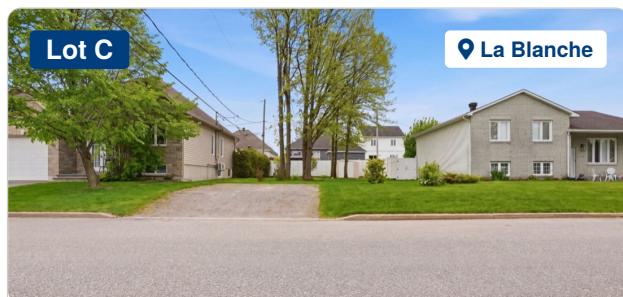
3, rue Fortin
464,5 m² (5 000 pi²) · services non précisés
💰 Prix demandé **199 000 \$** 🏠 Rôle terrain **116 400 \$**

Lot B 📍 Mont-Luc



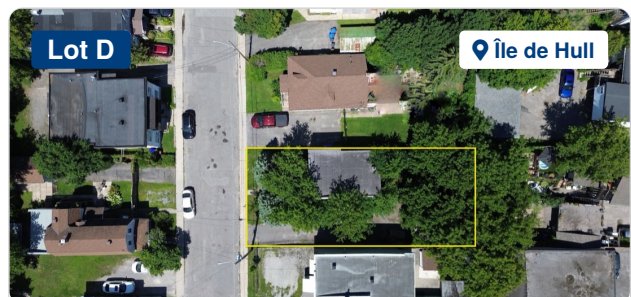
123, rue de St-Vallier
463,6 m² (4 990 pi²) · services non précisés
💰 Prix demandé **285 000 \$** 🏠 Rôle terrain **188 900 \$**

Lot C 📍 La Blanche



rue de Donnacona (sans numéro)
418,3 m² (4 503 pi²) · aqueduc + égout · plat, 45 pi × 100 pi
💰 Prix demandé **215 000 \$** 🏠 Rôle terrain **non indiqué**

Lot D 📍 Île de Hull



21Z, rue Ste-Hélène
497,0 m² (5 350 pi²) · aqueduc + égout · ancien bâtiment encore au rôle
💰 Prix demandé **289 900 \$** 🏠 Rôle terrain **279 400 \$**

Lot E 📍 Achbar



817, rue Notre-Dame

472,1 m² (5 082 pi²) · **aucun service** · plat, 50 pi × 100 pi irr.

💰 Prix demandé **239 900 \$** 🏠 Rôle terrain **182 600 \$**

Lot F 📍 La Blanche



1469, boul. Maloney Est

778,9 m² (8 384 pi²) · aqueduc + égout · plat, sur boulevard

💰 Prix demandé **299 900 \$** 🏠 Rôle terrain **239 900 \$**

Tableau 5 — Maisons vendues à moins de 800 m du sujet, 2025–2026 (méthode d'affectation)

📄 Données | B55 : J60

Adresse	Date	Prix (\$)	Rôle terrain (\$)	Rôle bâtiment (\$)	Rôle total (\$)	Terrain (m ²)	Constr.
40, rue Michaud	2026-01-20	425 000	207 100	220 900	428 000	480	1978
75, rue Saint-Rosaire	2025-03-21	500 000	238 000	251 600	489 600	640	1964
47, rue Saint-Rosaire	2025-05-30	400 000	235 700	188 100	423 800	558	1956
74, rue Saint-Rosaire	2026-05-29	490 000	237 400	189 700	427 100	608	1958
61, rue Leblanc	2025-07-03	469 900	217 900	189 500	407 400	510	1973
14, rue Smith	2026-04-16	452 500	215 000	248 500	463 500	502	1961

Unifamiliales du voisinage immédiat (le 40, rue Michaud est le voisin du sujet). Le rôle ventile chaque propriété en terrain et bâtiment : c'est ce qui permet la méthode d'affectation (part du terrain dans la valeur totale). Source : UQO Éval.

Tableau 6 — Conventions du cours (séance 4)

Données | B65:D76

Élément	Convention
Temps (marché foncier)	taux mensuel dérivé du tableau 3 (question 2), appliqué en facteur $1 + \text{taux} \times \text{mois}$
Délai maximal d'une vente comparable	18 mois à la date d'évaluation ; au-delà, écarter
Superficie (économies d'échelle)	$\pm 3\%$ par tranche complète de 20% d'écart de superficie ; comparable plus grand → ajuster son $\$/\text{m}^2$ à la hausse
Profondeur (règle de Harper)	$+5\%$ si profondeur du comparable $\div$ celle du sujet $> 1,25$; -5% si $< 0,75$; sinon 0
Localisation (équité du rôle)	$\frac{\text{rôle terrain du sujet}/\text{m}^2}{\text{rôle terrain du comparable}/\text{m}^2} - 1$, plafonné à $\pm 10\%$
Seuils	net $\leq 15\%$, brut $\leq 25\%$ (en $\%$ du prix ajusté au marché)
Arrondissement	valeur conclue au 5 000 \$
Services manquants	8 000 \$ (coût de raccordement), pour la lecture des prix demandés seulement
Conversion des dates	30,44 jours par mois

Logique des signes : on ajuste toujours le comparable *vers* le sujet. Un lot plus grand se vend moins cher au m^2 : son $\$/\text{m}^2$ sous-estime ce que vaut un lot de la taille du sujet, d'où l'ajustement positif. Un lot nettement plus profond a une portion arrière peu valorisée (Harper) : même raisonnement. Le rôle, établi pour tous à la même date, sert de mesure *relative* de la localisation.

Tableau 7 — Contexte réglementaire réel : zones inondables

Données | B79:M81

- Ville de Gatineau, **cadre réglementaire modernisé des milieux hydriques** : adopté le 11 juin 2025, en vigueur depuis le **1^{er} mars 2026**.
- Superficie cartographiée en zone inondable à Gatineau : environ $+30\%$ par rapport à l'ancienne cartographie.
- Saint-Rosaire et Pointe-Gatineau bordent la rivière Gatineau et la rivière des Outaouais ; crues majeures en 2017 et 2019. La vente **V9** (919, rue Jacques-Cartier) est riveraine.

Partie C — Questions

100 points

Chaque question indique l'**emplacement exact de la réponse** dans le gabarit par un badge . L'onglet  ne doit jamais être modifié. Les formules attendues sont données en français ; les équivalents anglais sont rappelés entre parenthèses.

Question 1 — Choix de la méthode d'évaluation du terrain

(6 points)

 **Analyse** | C5 (5 à 7 lignes). Parmi les cinq méthodes d'évaluation d'un terrain vues à la séance 3 — comparaison directe, extraction, affectation, analyse de lotissement, résidu foncier — justifiez le choix de la **comparaison directe** comme méthode principale pour ce mandat, en vous appuyant sur le tableau 2. Indiquez ensuite, pour **deux** des quatre autres méthodes, dans quel contexte elles deviendraient préférables et pourquoi ce travail en utilise une comme **contrôle** (question 8).

Question 2 — Tendence du marché foncier

(8 points)

Onglet  **Analyse**, à partir du tableau 3 (lié automatiquement) :

- a)  **Analyse** | D12:D15 : la **variation annuelle** du ratio médian prix vendu ÷ rôle terrain, 2023 à 2026 ;
- b)  **Analyse** | C17 : le **taux mensuel** d'évolution du marché foncier dérivé des médianes 2024 et 2026, en comptant 24 mois entre elles, puis son équivalent annuel en  **Analyse** | C19 :

$$\text{taux mensuel} = \left(\frac{\text{ratio}_{2026}}{\text{ratio}_{2024}} \right)^{1/24} - 1 \quad \text{soit} = (C15/C13)^{(1/24)} - 1$$

- c)  **Analyse** | D20 (3 à 5 lignes) : pourquoi le **ratio prix/rôle** mesure-t-il mieux la tendance que le \$/m² médian brut ? Appuyez-vous sur les colonnes \$/m² médian et superficie médiane du tableau 3 (le \$/m² baisse de 2022 à 2025 pendant que la taille médiane des lots vendus augmente).

Question 3 — Sélection des ventes

(10 points)

Onglet  **Analyse**, pour chacune des neuf ventes du tableau 2 :

- a)  **Analyse** | D26:D34 : les **mois écoulés** entre la vente et la date d'évaluation, par formule : date d'évaluation  Données!D17 moins date de vente, divisé par 30,44 ( Données!D76) ;
- b)  **Analyse** | E26:E34 : la décision **Retenir / Écarter** (liste déroulante) ;
- c)  **Analyse** | F26:F34 : le **motif**, en une phrase citant la donnée en cause. Rappel de la séance 4 : on écarte une vente trop ancienne (convention : plus de 18 mois), une vente dont le bien **n'est pas comparable** (un

élément non ajustable de façon fiable) ou une vente dont le prix paraît **anormal** par rapport à son rôle ; on **retient** et l'on ajuste ce qui est quantifiable. Examinez en particulier V4 (bâtiment au rôle), V5 et V6 (dates), V8 (ratio prix/rôle) et V9 (rive).

En  **Analyse** | D35, comptez les ventes retenues par formule **NB.SI** (COUNTIF). Il en faut au moins **quatre**.

Question 4 — Conversion et ajustement pour le temps

(12 points)

Onglet  **Grille** (les neuf ventes y sont en colonnes, prix, superficies et décisions liés automatiquement). Pour **toutes** les ventes — les ventes écartées se calculent aussi, pour comparaison, mais recevront une pondération nulle :

- a)  **Grille** | C11:K11 : le **prix brut au m²** (prix ÷ superficie) ;
- b)  **Grille** | C13:K13 : le **facteur temps** $1 + \text{taux mensuel} \times \text{mois}$, en liant le taux de  **Analyse**!C17 et les mois de la ligne 12 ;
- c)  **Grille** | C14:K14 : le **prix ajusté au marché** ($\$/\text{m}^2$) = $a \times b$.

$$P_{\text{marché}} = \frac{P_{\text{vente}}}{\text{superficie}} \times (1 + \text{taux}_{\text{mensuel}} \times \text{mois})$$

Question 5 — Ajustements de propriété

(16 points)

Onglet  **Grille**,  **Grille** | C16:K20, en **pourcentage du prix ajusté au marché**, selon les conventions du tableau 6 (toutes dans  **Données** | D65:D76) :

- a) **superficie** (ligne 16) : $\pm 3\%$ par tranche complète de 20% d'écart entre la superficie du comparable et celle du sujet — fonctions **ENT** (INT), **ABS** et **SIGNE** (SIGN) ;
- b) **profondeur** (ligne 17, règle de Harper simplifiée) : $+5\%$ si la profondeur du comparable dépasse 1,25 fois celle du sujet, -5% si elle est inférieure à 0,75 fois, sinon 0 — fonction **SI** imbriquée ;
- c) **localisation par équité du rôle** (ligne 18) : rapport des valeurs au rôle du terrain *par m²* (sujet ÷ comparable) moins 1, **plafonné** à $\pm 10\%$ — fonctions **MAX** et **MIN** ;
- d) **total** des ajustements de propriété (ligne 19) et **prix final ajusté** (ligne 20) = prix ajusté au marché $\times$ (1 + total).

Chaque ajustement est une **formule** qui lit les conventions dans  **Données** ; le **sens** compte autant que le montant (on ajuste le comparable vers le sujet).

Question 6 — 🧩 Seuils d'ajustement

(8 points)

📄 Grille | C22:K23 : l'ajustement **net** (facteur temps -1 , plus le total des ajustements de propriété, signés) et l'ajustement **brut** (somme des valeurs absolues des quatre ajustements). La conformité aux seuils ($\text{net} \leq 15\%$, $\text{brut} \leq 25\%$) s'affiche automatiquement à la ligne 24. Vous commenterez la fiabilité des ventes à la question 7.

Question 7 — 🧩 Réconciliation et valeur du terrain

(10 points)

Onglet 📄 Grille :

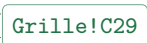
- 📄 Grille | C26:K26 : les **pondérations** — 0 % pour les ventes écartées, total 100 % (contrôle en L26), **pas de moyenne simple** : la vente la plus proche, la plus récente et la moins ajustée doit peser davantage ;
- 📄 Grille | C27 : le **\$/m² retenu** ($\text{SOMMEPROD} / \text{SUMPRODUCT}$ des pondérations et des prix finaux ajustés) ;
 📄 Grille | C28 : la valeur du sujet ($\times 430 \text{ m}^2$) ; 📄 Grille | C29 : la **valeur conclue** arrondie au 5 000 \$ ($\text{ARRONDI.AU.MULTIPLE} / \text{MROUND}$) ; 📄 Grille | C30 : l'**écart** du prix demandé par rapport à la valeur conclue ;
- 📄 Grille | C31 (4 à 6 lignes) : justifiez vos pondérations, nommez la vente la moins fiable au regard des seuils et dites si le prix demandé de 249 900 \$ paraît, à ce stade, justifié.

Question 8 — 🧩 Méthodes de contrôle : affectation, rôle indexé, prix demandés (12 points)

Onglet 📄 Contrôle . La comparaison directe donne l'indication principale ; trois lectures indépendantes servent de **contrôle** :

- Affectation** (tableau 5) — 📄 Contrôle | F6:G11 : pour chaque maison vendue, la **part du terrain** dans la valeur totale au rôle ($\text{rôle terrain} \div \text{rôle total}$) et la **valeur implicite du terrain** ($\text{prix de vente} \times \text{part}$) ;
 📄 Contrôle | I6:I11 : cette valeur au m² de terrain ; 📄 Contrôle | D12:D14 : médiane des parts, médiane des \$/m² implicites, et **indication par affectation** ($\times 430 \text{ m}^2$) ;
- Rôle indexé** — 📄 Contrôle | D17:D18 : le ratio moyen prix vendu $\div$ rôle terrain des ventes **retenues** (fonction $\text{MOYENNE.SI} / \text{AVERAGEIF}$ sur la ligne 9 et la ligne 10 de la 📄 Grille), puis l'**indication par rôle indexé** = $\text{ratio} \times 186\,600 \$$;
- Prix demandés** (tableau 4) — 📄 Contrôle | F22:F28 et 📄 Contrôle | H22:H28 : le \$/m² demandé et le

ratio prix demandé ÷ rôle terrain de chaque lot (SIERREUR pour le lot C);  : la médiane des \$/m² demandés des lots A à F;

- d)  (6 à 10 lignes) : **réconciliez** les indications — comparaison directe (), affectation, rôle indexé, prix demandés — en expliquant les écarts (que valent des maisons de 1956–1978 comme source de valeur du terrain ? que mesure le rôle indexé ? pourquoi un prix demandé n'est pas une vente ?) et en concluant sur le prix demandé du sujet. Tenez compte du lot E (sans services) et du lot D (bâtiment encore au rôle) dans votre lecture des \$/m² demandés.

Question 9 — Risque réglementaire : zones inondables 2026

(6 points)

 (6 à 10 lignes). Le sujet est *aujourd'hui* hors zone cartographiée, mais le tableau 7 rappelle que le secteur est riverain et que la cartographie 2026 s'est élargie d'environ 30 %. Expliquez :

- pourquoi l'évaluateur doit documenter ce risque dans son rapport (date d'évaluation, condition limitative, diligence);
- l'effet qu'aurait un reclassement en zone inondable sur la valeur : sens et **ordre de grandeur**, en vous appuyant sur la vente **V9** (prix vendu de 200 000 \$ pour un rôle terrain de 348 500 \$, soit un ratio de 0,57 contre 1,07 à 1,37 pour les autres ventes);
- une **recommandation** concrète à l'acheteur avant l'offre (vérification à faire, clause à prévoir).

Question 10 — Tableau de bord et note à l'acheteur

(12 points)

- KPI**  : six indicateurs par formule avec SIERREUR (IFERROR) — deux fournis en modèle, quatre à compléter (indication par affectation, indication par rôle indexé, écart prix demandé/valeur, ajustement brut moyen des ventes retenues);
- Verdict**  : liste déroulante (*prix demandé justifié, au-dessus de la valeur — négociier, sous la valeur — offre rapide*) cohérent avec vos chiffres; la mise en forme conditionnelle réagit au choix;
- Graphiques** : les deux graphiques fournis (\$/m² brut vs final par vente; indications de valeur et prix demandé) doivent refléter votre grille; ajoutez un **troisième graphique** de votre choix (p. ex. tendance du ratio prix/rôle, \$/m² demandés des sept lots), titré et étiqueté;
- Note à l'acheteur** — onglet  (et PDF remis) : conclusion de valeur avec fourchette, verdict sur le prix demandé, ce que disent les contrôles, **offre suggérée** et marge de négociation, risque réglementaire et vérifications, limites du travail — chaque affirmation chiffrée et référencée à une cellule.

Points : KPI (4), verdict et graphique ajouté (3), note (5).

Partie D — Barème détaillé

Question	Objet évalué	Points
1	Comparaison directe motivée par le tableau 2 (3) ; deux méthodes alternatives et rôle du contrôle (3)	6
2	Variations du ratio (3) ; taux mensuel et annuel (3) ; composition vs ratio (2)	8
3	Mois écoulés par formule (2) ; décisions défendables (4) ; motifs ancrés, dont V4, V5-V6, V8, V9 (4)	10
4	Prix brut au m ² (4) ; facteur temps lié à Analyse !C17 (4) ; prix ajusté au marché (4)	12
5	Superficie (4), profondeur (4), localisation plafonnée (4), total et prix final (4) — sens des ajustements inclus	16
6	Net et brut par formule (8)	8
7	Pondérations justifiées (4) ; \$/m ² retenu, valeur, arrondi, écart (4) ; lecture des seuils et du prix demandé (2)	10
8	Affectation (4) ; rôle indexé (2) ; prix demandés (2) ; réconciliation des indications (4)	12
9	Diligence (2) ; effet appuyé sur V9 (2) ; recommandation (2)	6
10	KPI (4) ; verdict et 3 ^e graphique (3) ; note à l'acheteur chiffrée (5)	12
Total		100

Critères transversaux

- Ajustement de **signe inversé** (p. ex. décoter un comparable plus grand au lieu de le bonifier) : l'erreur la plus coûteuse de la grille.
- Grille **non chaînée** (valeurs tapées, conventions recopiées au lieu d'être liées à ) : au plus la moitié des points des questions 4 à 7.
- Les erreurs se **propagent sans double pénalité** : une erreur de sélection ou de temps n'est pénalisée qu'une fois si la suite est cohérente.
- Réponses non ancrées dans une donnée du classeur : peu ou pas de points. Fichier avec #REF! ou onglet  modifié : pénalité jusqu'à 10 points.

Partie E — Sources des données (extraction du 23 septembre 2026)

1. UQO Éval — laboratoire pédagogique d'évaluation immobilière (UQO, IMM1003 · IMM1033). Rôle d'évaluation foncière 2024-2025-2026 de Gatineau (MAMH, données ouvertes ; conditions du marché au 1^{er} juillet 2022) : tableaux 1, 2, 5. <https://www.uqo-eval.app/methodologie>

2. UQO Éval — ventes réelles du Registre foncier du Québec fusionnées spatialement au rôle, municipalité de Gatineau, unités « terrain vacant », 2022 à août 2026 : tableaux 2 et 3 ; ventes d'unifamiliales du voisinage du sujet : tableau 5.
3. UQO Éval — « À vendre » : copie des inscriptions en vigueur (source Immo-Ka, 6 septembre 2026) : tableaux 1 et 4. Fiche du sujet : https://www.uqo-eval.app/a-vendre/remax_quebec:27008283. Photos du sujet et des lots A à F : RE/MAX Québec (sujet, C, D, E, F), Century 21 (A), Vendirect (B) — reproduites à des fins pédagogiques, droits réservés aux courtiers inscripteurs.
4. 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_certificats_autorisation_urbanisme%2Fpermis_construire%2Fcadre_reglementaire_modernise_milieux_hydriques
5. Radio-Canada, *Zones inondables : de nouveaux quartiers bientôt en eaux troubles à Gatineau ?* : superficie cartographiée en hausse d'environ 30 %. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2172177/inondations-gatineau-zones-inondables-cartographie>
6. ProConcept Excavation, *Coût du raccordement au tout-à-l'égout au Québec* : 3 000 à 9 000 \$ (2025), base de la convention de 8 000 \$. <https://proconceptexcavation.com/cout-raccordement-tout-a-l-egout-quebec/>

— Fin de l'énoncé du travail pratique 1 —