

Finance

Évaluation immobilière - 30-225-04(Public)

A2015

Groupe S01

Enseignant(s)

Dominik Pigeon
Chargé(e) de cours
dominik.pigeon@hec.ca

Coordonnateur

Jean Morin
Maître d'enseignement
jean.morin@hec.ca
514-340-6467

Secrétaire(s)

Josette Meilleur
Secrétaire
josette.meilleur@hec.ca
514-340-6433

Présentation du cours

Objectifs

Le cours vise à présenter les techniques et les concepts de base de l'évaluation immobilière, de permettre aux participants d'approfondir leurs connaissances théoriques et de faire le lien entre la théorie, la pratique et l'environnement dans lequel l'immobilier évolue. La fluctuation de valeur sera considérée dans le contexte de l'environnement économique.

La première partie sera consacrée à l'étude de la théorie générale en évaluation immobilière, le processus d'évaluation et l'analyse des marchés immobiliers. La deuxième partie du cours portera sur l'application des trois méthodes d'évaluation reconnues soit la méthode du coût, la méthode de comparaison et la méthode du revenu. Finalement, les différentes fins des rapports d'évaluation ainsi que les lois s'y rapportant seront analysés à l'intérieur de la troisième partie. Les étudiants seront appelés à travailler en équipe des simulations en classe (Chambre d'arbitrage) et préparer en équipe un rapport d'évaluation sur un immeuble commercial existant (6 logements et plus, édifice commercial, centre commercial, bureaux, industriel, hôtel, résidence

pour personnes âgées) en privilégiant la méthode des ventes comparables. De plus, il y aura participation orale en groupe à des cas touchant des projets immobiliers.

Matériel pédagogique

Ressources bibliographiques



Achour, Dominique (1992). *Évaluation immobilière : principes, concepts, et pratiques*, Sillery , Fischer Presses.

ISBN:2921225069

Matériel obligatoire

 [Disponible à la coop HEC](#)

Ressources bibliographiques complémentaires

Desjardins, Jean-Guy (1992). *Traité de l'évaluation foncière* , Montréal , Wilson & Lafleur.

ISBN:2891272277

Matériel de référence non obligatoire

 [Disponible à la bibliothèque](#)

 [Disponible à la coop HEC](#)

Évaluations

Sommaire des évaluations

Simulation	15 %	
Travail d'équipe	15 %	
Examen intra	30 %	Voir <i>HEC en ligne</i> pour date
Examen final	40 %	Voir <i>HEC en ligne</i> pour date

Simulation (15 %)

Travail d'équipe (15 %)

Examen intra (30 %)

Voir HEC en ligne pour date

Préparation à l'évaluation

**IMPORTANT**

Vérifiez la date, l'heure et l'endroit de votre examen dans HEC en ligne.

Examen final (40 %)

Voir *HEC en ligne* pour date

Préparation à l'évaluation**IMPORTANT**

Vérifiez la date, l'heure et l'endroit de votre examen dans HEC en ligne.

Organisation du cours**1 - Introduction à l'évaluation foncière****Description****Introduction à l'évaluation foncière**

- Présentation du plan de cours
- Contexte économique du marché immobilier en 10 questions
- L'immobilier et les marchés immobiliers
- Définition de l'évaluation et de la valeur
- Les éléments de la valeur
- Processus d'évaluation

Activités/Ressources avant la séance

Achour, Dominique (1992). *Évaluation immobilière : principes, concepts, et pratiques*, Sillery, Fischer Presses.

ISBN:2921225069

- **Chapitre 1**

 [Disponible à la coop HEC](#)

2 - La théorie générale et réglementation

Description

La théorie générale et la réglementation

- Les principes en évaluation
- Le droit de propriété, le cadastre, le zonage et les droits acquis
- L'utilisation la meilleure et la plus avantageuse
- Simulation #1 de la Chambre d'Arbitrage

3 - L'environnement économique de l'immobilier

Description

L'environnement économique de l'immobilier

- Cycle immobilier
- Création de la richesse

L'économie vue par un financier

- Quelques constats pour les É-U et le Canada
- À venir... 2015 à 2018
- Sources des données macroéconomiques

4 - Le marché résidentiel et multi-résidentiel

Description

Le marché résidentiel et multi-résidentiel

- Achat vs Location
- Le marché résidentiel
- Le marché multi-résidentiel
- L'inscription MLS de la FCIQ
- Simulation #2 de la Chambre d'Arbitrage

5 - Les marchés immobiliers (autres que résidentiel)

Description

Les marchés immobiliers (autres que résidentiel)

- Le marché des bureaux
- Le marché industriel
- Le marché du commerce du détail

6 - La méthode de comparaison

Description

Partie 2

La méthode de comparaison

- La définition et le cheminement
- Analyse et cueillette de données
- Ajustement et valeur contributive
- Forces et faiblesses de cette méthode
- Simulation #3 de la Chambre d'Arbitrage

Activités/Ressources avant la séance

Achour, Dominique (1992). *Évaluation immobilière : principes, concepts, et pratiques*, Sillery , Fischer Presses.

ISBN:2921225069

- **Chapitre 2**

 [Disponible à la coop HEC](#)

7 - Taux de rendement et l'évaluation municipale

Description

Taux de rendement et l'évaluation municipale

- Taux de rendement
- Obligations vs Immobilier
- Valeur municipale et rôle d'évaluation
- Taxes foncières
- Questions sur l'Intra

8 - La méthode du revenu

Description

La méthode du revenu

- Révision des calculs financiers
- La définition et le cheminement
- Analyser les différents types de revenus et de dépenses
- Projection des revenus et dépenses
- Ratios immobiliers
- Analyse des différentes techniques d'actualisation : taux global d'actualisation, taux de rendement interne, taux hypothèque - mise de fonds, technique résiduelle
- Forces et faiblesse de cette méthode

Activités/Ressources avant la séance

Achour, Dominique (1992). *Évaluation immobilière : principes, concepts, et pratiques*, Sillery , Fischer Presses.

ISBN:2921225069

- **Chapitre 4**
- **Chapitre 5**

 [Disponible à la coop HEC](#)

9 - La méthode de coût

Description**La méthode de coût**

- La définition et le cheminement
- Détermination de la valeur du terrain
- Coût de reproduction vs coût de remplacement
- Les différentes dépréciations (physique, fonctionnelle et économique)
- Forces et faiblesses de cette méthode
- Simulation #4

Activités/Ressources avant la séance

Achour, Dominique (1992). *Évaluation immobilière : principes, concepts, et pratiques*, Sillery , Fischer Presses.

ISBN:2921225069

- **Chapitre 3**

 [Disponible à la coop HEC](#)

10 - La méthode de coût (suite)

11 - Les rapports d'évaluation et autres

Description

Les rapports d'évaluation et autres

- Différentes valeurs...
- Le processus d'évaluation et le Rapport d'évaluation
- Fin fiscale et gain en capitale
- Le financement
- L'expropriation, Assurance, Liquidation
- Simulation #6
- Questions sur le final

12 - Les rapports d'évaluation et autres (suite)

Description

Les rapports d'évaluation et autres (suite)

- voir séance 11
- Exercices donnés au cours #10
- Questions - Réponses

Règlements de HEC Montréal

Plagiat

Les étudiants sont priés de prendre connaissance des actes et des gestes qui sont considérés comme étant du plagiat ou une autre infraction de nature pédagogique, de la procédure et des sanctions, qui peuvent aller jusqu'à la suspension et même l'expulsion de HEC Montréal. Toute infraction sera analysée en fonction des faits et des circonstances, et une sanction sera appliquée en conséquence. [En savoir plus sur le plagiat...](#)

Calculatrices

Les étudiants sont priés de prendre connaissance de la politique d'utilisation de calculatrices lors d'examens lorsque celles-ci sont autorisées. [En savoir plus sur la politique d'usage de calculatrices...](#)