



GUIDE ULTIME

POUR ÉVALUER LA VALEUR DE VOTRE PROPRIÉTÉ

VALEUR MARCHANDE. MÉTHODES OFFICIELLES.



Maison ou condo | Méthode des comparables | Méthode du revenu |
Méthode du coût | Évaluateur agréé | Courtier immobilier | Et plus |

Table des matières

-
- 05** QU'EST-CE QUE L'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE ?
-
- 06** VALEUR MARCHANDE VS ÉVALUATION MUNICIPALE
-
- 08** QUELS PROFESSIONNELS PEUVENT FAIRE UNE ÉVALUATION IMMOBILIÈRE ?
-
- 12** LES DIFFÉRENTES MÉTHODES D'ÉVALUATION D'UNE PROPRIÉTÉ
-
- 16** COMMENT ÉVALUER LA VALEUR MARCHANDE D'UN TERRAIN ?
-
- 19** QUEL EST LE PRIX D'UNE ÉVALUATION IMMOBILIÈRE ?
-
- 23** LES PRINCIPALES FIRMES D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE
-
- 25** COMMENT OBTENIR DES SOUMISSIONS ?

Introduction

Lorsqu'on parle d'immobilier au Québec, on ne peut certainement pas éviter le sujet de l'évaluation immobilière et on doit absolument parler du concept de valeur marchande. Après tout, au cours de leur vie, la très grande majorité des gens auront affaire à un évaluateur agréé et devront comprendre en quoi consiste la valeur marchande d'une propriété.

Lorsque vous désirez vendre votre maison, vous ne pouvez pas choisir au hasard un prix de vente. Ce n'est pas parce que vous dites que votre maison vaut 500 000\$ qu'elle vaut vraiment ça. Pour déterminer le bon prix auquel vous devriez vendre votre maison, vous devez consulter un professionnel, lequel utilisera une méthode financière et mathématique pour calculer la valeur marchande de votre maison ou condo.

C'est la même chose lorsque vous désirez acheter une propriété. On n'achète pas une maison ou un condo à n'importe quel prix (du moins, ce n'est pas conseillé). Il vaut toujours mieux s'informer avant de la valeur marchande de celle-ci pour s'assurer de payer le bon prix, et d'éviter de payer trop cher.

Cependant, ce n'est pas tout le monde qui est à l'aise avec le concept d'évaluation immobilière au Québec, et c'est tout à fait normal.

Heureusement pour vous, il existe des professionnels spécialisés dans le domaine au Québec, et qui utilisent des méthodes reconnues pour évaluer la valeur des maisons, condos, PLEX et autres immeubles.

Dans ce guide, nous vous présentons en détail tout ce qu'il faut savoir sur comment évaluer la valeur marchande d'une propriété au Québec, de même que divers renseignements utiles pour vous simplifier la vie lorsque vous serez prêt à faire évaluer la vôtre !

Pourquoi faut-il faire évaluer la valeur d'une propriété ?



Transaction au juste prix



Valeur marchande

ACHAT

- Pour payer le juste prix
- La banque peut l'exiger pour vérifier que le prix d'achat est bon
- Trouver des DEALS

DÉTENTION/VENTE

- Pour cibler le bon prix de vente
- Lors d'un divorce/séparation
- Lors d'un refinancement hypothécaire
- Lors d'un décès et d'une transmission successorale

BESOIN D'INFORMATION ?

1-418-800-8586

SITE WEB

<https://soumissionscourtiers.ca/>





Qu'est-ce qu'une évaluation immobilière ?

Une évaluation immobilière consiste à ce qu'un professionnel détermine la juste valeur marchande d'un bien immobilier à une date donnée. Mais qu'est-ce que la valeur marchande exactement ? Il s'agit du prix de vente le plus probable d'un bien sur le marché.

D'ailleurs, voici la définition la plus précise selon les experts en la matière.

Définition de la valeur marchande en immobilier

Il s'agit du prix de vente le plus probable, présumé ou réel, d'un bien immobilier, à une date donnée, sur un marché libre et ouvert à la concurrence où l'acheteur et le vendeur sont raisonnablement informés des conditions du marché.

Une évaluation immobilière en bonne et due forme vise donc essentiellement à calculer cette valeur avec le plus de précision possible. Lorsqu'un propriétaire souhaite connaître la valeur marchande de sa maison, deux choix s'offrent à lui. Il peut tout d'abord contracter les services d'un évaluateur agréé afin d'obtenir un rapport officiel. Il peut également demander l'avis d'un courtier immobilier.

Valeur marchande vs Évaluation municipale

Beaucoup de gens pensent que la valeur marchande et l'évaluation municipale sont deux termes qui veulent dire la même chose. Ce n'est pas du tout le cas.

Il est très important de distinguer ces deux notions de valeur. Puisque la valeur d'évaluation municipale est fixée antérieurement à l'entrée en vigueur du rôle et qu'elle ne change pas pendant 3 ans, les changements qui surviennent sur le marché peuvent affecter entre-temps la valeur de l'immeuble, qui sera alors différente de celle d'évaluation.

C'est pourquoi beaucoup de professionnels en immobilier mettent la population en garde afin qu'ils ne confondent pas la notion de valeur marchande et celle d'évaluation municipale. C'est important de savoir faire la distinction!

La valeur marchande est le prix de vente le plus probable ACTUELLEMENT, tandis que l'évaluation municipale représente une évaluation de masse à une date passée.

1

Valeur marchande

C'est le prix le plus probable et sincère, de la vente réelle ou présumée d'un immeuble, à une date donnée, sur un marché libre et ouvert à la concurrence où l'acheteur et le vendeur sont raisonnablement informés des conditions du marché.

2

Évaluation municipale

C'est la valeur, au 1er juillet 18 mois avant l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation, d'un immeuble et dont la valeur sert à des fins de taxation foncière.



5 raisons pour ne pas se fier à l'évaluation municipale



Il s'agit d'une valeur passée 18 mois avant le rôle d'évaluation

Parce que les rôles d'évaluation sont produits tous les 3 ans. Les évaluateurs de la ville doivent donc évaluer en avance les immeubles. Ils se fient donc au marché 18 mois avant l'entrée en vigueur du rôle. Donc, dès l'entrée en vigueur du rôle, il y a un décalage de 1 an et demi entre le marché où vous souhaitez connaître la valeur de votre propriété, et celui où votre propriété a été évaluée par la ville. À la fin du rôle de 3 ans, il y a un décalage de 4 ans et demi. Le marché et les valeurs ont eu le temps de changer énormément.



C'est une évaluation de masse

Par la suite, il faut comprendre que normalement, une vraie évaluation immobilière consiste à ce qu'un évaluateur agréé se présente à votre domicile, réalise une visite puis établit la valeur de votre propriété en utilisant une méthode d'évaluation officielle.

Avec l'évaluation municipale, les évaluateurs de la ville n'ont pas le temps de visiter toutes les propriétés sur le territoire. Ils procèdent donc à une évaluation de masse à l'aide de logiciels qui se basent sur des facteurs globaux, et sur une approche statistique. Ce n'est pas la méthode la plus précise, puisqu'elle ne tient pas compte de plusieurs autres facteurs.



Elle ne tient pas compte des améliorations faites à votre propriété

Continuons dans le même ordre d'idée et parlons des améliorations et des rénovations qui peuvent être apportées à votre propriété. Puisqu'aucune visite n'est réalisée, votre évaluation municipale ne sera normalement pas ajustée si vous apportez des améliorations à votre résidence. Par exemple, si vous avez une évaluation municipale de 350 000\$, et que vous apportez pour 50 000\$ de rénovations, votre propriété a certainement pris de la valeur. Cependant, si la ville ne vient pas visiter votre propriété, elle n'ajustera jamais votre évaluation, et vous serez sous-évalué. Vous paierez moins de taxes, mais votre évaluation municipale sera encore plus loin de votre valeur réelle.

Quels professionnels peuvent faire une évaluation ?



Au Québec, il existe 2 « types » d'évaluations immobilières. **Les courtiers immobiliers** sont formés pour réaliser des évaluations rapides pour des clients, en se basant sur des données du marché, des ventes comparables, et certains outils. Les résultats de ces évaluations sont tout de même assez précis, mais ne sont pas reconnus par les institutions financières.

- *Les courtiers immobiliers font des évaluations à des fins de vente ou d'achat d'une propriété.*
- *Les évaluateurs agréés font des évaluations à des fins de refinancement, de divorce, et dans des situations plus officielles.*

Les banques, assureurs, tribunaux et institutions financières reconnaissent uniquement le 2e type d'évaluation, soit celle réalisée par un **évaluateur agréé**. Les évaluateurs agréés sont spécialement formés pour ce type de service. Ils font partis de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, et utilisent toujours l'une des trois méthodes d'évaluation reconnues, décrites ci-dessous.

Les rapports d'évaluation délivrés par les évaluateurs comptent toujours des dizaines de pages, et sont reconnus autant par les tribunaux que les assureurs, les banques et diverses institutions financières.

L'évaluateur agréé

Les services d'un évaluateur agréé peuvent être utiles pour déterminer le juste prix de vente d'une propriété.

Cependant, ils sont plus souvent utilisés dans le cadre de **certaines situations précises**, comme :

- Évaluation mandatée par la banque
- à l'achat
- Évaluation pour un refinancement
- Évaluation pour un divorce
- Évaluation pour une succession
- Évaluation pour vos assurances
- Et plus encore !



**Pour approfondir votre réflexion,
consultez notre article complet:**

Évaluateur agréé vs Courtier Immobilier - Lequel devriez-vous choisir ?

Le courtier immobilier

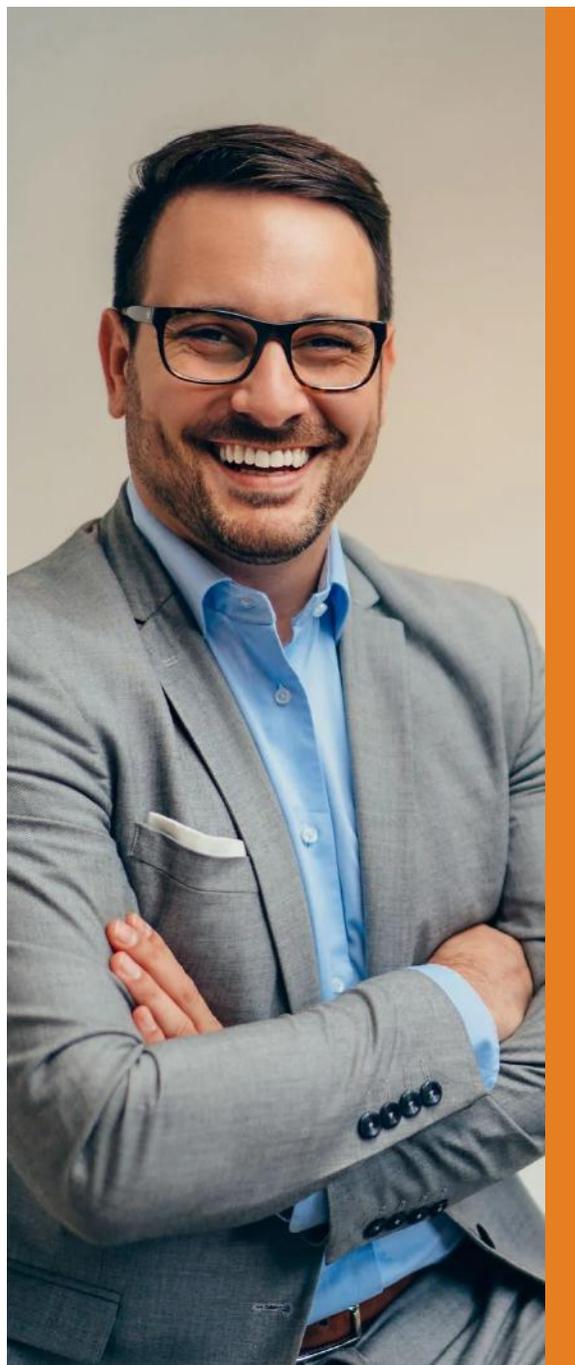
Passons maintenant à l'évaluation immobilière via un courtier immobilier. Ces professionnels sont formés pour agir à titre d'intermédiaire lors de transactions immobilières.

L'une des formations qu'ils reçoivent lors de leur parcours concerne **l'évaluation du prix de vente optimal d'une propriété.**

Lorsqu'un courtier immobilier évalue une propriété, la valeur obtenue est fiable, mais elle n'est pas autant précise que celle d'un évaluateur.

Généralement, l'évaluation d'un courtier vise à déterminer le juste prix de vente à afficher dans le but de vendre une propriété.

Puisqu'il a accès à l'historique de toutes les transactions du marché, le courtier peut faire une analyse comparative et vous donner son opinion professionnelle sur le prix de vente le plus probable de votre propriété.



» Faire évaluer sa propriété par un courtier immobilier



Combien coûte une évaluation par un courtier immobilier ?

C'est gratuit. En effet, les courtiers immobiliers offrent d'évaluer gratuitement la valeur marchande des propriétés de leurs clients potentiels. Ils offrent ce service dans le but que certains propriétaires décident de vendre avec eux en contractant leurs services. Pour vendre avec un courtier, il faut prévoir un taux de commission d'environ 4-5%.



Comment un courtier évalue-t-il une maison ?

Les courtiers immobiliers ne sont pas spécialement formés pour évaluer la valeur marchande de biens immobiliers. Ils utilisent donc généralement une méthode des comparables simplifiée. Celle-ci consiste à analyser le marché et à choisir de 3-5 comparables. Par la suite, certains ajustements peuvent être faits, mais en général, une simple moyenne est faite pour déterminer la valeur.

» *Ce n'est pas une technique parfaite, mais lors de la vente d'une propriété, une multitude de facteurs influencent le prix que vous aurez à la fin de la transaction.*



Quand faire évaluer sa maison par un courtier ?

En général, il y a une situation où il est vraiment avantageux de faire évaluer sa maison par un courtier. Il s'agit de quand vous songez à vendre, et que vous voulez savoir combien vaut approximativement votre propriété sur le marché actuel. Dans cette situation, obtenir une évaluation gratuite d'un courtier est avantageux et sans engagement. Si vous êtes satisfait des résultats de l'évaluation, vous pouvez aller de l'avant avec le courtier pour vendre.



Les 3 méthodes d'évaluation

D'UNE PROPRIÉTÉ

Découvrez les 3 méthodes officielles d'évaluation immobilière utilisée au Québec par les évaluateurs agréés et courtiers immobiliers.

[Cliquez ici pour faire évaluer votre propriété](#)

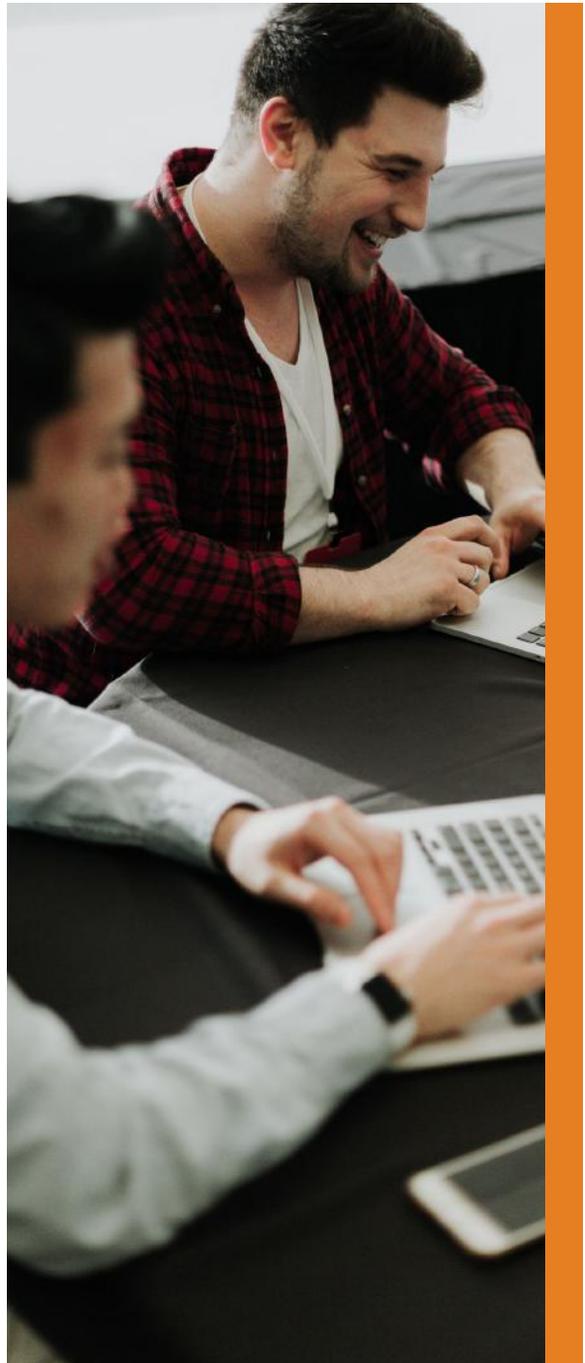
Quelles sont les méthodes d'évaluation ?

L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ) reconnaît 3 méthodes d'évaluation immobilières comme étant officielles. Aucune autre méthode n'est reconnue et ne peut être utilisée par ces professionnels.

Voici les 3 méthodes d'évaluation officielles, suivies de leur présentation en détail.

Les 3 méthodes d'évaluation

- La méthode des comparables
- La méthode du revenu
- La méthode du coût



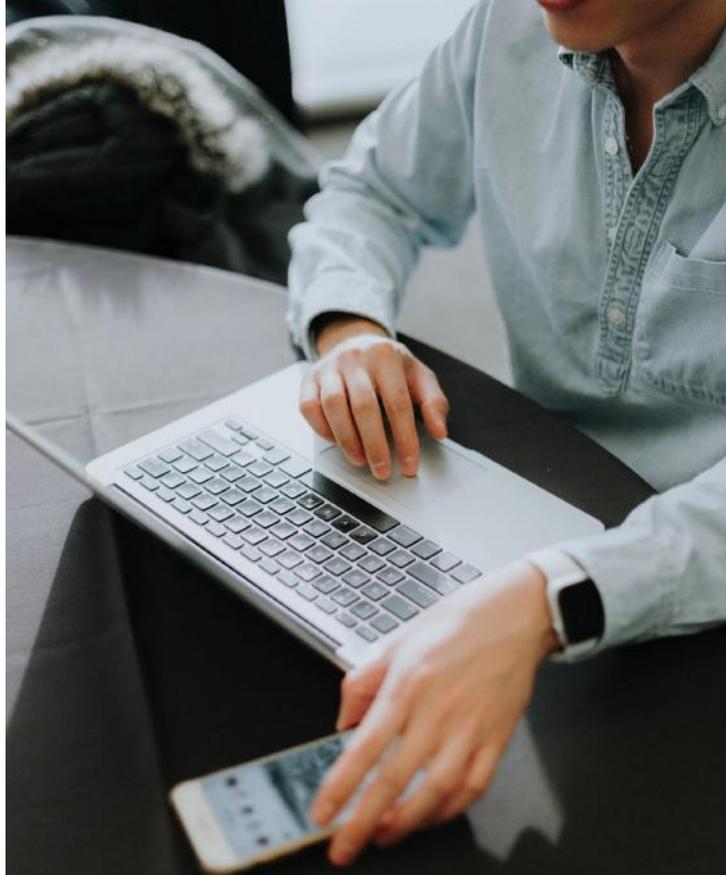
Comparons les méthodes !



3 méthodes d'évaluation

Méthode des comparables

Sommairement, la méthode consiste à identifier quelques immeubles comparables (3 minimum; 10 maximum) qui ressemblent beaucoup à l'immeuble sujet. Une fois ces trois propriétés comparables choisies (prenons trois comme exemple), l'évaluateur devra rajuster les comparables afin que leurs caractéristiques soient identiques à celle du sujet. Lorsque ce sera fait et que tous les comparables auront été ramenés au sujet, l'évaluateur pourra alors faire la moyenne pondérée des valeurs obtenues afin d'obtenir une valeur marchande pour le sujet.



Méthode du revenu

La méthode du revenu permet d'estimer la valeur marchande d'une propriété à partir des revenus nets qu'elle génère. Sommairement, la méthode consiste à estimer les revenus nets de l'immeuble puis de diviser ce montant par un taux d'actualisation. La valeur ainsi obtenue consiste alors en la valeur marchande l'immeuble. C'est une version très simplifiée de la méthode. Cette méthode est couramment utilisée par les évaluateurs agréés pour évaluer la valeur marchande d'immeubles produisant des revenus locatifs, que ce soit de nature résidentielle, commerciale ou industrielle.



Méthode du coût

La méthode consiste ainsi à évaluer, tout d'abord, la valeur du terrain. Par la suite, l'évaluateur calculera le coût de remplacement à neuf du bâtiment, puis fera un calcul des dépréciations affectant le bâtiment en fonction de son âge apparent, de sa localisation et de ses désuétudes. Finalement, il calculera la valeur dépréciée du bâtiment et y ajoutera la valeur des dépendances (cabanons, garage, etc.). Il additionnera donc la valeur du terrain à celle du bâtiment pour obtenir une valeur finale par la méthode du coût.



Quelle est la méthode la plus utilisée ?

Parmi les différentes méthodes d'évaluation, il y en a une qui est la plus utilisée, et qui est priorisée dans 99% des cas d'évaluation résidentielle.

On parle ici de la méthode des comparables. Cette technique fournit une preuve directe de la valeur marchande d'une propriété. Cette méthode est bien comprise et reconnue par les tribunaux. Elle consiste essentiellement à choisir 3-5 propriétés ayant des caractéristiques comparables à la propriété évaluée, et à ajuster les prix de vente de chacun en ajustant les différences physiques, économiques et fonctionnelles existantes.



Comment évaluer la valeur marchande d'un terrain ?

Que ce soit pour l'achat, la vente ou le refinancement d'un terrain, il est parfois essentiel d'en connaître la valeur marchande. Mais comment évalue-t-on justement la valeur d'un terrain au Québec ? Il y a des professionnels spécialisés en la matière qui peuvent vous offrir leur expertise afin d'évaluer votre terrain.

Lorsque vous souhaitez connaître la valeur marchande d'un terrain, vous pouvez consulter 2 types de professionnels.

Vous pouvez soit consulter un courtier immobilier quand vous voulez vendre ou acheter. Vous pouvez également consulter un évaluateur agréé quand vous avez besoin d'une évaluation officielle avec un rapport complet.





Caractéristiques d'un terrain qui influencent la valeur

Lorsqu'un évaluateur est mandaté d'évaluer un terrain, il comprend qu'une foule de facteurs et caractéristiques viennent impacter ses calculs et son évaluation. **En voici quelques exemples :**

- La localisation
- La superficie
- Les dimensions exactes
- La forme et l'orientation
- L'accès à une voie publique
- L'accès aux services publics
- Les améliorations locales et services de proximité
- La topographie du sol
- La nature du sol (capacité portante, contamination, etc.)
- Les nuisances du secteur
- Et plus encore !

Tous ces facteurs sont pris en considération d'une façon ou d'une autre dans l'établissement de la valeur marchande du terrain.

Méthode d'évaluation d'un terrain

Lorsqu'un évaluateur est mandaté d'évaluer un terrain, comment procède-t-il pour évaluer la valeur marchande d'un terrain ?

Nous allons décrire les 5 grandes étapes de l'évaluation d'un terrain dans la prochaine section. Il faut comprendre qu'il y a différentes méthodes d'évaluation selon le type de terrain à évaluer.

Dans la majorité des évaluations, la méthode des comparables appliquée aux terrains sera utilisée.

Il s'agit en réalité d'un calcul en 3 grandes étapes :

1. *Sélectionner des ventes de terrains comparables*
2. *Calculer le taux unitaire moyen au p2*
3. *Déterminer la valeur marchande du terrain*



[Cliquez ici pour consulter l'article complet sur l'évaluation de terrain](#)

Quel est le prix d'une évaluation immobilière ?

Les prix des services d'évaluation agréés varient selon différents facteurs au Québec. En effet, les prix peuvent varier au cours de l'année selon la demande, et même d'un cabinet à l'autre.

Quels sont les prix des services d'évaluation immobilière de ces professionnels au Québec ? Ils sont très variables. L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec ne suggère aucun tarif ou prix de référence à ses membres. Chaque évaluateur est libre de déterminer sa propre grille de tarification pour ses services. C'est d'ailleurs pourquoi l'OEAQ recommande de magasiner et de comparer plusieurs soumissions avant de choisir un évaluateur.

Saviez-vous que les services d'un courtier immobilier sont gratuits ?

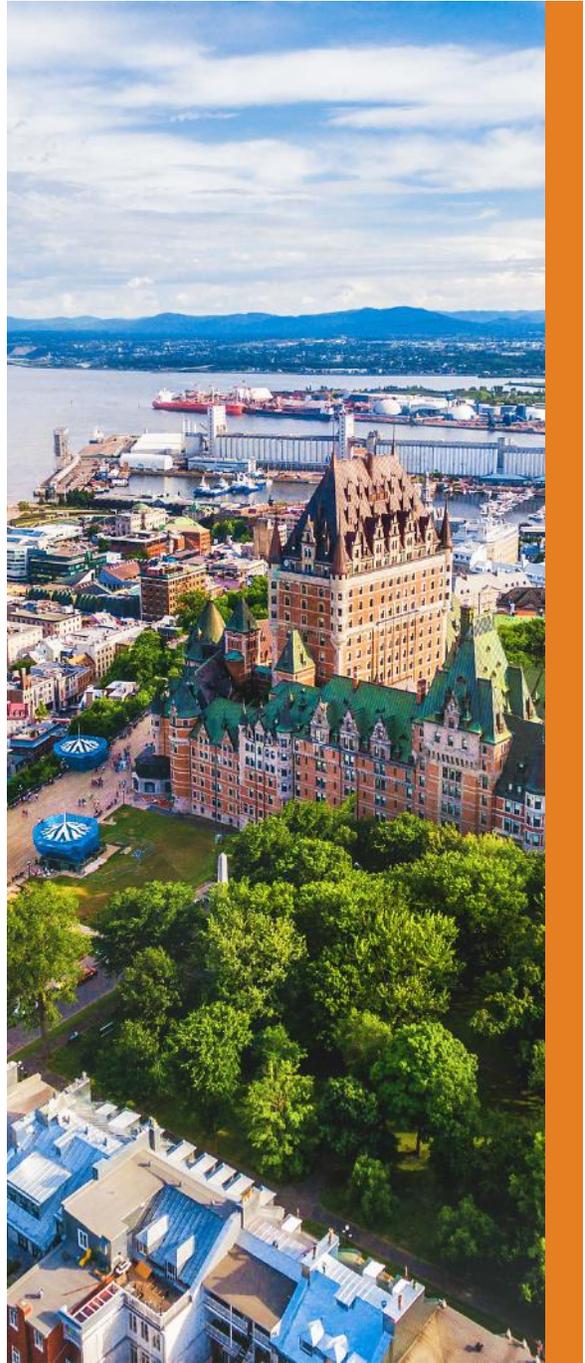
Une évaluation faite par un courtier immobilier dans le but de vendre ou acheter une propriété est sans frais. [Demandez la vôtre !](#)



Facteurs de prix

Voici les principaux facteurs ayant un impact sur les prix :

- Ville et localisation
- Type de propriété
- Raison de l'évaluation
- D'un évaluateur à l'autre
- Selon la disponibilité
- Selon la période de l'année



SAVIEZ-VOUS QUE ?

En évaluation immobilière, on appelle le moment où l'évaluateur analyse les résultats de ses calculs et détermine la valeur marchande exacte d'une propriété la « Réconciliation ». Cette réconciliation consiste en fait à ce que l'évaluateur relève toutes les erreurs, lacunes et incohérences qui peuvent ressortir de son évaluation, et fasse une analyse objective afin de sélectionner les meilleures données de son évaluation.



Combien coûte un évaluateur agréé ?

À quoi faut-il vous attendre en termes de prix lorsque vous prenez **les services d'un évaluateur agréé** ? L'élément qui fait le plus varier la facture, c'est le type de propriété.

Nous avons donc demandé à nos **évaluateurs partenaires** de nous donner simplement une idée de prix approximatif pour divers types de propriété.

TYPE DE PROPRIÉTÉ	PRIX APPROXIMATIF
Bungalow	700\$ et +
Cottage	750\$ et +
Jumelé	625\$ et +
Condo	550\$ et +
Maison de ville	575\$ et +
Plex	1 000\$ et +
Immeuble à logements	Variable

**Prix à titre indicatif seulement. Tirés d'une analyse d'offre de services de nos partenaires.*

**Prix d'une
évaluation agréé
selon le type de
propriété**

La maison unifamiliale

700-900\$



Le condo / jumelé

550-800\$



Immeubles à revenus

Variable

+1000\$



ÉTAPE 7

Les principales firmes d'évaluation immobilières

Il existe au Québec une multitude de firmes d'évaluateurs agréés, dispersées aux quatre coins de la province. Que vous habitiez à Québec, Montréal, Gatineau ou ailleurs en région, vous pouvez certainement toujours trouver un professionnel compétent pour vous assister dans vos démarches.

Nous avons recensé ici-bas 15 firmes réputées d'évaluateurs agréés au Québec, soit 5 dans la région de la Capitale nationale, 5 dans la région de Montréal et 5 autres en région.

[TROUVEZ UN ÉVALUATEUR ICI](#)



Évaluateurs agréés à Montréal, Québec et en région

Région de Québec

- Derico Hurtubise & Associés
- Yvon Poulin & Associés
- Évaluateur agréé Ville de Québec
- Capital Expertise
- Genest & Associés

Région de Montréal

- Gauthier Roy Huot Évaluateurs
- Agréés
- Raymond Joyal Inc.
- Marc Jutras Évaluateurs Agréés
- Évaluation Immobilière Du Temple
- Groupe Proval Évaluateurs Agréés

Ailleurs en province

- BBD Évaluateurs Agréés
- Daniel Bouchard Évaluateur Agréé
- Nancy Vachon Évaluatrice Agréé
- Fortin Fréchette Évaluateurs
- Agréés
- BPL Évaluations Inc.

[OBTENEZ 3 SOUMISSIONS D'ÉVALUATEURS AGRÉÉS ICI ->](#)

Comment obtenir des soumissions d'évaluation ?

Vous aimeriez faire évaluer votre propriété par un professionnel ?

Vous avez le choix entre faire évaluer votre propriété par un courtier immobilier pour un projet de vente ou d'achat. C'est gratuit. Vous pouvez également faire évaluer votre propriété par un évaluateur agréé si vous avez besoin d'un rapport officiel pour une banque, un tribunal, un assureur, etc.



Cliquez ici pour faire évaluer gratuitement votre propriété par un courtier immobilier ->



Cliquez ici pour obtenir des soumissions d'évaluateurs agréés pour une évaluation officielle ->





Conclusion

L'évaluation immobilière est une discipline complexe exercée par des professionnels hautement formés et compétents au Québec.

Nous espérons que le **présent guide** vous aura appris une foule de notions intéressantes en lien avec l'évaluation immobilière.

En terminant, nous mettons en ici-bas **quelques liens** que vous pourriez trouver intéressants pour compléter votre lecture, et qui pourraient vous aider à économiser ou parfaire vos connaissances.



À LIRE

[Taux de Commission des Courtiers Immobiliers au Québec](#)

[Avantages d'acheter une maison avec un Courtier](#)

[Comment évaluer la valeur marchande d'un terrain ?](#)