

**Certificat en gestion et évaluation immobilières - 4030**

**RESPONSABLES :**

**Gatineau**

**Daniel Pelletier**  
Co-directeur de module

**Pour de plus amples informations :**

Téléphone : 819 595-3900, postes 1512 et 1629.  
Courriel : modadm@uqo.ca

**St-Jérôme**

**Véronique Le Gall**  
Directrice de module

**Pour de plus amples informations :**

Téléphone : 450 530-7616, poste 4195  
Courriel : moduleadmsj@uqo.ca

**SCOLARITÉ :**

30 crédits, Premier cycle

**OBJECTIFS :**

Ce programme vise à fournir aux étudiants les connaissances de base dans le domaine de l'immobilier. Tout au long de sa formation, l'étudiant sera appelé à y développer ses connaissances liées à la gestion et à l'évaluation immobilières.

Plus précisément, le programme permet aux étudiants d'acquérir les concepts, les connaissances, les habiletés et les compétences en évaluation et en gestion immobilières lui permettant de mener des analyses, des synthèses et des interventions efficaces liées à la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier, en matière de fiscalité municipale, d'expropriation, de financement, de gestion immobilière, etc.

**INFORMATIONS SUR L'ADMISSION :**

Lieu d'enseignement	Régime	Trimestres d'admission		
		Automne	Hiver	Été
Gatineau	TP	✓	✓	
St-Jérôme	TP	✓	✓	

TP : Temps partiel

**CONDITIONS D'ADMISSION :**

**Base collégiale**

Être titulaire d'un diplôme d'études collégiales (DEC) ou l'équivalent et avoir réussi au moins un cours de mathématiques du collégial (Calcul différentiel ou Algèbre linéaire et géométrie vectorielle ou Compléments mathématiques ou Statistiques) ou l'équivalent.

Les détenteurs d'un DEC qui ne comporte pas au moins un des cours de mathématiques précités peuvent être admis au programme moyennant la réussite du cours d'appoint MQT1203 – Éléments de mathématiques pour la gestion.

**Base études universitaires**

Avoir réussi un minimum de 15 crédits universitaires, avec une moyenne générale de 2,0 sur 4,3 ou l'équivalent, et avoir complété un cours de mathématiques du collégial (Calcul différentiel ou Algèbre linéaire et géométrie vectorielle ou Compléments mathématiques ou Statistiques) ou l'équivalent.

Les candidats qui n'ont pas complété au moins un cours de mathématiques peuvent être admis au programme moyennant la réussite du cours d'appoint MQT1203 – Éléments de mathématiques pour la gestion.

**Base expérience**

Posséder des connaissances appropriées et avoir travaillé au moins deux années (24 mois) à temps complet.  
Avoir avoir réussi au moins un cours de mathématiques du collégial (Calcul différentiel ou Algèbre linéaire et géométrie vectorielle ou Compléments mathématiques ou Statistiques) ou l'équivalent.

Les candidats qui n'ont pas complété au moins un cours de mathématiques

peuvent être admis au programme moyennant la réussite du cours d'appoint MQT1203 - Éléments de mathématiques pour la gestion.

**PLAN DE FORMATION :**

**Cours obligatoires**

FIN1193	Finances immobilières
DRT1283	Droit immobilier
MNG1683	Gestion immobilière
ECN1523	Économie immobilière
IMM1003	Éléments d'évaluation immobilière (FIN1193)
IMM1023	Méthodes du revenu en évaluation immobilière (ECN1523 et IMM1003)
IMM1033	Méthodes du coût en évaluation immobilière (ECN1523 et IMM1003)
IMM1043	Méthodes de comparaison en évaluation immobilière (ECN1523 et IMM1003)
IMM1053	Rapport narratif d'évaluation immobilière

Choisir 1 cours (3 crédits) parmi les cours optionnels.

**Cours optionnels**

IMM1063	Fiscalité et gestion municipale (DRT1283 et ECN1523)
IMM1073	Négociation et communication en immobilier
MKT1303	Marketing immobilier

**DRT1283****Droit immobilier**

**Objectifs :** Permettre à l'étudiant d'acquiescer les notions de base des lois statutaires reliées au domaine immobilier.

**Contenu :** Formes juridiques de la propriété immobilière; Droit de propriété, modalités et démembrements du droit de propriété (la copropriété, la propriété superficière, les servitudes, l'usufruit, l'usage, l'emphytéose); Priorités et hypothèques; Vente et louage; Publicité des droits, possession et prescription acquisitive; Les éléments du raisonnement juridique; Survol de la Loi sur la fiscalité municipale.

**ECN1523****Économie immobilière**

**Objectifs :** Permettre à l'étudiant de s'initier aux principes, concepts et instruments d'analyse urbaine et immobilière ainsi qu'à l'étude des mécanismes régissant le fonctionnement des marchés urbain et immobilier, d'un point de vue économique et en fonction des phénomènes qui affectent les valeurs foncières.

**Contenu :** Introduction aux instruments d'analyse urbaine et immobilière; Déterminants de la croissance urbaine et impacts sur les marchés immobiliers; Étude de l'économie foncière et des facteurs de localisation des activités urbaines; Instruments pour l'analyse des marchés immobiliers, notamment ceux du logement; Déterminants et interactions de l'offre et de la demande, rôle des intermédiaires et étude de la réglementation affectant les marchés immobiliers; Lien avec la fiscalité immobilière et municipale; Lien avec les taux d'intérêt; Offre de logement (micro): caractéristiques de l'offre; demande de logement et influence des revenus et du prix; Offre et demande (macro): facteurs explicatifs de long terme de l'offre d'une part et de la demande d'autre part. Les prix du logement: équilibre macro offre/demande. L'influence spécifique des variables exogènes: la fiscalité immobilière;

**FIN1193****Finances immobilières**

**Objectifs :** Permettre à l'étudiant de se familiariser avec les techniques d'analyse financière et les particularités du milieu de l'immobilier.

**Contenu :** Rappel des mathématiques financières; L'amortissement d'une hypothèque: le cas particulier des hypothèques canadiennes; Les critères de base de la décision financière; L'hypothèque, la question du renouvellement et le choix du terme; Spécificité du critère de rendement sur fonds propres (mise de fonds) en immobilier; Établissement des flux monétaires générés par l'immeuble en contexte de certitude et gain (perte) en capital à la revente; Rappel du mécanisme de production du capital et notion de taux d'intérêt. Effets des taux d'intérêts sur les rendements immobiliers, levier financier et évaluation

du risque en fonction des variables critiques de l'investissement immobilier; Théorie des anticipations et des primes de liquidité; Particularités du bien immobilier analysé; Avantages et dangers de l'investissement immobilier.

**IMM1003****Éléments d'évaluation immobilière**

**Objectifs :** Permettre à l'étudiant de s'initier aux principes et concepts de l'établissement de la valeur ainsi qu'à l'application des trois méthodes d'évaluation.

**Contenu :** 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.

**IMM1023****Méthodes du revenu en évaluation immobilière**

**Objectifs :** Permettre à l'étudiant d'appliquer la méthode du revenu en conformité avec la doctrine, la jurisprudence et les normes de pratique reconnues.

**Contenu :** Rappel succinct des notions couvertes dans le cours de Finances immobilières; Analyse du prix de vente rajusté en fonction des conditions de financement; Concepts théoriques de la méthode du revenu; Lecture de baux; Calcul du revenu brut potentiel ; Provision pour inoccupation et mauvaises créances ; Frais d'exploitation et analyse des états financiers ; Techniques d'actualisation du revenu ; Application à différents types d'immeubles : conciergerie, édifice à bureaux, centre d'achat, et multilocatif; Logiciels spécialisés. Note : L'étudiant doit savoir utiliser la calculatrice financière et maîtriser l'application des six fonctions du dollar.

**IMM1033****Méthodes du coût en évaluation immobilière**

**Objectifs :** Permettre à l'étudiant d'identifier les tendances dans les styles de construction, reconnaître pour différents types de construction (résidentielle et non résidentielle) les éléments importants tel que fondations, planchers structuraux, composantes des murs extérieurs, composantes de toiture, systèmes mécaniques et en déterminer le coût.

**Contenu :** 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; Exemple d'application – bâtiment résidentiel; Répertoires de coûts unitaires; Exercice d'application – bâtiments; Quantification de la dépréciation et jurisprudence; Réconciliation et justification; Présentation des résultats : contenu et forme du rapport

**IMM1043****Méthodes de comparaison en évaluation immobilière**

**Objectifs :** Permettre à l'étudiant d'appliquer la méthode de comparaison en conformité avec la doctrine, la jurisprudence et les normes de pratique reconnues.

**Contenu :** Méthode de comparaison : définitions, étapes, principes, forces et faiblesses; Banques de données ; son importance et la mise à jour des données; Analyse des données, vérification et sélection des données, choix judicieux des comparables; Méthodologie des prix de vente rajustés ; Technique des multiplicateurs de revenu (MRB et autres) ; Justification des ajustements; Analyses, réconciliation et conclusion de valeur; Application à différents types de propriétés; Introduction aux nouvelles technologies; Application des notions de régression multiple, méthode hédonique, géomatique; Matrice graphique; Problématiques particulières : pénurie de ventes; Présentation des résultats : contenu et forme du rapport.

**IMM1053****Rapport narratif d'évaluation immobilière**

**Objectifs :** Permettre à l'étudiant d'effectuer une synthèse des divers principes, concepts et méthodes analytiques auxquels il a été initié préalablement en préparant, présentant et défendant un rapport narratif complet.

**Contenu :** Révision des méthodes et application à des cas pratiques; Réconciliation entre les trois approches : application; Visite d'une propriété type; Révision des normes de pratique professionnelle (NPP); Rédaction d'un rapport narratif complet selon les NPP; Analyse, présentation et défense du rapport dans le cadre d'une simulation de séance devant le tribunal.

**IMM1063****Fiscalité et gestion municipale**

**Objectifs :** Permettre à l'étudiant de comprendre les fondements théoriques de la gestion et des finances publiques locales en plus de se familiariser avec le processus de confection et de mise à jour du rôle d'évaluation foncière.

**Contenu :** Introduction aux instruments de financement des municipalités ; Notions générales de finances publiques; Analyse des dépenses de fonctionnement et d'investissement, du financement à long terme et des recettes des organisations de gestion urbaine; Efficacité et équité de l'impôt foncier, de l'évaluation municipale et de la tarification en fiscalité locale; Impôt foncier et la valeur des immeubles;

Dispositions législatives et réglementaires spécifiques à l'évaluation municipale; Processus d'évaluation foncière municipale au Québec; Modifications possibles après le dépôt du rôle d'évaluation; Rôle d'évaluation et fonctions en fiscalité municipale; Nouvelle approche de la modernisation de la réglementation sur le contenu des dossiers en évaluation municipale.

**IMM1073****Négociation et communication en immobilier**

**Objectifs :** Permettre à l'étudiant de connaître et comprendre les principaux concepts de base de la communication et de la négociation en tenant compte du rôle des divers intervenants dans la pratique, en affaires immobilières.

**Contenu :** Principes fondamentaux de la communication; Importance de la communication sous toutes ses formes: écrite, verbale, non verbale; Communication publique et communication en groupe; Situations particulières à la culture organisationnelle immobilière; Formation d'équipes de travail et notions de réseaux de communications en immobilier; Techniques et règles de feedback dans la communication; Principes et stratégies de négociation en immobilier.

**MKT1303****Marketing immobilier**

**Objectifs :** Permettre à l'étudiant de comprendre les éléments qui composent un plan de marketing pour des produits immobiliers dans les secteurs résidentiel et commercial.

**Contenu :** Concepts et méthodes du marketing immobilier, analyse de marché, enquête d'opportunité, étude d'impact, mise en marché. Système de promotion et de développement des actifs immobiliers : mise en valeur du produit, canaux de communication ; Composantes de la gestion de projets appliquées à un projet immobilier; Étude globale du projet immobilier, de son mode de gestion et de son organisation administrative; Principales étapes menant à la livraison du projet immobilier. Rôle et activités des différentes équipes reliées directement et indirectement à la conduite des chantiers. Rôle des agents publics et privés dans la planification, la production et la gestion de l'immobilier; Méthodes et pratiques de la gestion immobilière: gestion d'immeubles et gestion d'actifs. Mise en marché des parcs industriels et terrains des villes; Études de marché, notions d'emplacement, de zonage.

**MNG1683****Gestion immobilière**

**Objectifs :** Permettre à l'étudiant de connaître et comprendre les concepts et les principes fondamentaux de la gestion des propriétés.

**Contenu :** Politiques et les procédures en gestion immobilière; Plan stratégique; Rôle de l'administrateur immobilier, incluant le contrat de gestion; Financement immobilier; Régie de

---

## Description des cours

---

l'immeuble, incluant : règlements de l'immeuble; gestion des risques (sécurité et assurances, relations locateur/locataire (baux), entretien et réparations; Analyse du marché; Les frais d'exploitation; Analyse de la clientèle et les techniques de location; Systèmes comptables, états financiers et budgétaires; Coordination des ressources humaines et spécialisées; Négociation et gestion des baux et des espaces; Vérification opérationnelle; Vérification diligente; Gestion des taxes; Nouvelles réalités de la gestion des propriétés : développement durable, etc.