

## Certificat en immobilier

**Téléphone :** 514 987-8347  
**Courriel :** cert-immobilier@uqam.ca  
**Site Web :** esg.uqam.ca/programmes/certificat-en-immobilier/

Code	Titre	Crédits
4844	Certificat en immobilier	30

<b>Trimestre(s) d'admission</b>	Automne Hiver
<b>Contingent</b>	Programme non contingenté
<b>Régime et durée des études</b>	Offert à temps complet et à temps partiel
<b>Campus</b>	Campus de Montréal

### OBJECTIFS

Ce programme offre aux étudiantes et étudiants les connaissances multidisciplinaires complémentaires et nécessaires définissant le domaine de l'immobilier. Ce certificat se concentre sur l'évaluation immobilière en cherchant à comprendre, expliquer et mesurer la valeur immobilière.

### GRADE PAR CUMUL

Ce certificat devrait être considéré comme une étape vers l'obtention du grade de bachelier. Dans cette perspective, les informations qui suivent permettent de mieux planifier le cheminement conforme. L'étudiant devrait remplir le formulaire «Demande d'approbation d'un cheminement permettant l'octroi de grade de bachelier-ère par cumul de certificats» le plus tôt possible afin de bénéficier de l'encadrement adéquat. Le formulaire ainsi que les combinaisons de certificats acceptées sont disponibles à la réception du Vice-décanat aux études de l'École des sciences de la gestion.

#### 1) Catégorie et grades accessibles

Ce certificat de liste B (certificat spécialisé en gestion) peut conduire au grade de bachelier en administration des affaires (B.A.A.) ou de bachelier ès sciences de la gestion (B.Sc.G.), selon certaines combinaisons prédéterminées.

En savoir plus sur le [B.A.A. par cumul de programmes](#) et le [B.Sc.G. par cumul de programmes](#).

À noter que la combinaison du certificat en immobilier et du certificat en gestion des propriétés immobilières est possible dans le cadre d'un baccalauréat par cumul pour accéder au B.A.A.

#### 2) Nombre minimal de crédits à l'UQAM

Au moins cinquante pour cent (50%) des crédits nécessaires à l'obtention du grade doivent avoir été réussis à l'UQAM.

#### 3) Politique de la langue française

Tout étudiant aspirant au grade de bachelier doit satisfaire à la politique de la langue française de l'Université en passant le test approprié en français ou en réussissant le cours LIN1002 Connaissances de base en grammaire du français écrit (hors programme) (ou l'équivalent).

#### 4) Exigence linguistique en anglais

Tous les étudiants d'un programme menant au grade de B.A.A. ou de

B.Sc.G. doivent attester de leur maîtrise de la langue anglaise au niveau intermédiaire II de l'École de langues de l'UQAM ou l'équivalent. Cette exigence linguistique en anglais peut être satisfaite par la réussite d'un test au niveau intermédiaire II au Centre d'évaluation des compétences linguistiques (CECL) de l'École de langues ou l'équivalent ou par la réussite d'un ou de plusieurs cours d'anglais donnés à l'UQAM ou l'équivalent jusqu'au niveau intermédiaire II. Les étudiants sont invités à satisfaire à cette exigence dès leur première inscription au baccalauréat.

#### 5) Champs de connaissances à couvrir

Les champs de connaissances suivants doivent nécessairement avoir été couverts au terme des certificats présentés à l'appui de la demande de grade de bachelier en administration des affaires (B.A.A.) :

- Comportement organisationnel
- Comptabilité
- Droit des affaires
- Éthique des affaires; responsabilité des entreprises; développement durable (1)
- Finance
- Gestion des opérations
- Informatique; systèmes d'information; technologie
- Macroéconomie
- Marketing
- Microéconomie
- Ressources humaines
- Statistiques
- Théorie des organisations.

(1) : L'obligation de couvrir ce champ de connaissance s'ajoute pour les étudiants qui s'inscrivent à leur 1er certificat à compter du trimestre d'hiver 2008.

#### 6) Activité de synthèse

Le cheminement pour l'obtention du grade de B.A.A. doit aussi comporter une activité de synthèse.

#### 7) Recommandation

L'étudiant devrait consulter l'annexe 1 du Règlement des études de 1er cycle (#5) pour vérifier si d'autres conditions s'appliquent pour l'obtention du grade visé ou téléphoner à l'assistante à la gestion de programmes au 514 987-8546.

### CONDITIONS D'ADMISSION

**Capacité d'accueil**

Le programme n'est pas contingenté.

**Trimestre d'admission (information complémentaire)**

Admission aux trimestres d'automne et d'hiver.

**Connaissance du français**

Tous les candidats doivent avoir une connaissance satisfaisante du français écrit et parlé. La politique sur la langue française de l'Université définit les exigences à respecter à ce sujet.

**Base DEC**

Être titulaire du diplôme d'études collégiales (DEC) approprié ou d'un diplôme québécois équivalent.

Seuil minimal de la cote de rendement : 21,00

**Base expérience**

Être âgé d'au moins 21 ans, avoir travaillé au moins 3 ans dans le domaine de l'immobilier et posséder des connaissances appropriées.

**Base études universitaires**

Au moment du dépôt de la demande d'admission, avoir réussi au moins 12 crédits de niveau universitaire ou l'équivalent. Une moyenne minimale de 2,0 sur 4,3 est requise.

**Base études hors Québec**

Être titulaire d'un diplôme approprié obtenu à l'extérieur du Québec après au moins treize années (1) de scolarité ou l'équivalent. Une moyenne académique minimale de 11 sur 20 ou l'équivalent est exigée. (1) À moins d'ententes conclues avec le Gouvernement du Québec.

**Remarque pour toutes les bases d'admission**

Le candidat admissible devra également avoir réussi un cours d'introduction générale de niveau universitaire en finance. L'étudiante ou l'étudiant qui n'a pas rempli cette condition pourra être admis conditionnellement à la réussite du cours FIN3500 Gestion financière dans un délai de douze mois suivant la première inscription.

**Connaissance en mathématiques**

Le candidat admissible dont on aura établi, à l'aide du dossier qu'il n'a pas les connaissances suffisantes en mathématiques pourra être admis au programme moyennant la réussite d'un [test de mathématiques](#) ou la réussite du cours d'appoint MAT1002 Introduction aux méthodes quantitatives appliquées à la gestion (hors programme) dans un délai de douze mois suivants la première inscription.

Consultez le [tableau des équivalences des préalables collégiaux](#) pour connaître les cours de cégep correspondant aux préalables exigés par l'UQAM.

**Régime et durée des études**

Le programme est offert sous un régime d'études à temps partiel ou à temps complet.

En raison de contraintes liées à la disponibilité des cours ou au cheminement de ce programme, l'étudiant pourrait terminer ses études dans un délai de plus de douze mois.

**COURS À SUIVRE**

(Sauf indication contraire, les cours comportent 3 crédits. Certains cours ont des préalables. Consultez la description des cours pour les connaître.)

La plupart des cours sont offerts le soir.

**Les 10 cours suivants (30 crédits) :**

DSR3010 Immobilier durable

DSR3011 Analyse de marché et de localisation en immobilier

DSR3012 Composantes structurelles, fonctionnelles et opérationnelles de l'immeuble

ECO1492 Économie immobilière

JUR1901 Droit civil, statutaire et éthique de l'immobilier

DSR4980 Éléments d'évaluation

DSR5560 Finance immobilière

DSR5970 Méthodes quantitatives architecturales d'évaluation

DSR5983 Méthodes quantitatives comparatives d'évaluation

DSR6990 Évaluation et analyse immobilière : rapports et synthèse

**RÈGLEMENTS PÉDAGOGIQUES PARTICULIERS****DSR5560 Finance immobilière**

Pour pouvoir s'inscrire au cours DSR5560 Finance immobilière, l'étudiant qui a été admis au programme sous la condition de réussir le cours SCO1250 Introduction aux sciences comptables et/ou le cours FIN3500 Gestion financière devra avoir satisfait à cette condition.

**DSR6990 Évaluation et analyse immobilière : rapports et synthèse**

Le DSR5970 Méthodes quantitatives architecturales d'évaluation doit être suivi en concomitance ou préalablement au DSR6990 Évaluation et analyse immobilière : rapports et synthèse.

**DESCRIPTION DES COURS****DSR3010 Immobilier durable****Objectifs**

À la fin du cours, les étudiants seront en mesure de distinguer les caractéristiques d'un bâtiment et des matériaux de construction durables. Le cours amène les étudiants à comprendre les influences et les impacts émanant des principes écologiques sur la communauté et l'environnement. Au terme du cours ils seront aptes à comprendre les enjeux en valeur et coût de l'immobilier durable. La reconnaissance et l'usage des ressources, outils et principales certifications dans le domaine de l'immobilier durable font partie de l'apprentissage de ce cours.

**Sommaire du contenu**

Les différents contextes et dimensions de l'immobilier durable; ressources relatives à la prise de décision en immobilier durable; le cycle de vie comme outil de gestion durable; les certifications, normes et réglementations entourant l'immobilier durable.

**DSR3011 Analyse de marché et de localisation en immobilier****Objectifs**

Ce cours amène les étudiants à recenser les déterminants de la valeur, de les spatialiser et d'en tirer des ressources d'information pertinentes avec l'objectif de soutenir les décisions de localisation, de gestion et de commercialisation.

**Sommaire du contenu**

Le cours sera axé sur l'appariement géographique des produits et des services qui permettent de conduire des analyses fondamentales en vue de comprendre les mécanismes de création et de destruction de la valeur immobilière. L'appréciation de la valeur par les agents économiques sera expliquée par des concepts clés, mesurée par l'usage de données et de méthodes appropriées. Les multiples sources de données seront explorées, combinées et exploitées avec l'usage de logiciels, d'outils et de cartographie numérique. Des calculs de position, de proximité et de distances seront effectués. Des mesures statistiques d'impacts font partie du contenu du cours.

**DSR3012 Composantes structurelles, fonctionnelles et opérationnelles de l'immeuble****Objectifs**

Le cours vise à donner aux étudiants des connaissances de base sur l'architecture, le plan, le fonctionnement et les opérations de bâtiments typiques dans la formation en immobilier.

**Sommaire du contenu**

Dans leur formation, les experts en immobilier ont besoin de connaître l'objet de leur étude, soit la propriété immobilière, avec ses composantes structurelles, fonctionnelles et opérationnelles. Les

bâtiments ayant des structures différentes par catégories d'usage et fonctionnalités, l'apprentissage d'un vocabulaire suffisant et approprié est spécialement utile pour les gestionnaires, analystes et évaluateurs immobiliers. Une préoccupation d'enseignement de contenu sera accordée aux attributs physiques du terrain tels que sa topographie, sa viabilisation et ses diverses configurations. De même, les composantes opérationnelles du bâtiment porteront sur la gestion innovante au moyen de systèmes automatisés et intelligents de contrôle. Ce cours offre des connaissances appropriées en mettant l'accent sur un contenu descriptif, technique et visuel, assisté des nouvelles technologies de l'information, de données, d'outils et de programmes.

#### **DSR4980 Éléments d'évaluation**

Cet enseignement vise à initier l'étudiant aux rudiments de la valeur et de sa théorie ainsi qu'à la pratique de l'évaluation foncière. Le cours traite des liens entre les concepts, lois et principes de la valeur et la cueillette, l'interprétation et de l'analyse des données, à son expression. Il survole en outre, la procédure d'évaluation, notamment immobilière, pour que l'étudiant découvre les diverses méthodes: coût, rentabilité et marché ainsi que leur corrélation réciproque, qui lui permettront ultérieurement de parvenir à l'expression chiffrée de la valeur des biens évalués. Une attention particulière sera accordée à la Loi sur la fiscalité municipale, aux normes de pratique professionnelle et au code de déontologie des évaluateurs.

#### **DSR5560 Finance immobilière**

À la fin du cours, l'étudiant sera en mesure de: - comprendre l'analyse financière des projets immobiliers; - utiliser ces connaissances en vue d'améliorer la qualité des décisions en matière d'investissement immobilier; - utiliser les chiffriers classiques pour analyser financièrement un investissement immobilier donné, et par simulation sur chiffrier, en mesurer le risque. - Rappel du mécanisme de production du capital et notion de taux d'intérêt. - Théorie des anticipations et des primes de liquidité. - Le bien immobilier et ses caractéristiques. - Avantages et dangers de l'investissement immobilier. - Rappel des mathématiques financières. - L'amortissement d'une hypothèque: le cas particulier des hypothèques canadiennes. - Les critères de base de la décision financière. - Spécificité du critère de rendement sur fonds propres (mise de fonds) en immobilier. - L'établissement des flux monétaires générés par l'immeuble en contexte de certitude et gain (perte) en capital à la revente, l'analyse du risque à partir de la simulation sur les variables critiques de l'investissement immobilier.

#### **Préalables académiques**

FIN1500 Concepts élémentaires de finance ou FIN3500 Gestion financière ou FIN3505 Finances et relations publiques ou SCO3003 Comptabilité et décisions financières I

#### **DSR5970 Méthodes quantitatives architecturales d'évaluation**

À la fin du cours, les étudiants seront en mesure de: - comprendre de façon globale les étapes de la construction et de la vie des bâtiments et autres améliorations; - dresser un portrait d'ensemble de l'établissement des différents coûts de construction; - analyser les facteurs qui contribuent à la dépréciation et leur influence sur la valeur. Notions relatives à l'architecture: styles, plan et rédaction de devis, conduite des travaux. Étude de certains aspects relatifs au génie mécanique (procédés de construction et systèmes spécialisés): systèmes électriques, systèmes de chauffage et de ventilation, systèmes de plomberie. Étude critique des grands manuels de calculs de coûts (coûts de remplacement, reproduction, rétablissement): analyse des différentes formes de dépréciation (physiques, fonctionnelles et économiques) et leur impact sur la valeur. Aspects physiques de la modernisation, de la rénovation et de la transformation ainsi que de leur coût. Impact des coûts de modernisation, de rénovation ou de transformation pour l'évaluateur, le gestionnaire immobilier, l'investisseur ou le promoteur immobilier.

#### **Préalables académiques**

DSR4980 Éléments d'évaluation

#### **DSR5983 Méthodes quantitatives comparatives d'évaluation**

Le cours vise à habiller l'étudiant à résoudre les problèmes les plus complexes d'évaluation en utilisant les nouvelles méthodes comparatives. Révision des méthodes traditionnelles (dites paritaires) d'évaluation. Approfondissement des nouvelles méthodes comparatives et application, à cette fin, des diverses techniques mathématiques. Apport de l'informatique à l'application de ces méthodes d'évaluation.

#### **Préalables académiques**

DSR4980 Éléments d'évaluation

#### **DSR6990 Évaluation et analyse immobilière : rapports et synthèse** Objectifs

Au terme du cours, l'étudiant sera en mesure de mettre en pratique les trois méthodes d'évaluation immobilière : coût, revenu et prix. L'étudiant sera ainsi apte à élaborer et de critiquer des rapports pratiques d'évaluation par les trois méthodes d'évaluation. Finalement, le cours lui permettra de comparer et de synthétiser les savoirs de base en immobilier en ce qui a trait aux trois méthodes.

#### **Sommaire du contenu**

Analyse et application des trois méthodes d'évaluation par des études de cas; exercices et pratiques d'évaluation avec des propriétés de différentes catégories; critique et révision des rapports d'évaluation.

#### **Préalables académiques**

DSR4980 Éléments d'évaluation

#### **ECO1492 Économie immobilière**

À la fin du cours, l'on sera en mesure de: connaître et comprendre les principes économiques pertinents à la compréhension des phénomènes qui affectent les valeurs foncières; comprendre la problématique de la fiscalité foncière et de la fiscalité immobilière; effectuer le lien avec la pratique et certains aspects de la réalité québécoise dans ce secteur; utiliser ces informations pour éclairer la prise de décision. À cette fin, les thèmes suivants seront traités: Rappel des théories de la rente foncière: Ricardo et Von Thünen; le problème de Weber, localisation dans un espace réseau, discontinuités, points récurrents; Place centrale et hiérarchie des villes, pôles de croissance, développement et intégration; les types de transport urbain; Aperçu des modèles utilisés; Coûts de transport du ménage urbain: l'intervention publique dans les transports urbains, les investissements risqués, rôle économique et social du transport urbain; L'offre de logement (micro): fonction de production, les facteurs de production: terrain, structure et leur substitution; Les caractéristiques de l'offre: inélasticité de court terme etc; La demande de logement (micro): utilité du ménage; Influence des revenus et du prix; L'offre et la demande (macro): les 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.

#### **Conditions d'accès**

Pour s'inscrire à ce cours, il faut posséder des notions de base en micro et macro économie et comprendre la notion de valeur.

#### **JUR1901 Droit civil, statutaire et éthique de l'immobilier**

##### **Objectifs**

La personne étudiante ayant complété ce cours possédera les connaissances générales et les compétences requises pour comprendre les implications légales et éthiques d'une transaction immobilière. Elle sera à même de comprendre le rôle des différents intervenants, intervenantes, possédera un vocabulaire juridique de base en droit immobilier et maîtrisera le code d'éthique et de conduite professionnelle en évaluation et gestion immobilière, ce qui lui permettra de pratiquer et de dialoguer de façon constructive avec divers intervenants et intervenantes. Également, la personne étudiante aura été initiée à quelques-uns des principes généraux de droit civil, tels que les régimes de l'administration du bien d'autrui, la personnalité juridique, les sûretés, les biens et le droit de la propriété. L'étudiant apprend également les codes d'éthiques et de déontologie régissant sa pratique dans les domaines de l'évaluation et gestion immobilière.

#### **Sommaire du contenu**

Ce cours vise à : - dresser un tableau des implications du droit commun et de certaines lois statutaires en matière immobilière; - connaître et comprendre certaines notions juridiques de base qui ont une implication sur le domaine de l'immobilier; connaître et être en mesure de mettre en pratique les éléments du code d'éthique et de déontologie régissant les gestionnaires et évaluateurs immobiliers; - comprendre le rôle exercé par l'État et ses interventions dans le domaine de l'immobilier notamment au niveau municipal et régional; - identifier certains problèmes pratiques, le point de droit qui s'y rapporte ainsi que la nécessité ou non d'avoir recours aux services d'un ou d'une juriste. Les différents éléments de contenu sont: - les sources du droit immobilier; - l'organisation du territoire québécois et le système de publicité foncière; - la notion de bien immeuble dans les différentes lois québécoises; - la notion et la portée d'un droit réel; - les formes juridiques de la propriété immobilière: le droit de propriété (propriété exclusive), ses démembrements (usufruit, emphytéose, servitude) et ses modalités (indivision, copropriété divise et propriété superficielle); - les limitations légales ou conventionnelles au droit de propriété; - l'aménagement du territoire et l'urbanisme; - la fiscalité municipale.

---

**CHEMINEMENT TYPE À TEMPS COMPLET**

<b>1er trimestre</b>	DSR4980	DSR5560	DSR3012	ECO1492	JUR1901
<b>2e trimestre</b>	DSR3010	DSR3011	DSR5970	DSR5983	DSR6990

N.B. : Le masculin désigne à la fois les hommes et les femmes sans aucune discrimination et dans le seul but d'alléger le texte.  
Cet imprimé est publié par le Registrariat. Basé sur les renseignements disponibles le 24/04/25, son contenu est sujet à changement sans préavis.  
Version Automne 2025