

DOCUMENTATION · MISE À JOUR 2026-08-24

Comment fonctionne Vrai-Prix

La vraie valeur de votre propriété, sans boîte noire — estimation immobilière transparente pour tout le Québec.

VUE D'ENSEMBLE

À quoi sert le site

Vrai-Prix estime la valeur marchande de n'importe quelle propriété du Québec — unifamiliale, plex, condo, chalet, terrain — et montre *pourquoi* : chaque comparable, chaque ajustement en dollars, la pondération du modèle, la fourchette honnête (P10–P90) et l'indice de confiance (A–D). Pas de score magique ni de boîte noire : la méthodologie complète (normes IAAO) est publiée intégralement sur le site. Pour les propriétaires, acheteurs, courtiers et curieux qui veulent une estimation honnête, vérifiable et gratuite, dans les 1 097 municipalités de la province.

3 747 008 propriétés

Les 6 millésimes (2021–2026) des rôles d'évaluation foncière géoréférencés du Québec (MAMH, données ouvertes) — 22 150 285 observations.

745 119 ventes réelles

Transactions fusionnées spatialement avec les rôles (99,88 % d'appariement, distance médiane 0,6 m).

MdAPE 11,0 %

Modèle hédonique LightGBM (ratio médian 0,995 en holdout) combiné à un moteur de comparables ajustés en dollars.

1 097 municipalités

Couverture provinciale complète, valeur totale du parc : 2,01 billions \$ — statistiques et palmarès publics.

Utiliser le site en 5 étapes

1

Arriver sur l'accueil

La page d'accueil annonce la couleur : 3,7 M de propriétés, 745 000 ventes réelles, fourchette honnête P10–P90, indice de confiance A–D. La barre « Adresse de la propriété » au centre est le point de départ ; si vous n'avez pas d'adresse, un plan B permet d'estimer manuellement par municipalité et caractéristiques.

Vrai Prix UN SERVICE Groupe **Ka** Estimer Carte Ka - agent IA Parc immobilier Statistiques Méthodologie **KA ID** EN

745 119 VENTES RÉELLES 2021-2026 • 22 M D'ESTIMATIONS CALCULÉES • FOURCHETTE HONNÊTE P10-P90 • INDICE DE CONFIANCE A-D • ZÉRO BOÎTE NOIRE – LE CALCUL EST MONTRÉ

— QUÉBEC • 2021-2026

LA VRAIE VALEUR.
SANS BOÎTE NOIRE.

Estimation basée sur 3,7 millions d'unités d'évaluation et 745 000 ventes réelles au Québec (2021-2026). Pas de boîte noire : on vous montre le calcul.

3 747 888 propriétés • 745 119 ventes réelles • 5 235 ventes captées / 30 j • 1 100 municipalités • MdAPE 11 %

ADRESSE DE LA PROPRIÉTÉ

Entrez une adresse (ex. 861 route Elgin, Saint-Pamphile)

DONNÉES : RÔLES D'ÉVALUATION FONCIÈRE DU QUÉBEC (MAMH) ET TRANSACTIONS PUBLIQUES.

01 CHERCHEZ L'ADRESSE →
3,7 M d'unités d'évaluation, recherche tolérante aux fautes.

02 LE MOTEUR CROISE DEUX SOURCES →
Modèle hédonique (690 k ventes) + comparables réels ajustés en dollars.

03 FOURCHETTE + CONFIANCE
P10-P90, indice A-D, rapport PDF — le calcul montré en entier.

— INDICE VRAI-PRIX

Ka

Tapez l'adresse dans la barre de recherche : la recherche plein-texte (tolérante aux fautes) fouille les 3 747 008 unités d'évaluation et propose les correspondances au fil de la frappe. Cliquez sur la bonne adresse dans la liste.

Vrai Prix

UN SERVICE Groupe KA

Estimer

Carte

Ka - agent IA

Parc immobilier

Statistiques

Méthodologie

KA ID

EN

VENTES RÉELLES 2021-2026 • 22 M D'ESTIMATIONS CALCULÉES • FOURCHETTE HONNÊTE P10-P90 • INDICE DE CONFIANCE A-D • ZÉRO BOÎTE NOIRE - LE CALCUL EST MONTRÉ • 1 100 1

— QUÉBEC • 2021-2026

LA VRAIE VALEUR.
SANS BOÎTE NOIRE.

Estimation basée sur 3,7 millions d'unités d'évaluation et 745 000 ventes réelles au Québec (2021-2026). Pas de boîte noire : on vous montre le calcul.

3 747 008 propriétés

745 119 ventes réelles

5 235 ventes captées / 30 j

1 100 municipalités

MdAPE 11 %

ADRESSE DE LA PROPRIÉTÉ

861 route Elgin

861 Route ELGIN NORD

SAINT-PAMPHILE

01 CHERCHEZ L'ADRESSE →
3,7 M d'unités d'évaluation, recherche tolérante aux fautes.

02 LE MOTEUR CROISE DEUX SOURCES →
Modèle hédonique (690 k ventes) + comparables réels ajustés en dollars.

03 FOURCHETTE + CONFIANCE
P10-P90, indice A-D, rapport PDF — le calcul montré en entier.

— INDICE VRAI-PRIX

Ka

Lire la fiche d'estimation

La fiche montre la valeur estimée, la fourchette honnête P10–P90, l'indice de confiance (A–D), l'écart avec l'évaluation municipale, puis tout le calcul : portrait de la propriété dessiné par les données du registre, comparables ajustés en dollars, historique 2021→2026. Deux rapports PDF sont téléchargeables : standard (3 p.) et professionnel format bancaire (6 p.).

Vrai Prix
UN SERVICE Groupe **Ka**

Estimer
Carte
Ka - agent IA
Parc immobilier
Statistiques
Méthodologie
KA ID
EN

745 119 VENTES RÉELLES 2021-2026
22 M D'ESTIMATIONS CALCULÉES
FOURCHETTE HONNÊTE P10-P90
INDICE DE CONFIANCE A-D
ZÉRO BOÎTE NOIRE - LE CALCUL EST MONTRE

VRAI-PRIX / 861 ROUTE ELGIN NORD · SAINT-PAMPHILE

— VALEUR ESTIMÉE

861 ROUTE ELGIN NORD · SAINT-PAMPHILE
199 300 \$

UNIFAMILIALE
1 717 \$/M²
116,1 M²
CONSTR. 1965
TERRAIN 1 206,6 M²

FOURCHETTE HONNÊTE

P10 117 500 \$
ESTIMATION 199 300 \$
P90 238 100 \$

EVALUATION MUNICIPALE (RÔLE 2026)
ÉCART VS RÔLE
110 200 \$
+81 %

Rapport PDF ↓

Rapport détaillé format professionnel (banque) ↓

ESTIMATION STATISTIQUE À TITRE INDICATIF - NE REMPLACE PAS UNE ÉVALUATION PROFESSIONNELLE.

— REGISTRE OFFICIEL - DESSINÉ PAR LES DONNÉES

PORTRAIT DE LA PROPRIÉTÉ

Ka

Explorer par la carte

L'onglet « Carte » ouvre Vrai-Prix Maps : déplacez la carte 3D ou géolocalisez-vous — chaque pastille est une unité d'évaluation avec sa valeur estimée 2026. Touchez une pastille pour l'aperçu, puis passez à l'estimation complète.

Vrai Prix
UN SERVICE Groupe **Ka**

Estimer
Carte
Ka - agent IA
Parc immobilier
Statistiques
Méthodologie
KA ID
EN

- 2026 +
22 M D'ESTIMATIONS CALCULÉES +
FOURCHETTE HONNÊTE P10-P90 +
INDICE DE CONFIANCE A-D +
ZÉRO BOÎTE NOIRE - LE CALCUL EST MONTRÉ +
1 100 MUNICIPALITÉS COUVERTES

— RECHERCHE PAR CARTE

VOTRE QUARTIER, ESTIMÉ

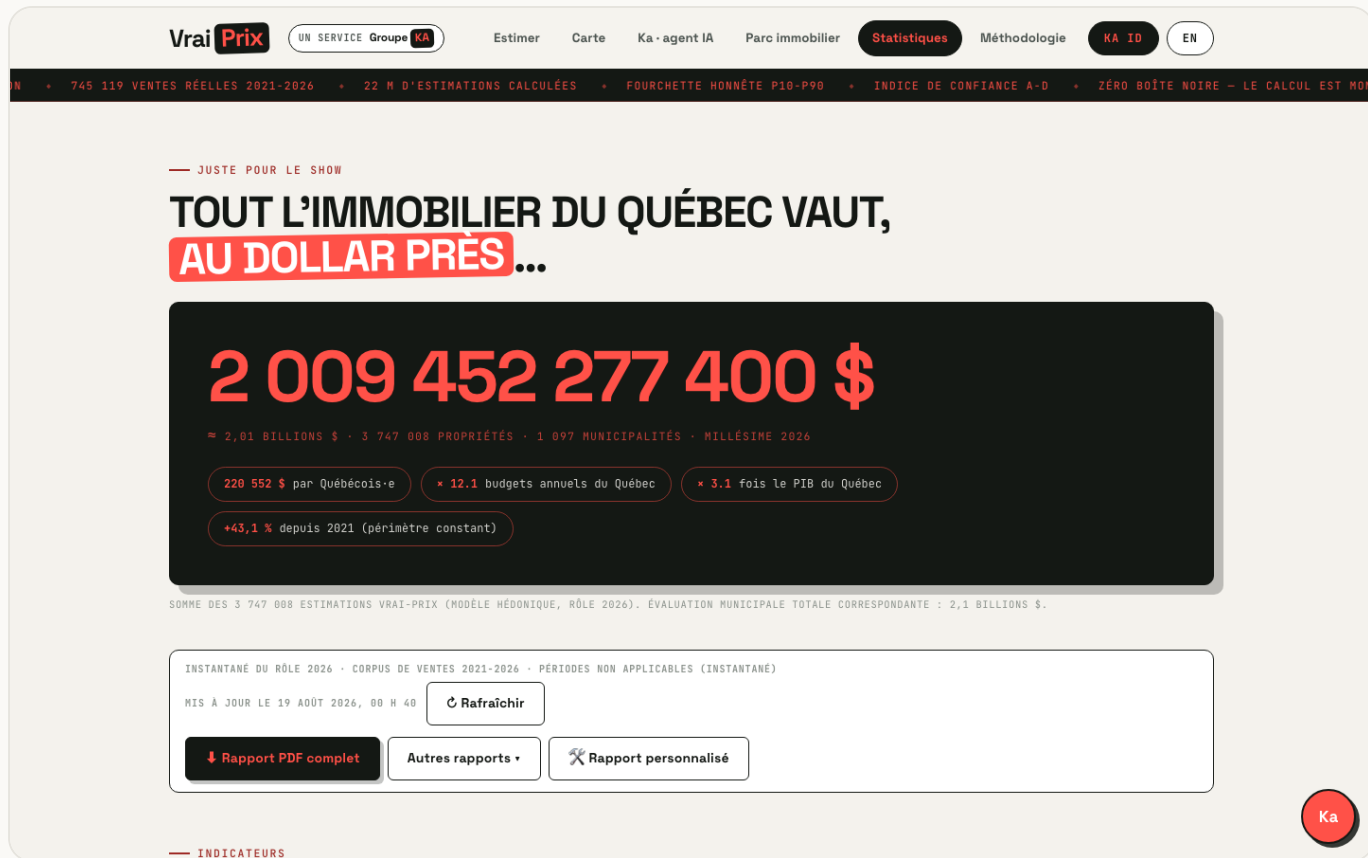
Déplacez la carte ou géolocalisez-vous : chaque pastille est une unité d'évaluation avec sa valeur estimée 2026 — en 3D, comme dans votre quartier. Touchez une pastille pour l'aperçu, puis passez à l'estimation complète.

1 500 PROPRIÉTÉS AFFICHÉES

Vrai-Prix Maps
KA MAPS - GROUPE KA

Aller plus loin : statistiques, parc, agent Ka

La page « Statistiques » donne le portrait provincial (valeur du parc, palmarès des 200 municipalités, rapports PDF). « Parc immobilier » agrège jusqu'à 40 adresses en une évaluation consolidée, et « Ka · agent IA » répond en langage naturel, branché sur 12 outils serveur (évaluation, comparables, stats, dossier d'expert).



SOUS LE CAPOT

D'où viennent les données

Tout part des **rôles d'évaluation foncière géoréférencés du Québec** (MAMH, données ouvertes) : six millésimes 2021-2026, soit 22,15 M d'observations sur 3,75 M d'unités d'évaluation. Ces rôles sont fusionnés spatialement (au mètre près — distance médiane 0,6 m) avec **745 119 transactions réelles**. Le tout alimente un **modèle hédonique LightGBM** (log-prix, 18 variables, quantiles P10/P90) réentraîné par pipeline externe, et un **moteur de comparables** qui ajuste chaque vente voisine en dollars (marché, superficie, âge). L'estimation finale est hybride : 65 % modèle + 35 % comparables, avec indice de confiance A-D obligatoire. Les salaires du calcul sont montrés en entier : c'est le principe « zéro boîte noire », conforme aux normes IAAO documentées dans la méthodologie publique du site.

QUESTIONS FRÉQUENTES

FAQ

L'estimation remplace-t-elle un évaluateur agréé ?

Non. C'est une estimation statistique à titre indicatif — elle ne remplace pas une évaluation par un évaluateur agréé (OEAQ). Sa force : la transparence et la fourchette honnête plutôt qu'un chiffre unique.

Mon adresse n'apparaît pas dans la recherche, que faire ?

Utilisez le plan B sans adresse : estimation manuelle par municipalité + caractéristiques (superficie, année, terrain). La recherche est tolérante aux fautes — essayez aussi une graphie simplifiée.

Que signifie l'indice de confiance A–D ?

Il mesure la fiabilité de l'estimation selon la densité de ventes comparables et la qualité des données locales : A = très fiable, D = à prendre avec prudence. Il est affiché sur chaque fiche, sans exception.

Est-ce gratuit ? Faut-il un compte ?

L'estimation, la carte, les statistiques et les rapports PDF sont gratuits, sans compte. KA ID (la connexion unique du Groupe KA) sert seulement aux favoris « Mon univers Ka ».

Le site est-il disponible en anglais ?

Oui, le site est bilingue FR/EN (bouton EN dans l'en-tête), et la méthodologie complète en 7 sections est publique.

Vrai-Prix — un service **Groupe KA**. Écosystème : les 13 plateformes sont liées au pied de chaque site.

© 2026 Groupe KA — Simon-Pierre Boucher · contact@spboucher.ai