



ORDRE DES
ÉVALUATEURS AGRÉÉS
DU QUÉBEC

www.oeaq.qc.ca

“Flash actualités en évaluation municipale”

Présenté par :

- **Richard Côté, É.A.**, Président de l'OEAQ
- **Christiane Guimond, É.A.**, coordonnatrice aux affaires professionnelles

Congrès de l'AEMQ 2013

Partie 1

Liste des principaux dossiers traités par l'Ordre dans le domaine MUNICIPAL

Participation de l'OEAQ au domaine municipal

En partenariat avec le MAMROT:

- *Comité réviseur des développements sur la modernisation des dossiers d'évaluation municipale*
- *Comité consultatif sur l'implantation de la modernisation de l'évaluation foncière*
- *Comité sur l'élaboration de solutions problématiques d'évaluation foncière des immeubles industriels au Québec*

Participation de l'OEAQ au domaine municipal (suite)

En collaboration avec l'AEMQ et le MAMROT:

- Formation de transition sur *la modernisation*

Comité consultatif des évaluateurs municipaux (CCÉM)

- Révision des normes en évaluation municipale (N. 19 et 20)

NOTE: ces deux mandats seront traités en détail dans la 2^e de la présentation

Autres travaux en cours

En partenariat avec la COMAQ:

- Élaboration d'un *modèle d'appel d'offres* de services professionnels en évaluation foncière municipale

Autres dossiers municipaux:

- Champ descriptif des évaluateurs agréés
- Dossier des propriétés riveraines
- Présence au congrès de la FQM
- Nouveau programme en “évaluation et gestion immobilière” à l'université du Québec en Outaouais

Autres travaux en cours (suite)

Autres dossiers de l'Ordre:

- Révision du *code de déontologie* des membres de l'OEAQ
- Révision du règlement sur l'*admission* (automne 2013)

En partenariat avec TPSGC et l'ICE:

- Lignes directrices sur l'évaluation des *immeubles verts*
- Lignes directrices pour uniformiser la présentation de l'information : rapports d'évaluation pour les *stationnements*

En partenariat avec le ministère du Revenu du Québec:

- Lignes directrices sur l'établissement de la *juste valeur marchande (JVM)* aux fins d'autocotisation de la TPS et de la TVQ

Partie 2

Retour sur les deux principaux chantiers traitant de la MODERNISATION

Formation de transition sur la modernisation

- Comité de travail OEAQ-AEMQ-MAMROT
- Programme de formation pour assurer une bonne connaissance des particularités de la modernisation
- Formations récurrentes jusqu'à la fin de 2015 (si la demande le justifie)
- Programme comporte actuellement 5 modules
- Les cours sont ouverts à tous les intervenants travaillant dans le milieu (É.A., techniciens et autres)

Formation de transition (suite)

Description des modules:

Module 1 - *Éléments de base caractérisant la modernisation* (1 jour)

Module 2 - *Modernisation de la description des terrains, des bâtiments résidentiels, multi résidentiels et agricoles* (2 jours)

Module 2A - *Détermination de la qualité et de la complexité des composantes et établissement de l'âge apparent: cas pratiques* (1 jour)

Module 3 - *Modernisation de la description des bâtiments non résidentiels*
(2 jours)

Module 4 - *Système d'information géographique (S.I.G.)* - 1 jour

Formation de transition sur la modernisation: Taux de participation

NOMBRE DE PARTICIPANTS 2010 à aujourd'hui	TOTAL	É.A.	autres	
Module 1 (général)	288	226	62	
Module 2 (rés. + multi)	379	136	243	
Module 2A (Q & C)	129	39	90	
Module 3 (non rés.)	103	60	43	
Module 4 (SIG)	55	15	40	

Nouvelle norme de pratique 20.1 (suite)

Participation au sein du comité:

Grandes villes:

- Simon Bernard, *ville Longueuil*
- Richard Côté, *ville Québec*
- Claude Laramée, *ville Gatineau*
- Jacques Laroche, *ville Lévis*
- Alain Olivier, *ville Laval*

Firmes privées:

- Alain Fontaine, *JP Cadrin*
- Pierre Gosselin, *Leroux Beaudry, Picard et ass.*
- Stéphan Roy, *Servitech*

Autres intervenants:

- André Besner, *inspecteur de l'Ordre*
- Gérard Brahic, *consultant*
- Michel Fournier, *syndic de l'Ordre*
- Pierre Goudreault, *VP éthique*
- Christiane Guimond, *OEAQ*
- Mathieu L'Écuyer, *T.A.Q.*
- Alain Raby, *MAMROT*

Nouvelle norme de pratique professionnelle de l'OEAQ – norme 20.1

Comité ad hoc créé dans le but de revoir les normes 19 et 20

- Mandat obtenu du CA de l'Ordre en septembre 2010:
 - *Identifier les obligations professionnelles de l'évaluateur en matière d'évaluation municipale;*
 - *Uniformiser la terminologie entre les normes de l'Ordre et les textes modernisés de la réglementation provinciale et le MEFQ;*
 - *Procéder à une rédaction formelle en conformité avec la réglementation;*
 - *Permettre aux donneurs d'ouvrage d'utiliser une norme à jour lorsqu'ils procèdent à la rédaction d'un appel d'offres.*
- En juillet 2010, mise en place d'un comité de 3 évaluateurs agréés pour élaborer un projet de norme à soumettre au comité ad hoc
- Décembre 2010 à octobre 2012: élaboration de la nouvelle norme par les membres du comité ad hoc (15 É.A. - 13 réunions)

Nouvelle norme de pratique 20.1 (suite)

Pourquoi revoir les normes 19 et 20 ?

- Adoptées le 25 mai 1999 et n'avaient jamais été revues depuis;
- Nécessité de revoir les normes quant à la description des différentes étapes du processus d'évaluation;
- L'ampleur du travail de confection et tenue à jour d'un rôle mal défini;
- Au fil des années, des « écarts de conduite » ont vu le jour entre la réglementation et la pratique municipale;

- En 2010, adoption d'une nouvelle réglementation provinciale;
- En 2011 et 2012: version modernisée du MEFQ apportant des changements méthodologiques et terminologiques majeurs.

Nouvelle norme de pratique 20.1 (suite)

PLAN DE COMMUNICATION:

- À tous les membres de l'Ordre :
 - envoi par la poste de la nouvelle norme (mars 2013)
 - avis dans la revue L'AlinÉA (mars 2013)
 - Envois "courriel" (avis # 1 en février, avis # 2 en avril 2013)
- Institutions d'enseignements universitaires (mai 2013)
- Compagnies informatiques (à faire)
- COMAQ – appel d'offres (travaux 2013)
- Formation sur la nouvelle norme 20.1 (automne 2013)

La modernisation faut y voir !

AVIS # 2 - LA NOUVELLE NORME DE PRATIQUE EN ÉVALUATION MUNICIPALE – SES PARTICULARITÉS

Dans le dernier avis adressé le 28 février 2013, nous vous avons fait part de l'adoption par le CA de l'Ordre, de la nouvelle norme en évaluation municipale qui remplacera les normes 19 et 20 actuelles (voir avis # 1). La révision des normes 19 et 20 est devenue nécessaire suite aux amendements apportés aux dispositions réglementaires sur le rôle d'évaluation foncière ainsi qu'aux changements instaurés par l'édition modernisée du Manuel d'évaluation foncière du Québec.

La structure de la nouvelle norme suit l'ordre du « processus de confection et de tenue à jour des rôles d'évaluation foncière » prescrit par la réglementation. **Soyez toutefois avisés des PARTICULARITÉS suivantes :**

1. La norme permet l'utilisation d'une seule méthode d'évaluation, à certaines conditions incontournables (chapitre 3, section 3.2.7).
2. Dans certains cas, la norme est plus exigeante ou plus précise que les prescriptions réglementaires, notamment :

Particularités :	Chapitre / Section :
<i>Fichier des mutations immobilières : période de conservation des renseignements</i>	c.2 / s.2.1.4
<i>Critères pour assurer l'exactitude des renseignements descriptifs de l'immeuble</i>	c.2 / s.2.2
<i>Fichier de nouvelles constructions</i>	c.2 / s.2.6
<i>Critères pour équilibrer un rôle par facteurs</i>	c.3 / s.3.2.3.e
<i>Démonstration des valeurs pour le rôle en vigueur et le rôle antérieur</i>	c.3 / sections 3.2.8.5, 3.2.9.3, 3.2.10.3 et 3.2.11.d
<i>Document explicatif supportant les décisions de l'évaluateur</i>	c.3 / s.3.3

FAITES UNE LECTURE ATTENTIVE DE LA NOUVELLE NORME !

Nouvelle norme de pratique 20.1 (suite)

Forme:

- Une seule norme 20.1 (au lieu de 2 normes – 19 et 20);
- Chaque énoncé est coercitif;
- La norme suit l'ordre du *processus de confection et de tenue à jour* du rôle tel que prescrit par la réglementation.

Contenu de la norme:

Introduction: Définition des termes propres à l'évaluation municipale

Section 1. *Connaissance des règles régissant l'évaluation municipale au Qc*

- 1.1 “Avoir continuellement accès, peu importe les tâches qu'il est appelé à exécuter, au contenu à jour de lois, règlements et guides”
- 1.2 “Pouvoir expliquer clairement , selon les tâches qu'il est appelé à exécuter, les prescriptions législatives et réglementaires”

Nouvelle norme de pratique 20.1 (suite)

Contenu de la norme (suite):

Section 2. Tenue à jour et transmission des fichiers permanents

2.1 Fichier de mutations immobilières

- *nombre de ventes (2.1.2)*
- *période de conservation (2.1.4)*

2.2 Dossiers de propriété

- *nombre de données à recueillir*
- *vérification des renseignements (2.2.2)*

2.3 Fichier des unités de voisinage

2.4 Système d'information géographique (*SIG*)

2.5 Assurer la transmission des fichiers permanents

2.6 Fichier des nouvelles constructions

Nouvelle norme de pratique 20.1 (suite)

Contenu de la norme (suite):

Section 3. *Appliquer le processus d'évaluation*

- 3.1 Déterminer les taux variation du marché
- 3.2 Appliquer le processus d'équilibration

Section 4. *Procéder à la synthèse des résultats*

Section 5. *Assurer la continuité du rôle en vigueur*

Nouvelle norme de pratique 20.1

PRISE D'EFFET de la norme:

- Rôles entrant en vigueur le 1^{er} janvier 2016, 2017 ou 2018;
- Les normes 19 et 20 continuent d'avoir effet pour les rôles antérieurs à 2016;
- Les normes 19 et 20 seront abrogées à partir du 1^{er} janvier 2018.
- *Formation obligatoire pour les signataire de rôles -norme 20.1* prévue à l'automne 2013 (1 jour)

À ne pas oublier:

- Pratique exclusive aux É.A.
- Image de la profession (clients et contribuables)
- Assurer la pérennité des informations
- La mission de l'Ordre: « *la protection du public* »

Un grand merci aux nombreux participants...

Participation active des évaluateurs agréés du domaine municipal

Environ une trentaine d'évaluateurs agréés provenant du domaine municipal participent (ou ont participé) activement aux principaux travaux de l'Ordre qui vous concernent directement:

- Formation de transition sur la modernisation (comité et formateurs)
- Révision des normes en évaluation municipale
- Comité consultatif des évaluateurs municipaux
- Conseil d'administration et comité exécutif

**Nous vous remercions et espérons
poursuivre cette collaboration
dans les années à venir !**

Pour votre information...

- Congrès 2013 de l'OEAQ
- Nouveau CE et CA de l'OEAQ pour 2013-2015

Merci de votre attention !

