

Montréal, le 10 février 2020



Commission de l'agriculture, des pêcheries, de l'énergie et des ressources naturelles

CAPERN – 009M
C.P. – P.L. 48
Coût de la taxe
foncière agricole

Monsieur le Président,
Monsieur le Ministre,
Mesdames, Messieurs les Député-e-s,

L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (l'« **Ordre** ») tient à remercier le Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec de lui permettre d'exprimer le point de vue de la profession d'évaluateur agréé sur certaines questions, notamment celles relatives au *Projet de loi n°48 : Loi visant principalement à contrôler le coût de la taxe foncière agricole et à simplifier l'accès au crédit de taxes foncières agricoles*.

À la suite des consultations particulières et auditions publiques qui se sont déroulées les 5 et 6 février 2020, et par la présente, nous souhaitons réaffirmer l'appui de l'Ordre quant à une réforme législative en matière de crédit de taxes foncières agricoles qui simplifie le programme pour les producteurs agricoles. Nous souhaitons également vous soumettre officiellement nos commentaires sur des sujets évoqués lors des consultations et des mesures présentées dans le projet de loi : l'élargissement des bassins de comparables, l'exclusion des ventes spéculatives, la formation et l'entrée en vigueur des nouvelles normes.

1. Mandat de l'Ordre

Le travail de l'évaluateur agréé consiste à formuler une opinion objective sur la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier à une date donnée.

La mission de l'Ordre est donc d'assurer la protection du public en encadrant la pratique professionnelle de ses membres.

Également, l'Ordre assure un suivi des décisions administratives ou politiques qui pourraient être contraires aux normes rigoureuses et impartiales d'établissement de la valeur réelle aux fins de taxation foncière afin de s'assurer de leur conformité.

Plusieurs membres de l'Ordre sont concernés dans leur pratique par les actifs immobiliers agricoles, tant par l'aspect de l'établissement de valeurs pour confection de rôles fonciers ou de valeurs marchandes pour diverses fins.

Ordre des évaluateurs agréés du Québec

415, rue St-Antoine Ouest, bureau 450, Montréal (Québec) H2Z 2B9

514 281-9888 | 1 800 982-5387

www.oeaq.qc.ca

L'Ordre reconnaît qu'une problématique affecte certains propriétaires d'actifs immobiliers agricoles. À cet égard, l'Ordre partage une vision commune sur la nécessité de trouver des solutions efficaces pour supporter ces propriétaires qui représentent une base importante de l'économie québécoise.

L'Ordre collabore avec plusieurs instances pour faire en sorte que le système d'évaluation municipale soit mieux compris, plus transparent et imputable à la qualité des actes posés par ses artisans : les évaluateurs agréés.

2. Élargissement des bassins de comparables

L'Ordre souhaite mettre de l'avant un aspect problématique ayant trait à l'élargissement des bassins de comparables qui n'a pas été évoqué lors des consultations particulières des 5 et 6 février.

L'article 12 du projet de loi 48 prévoit que :

L'article 79 de cette loi est modifié par le remplacement, dans le troisième alinéa, de « Outre la municipalité locale et l'organisme municipal responsable de l'évaluation » par « Outre la municipalité locale, l'organisme municipal responsable de l'évaluation et, dans les cas et selon les modalités prévues par règlement du ministre, tout autre organisme municipal responsable de l'évaluation ».

L'Ordre est réfractaire à l'élargissement du bassin de comparables, lequel rend accessibles les dossiers de propriétés d'immeubles ayant fait l'objet de transactions dans d'autres organismes municipaux responsables de l'évaluation. **Cet acte semble aller à l'encontre du secret professionnel auquel les évaluateurs agréés sont soumis.** Il pourrait fragiliser la confiance du public à l'égard des professionnels qui établissent la valeur réelle aux fins de taxation foncière.

2.1 Obligations et droits

Les obligations et droits de l'évaluateur agréé et des contribuables sont spécifiés dans la *Loi sur la fiscalité municipale* « L.f.m. »). En effet, les articles 15 à 18 de la L.f.m. obligent les contribuables à donner accès au bien et rendre disponibles les renseignements relatifs au bien, requis par l'évaluateur agréé, sous peine de commettre une infraction et d'être passible d'une amende.

Les informations ainsi offertes par les contribuables sont confidentielles grâce à l'application de l'article 79 de la même loi :

« Malgré l'article 9 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1), **nul n'a droit d'accès aux documents** visés au deuxième alinéa de l'article 78, à l'exception de la matrice graphique dont l'établissement et la tenue à jour sont prévus par le règlement pris en vertu du paragraphe 1° de l'article 263 et par le Manuel d'évaluation foncière du Québec auquel il renvoie.

Toutefois, **une personne peut consulter un tel document relatif à l'immeuble dont elle est le propriétaire ou l'occupant ou relatif à l'établissement d'entreprise dont elle est l'occupant**, s'il a servi de base à une inscription au rôle concernant cet immeuble ou cet établissement d'entreprise et s'il a été préparé par l'évaluateur. Il en est de même pour une personne ayant déposé une demande de révision ou pour un requérant à l'égard de l'immeuble ou de l'établissement d'entreprise qui fait l'objet de la demande de révision ou d'un recours devant le Tribunal. Le droit de consultation prévu au présent alinéa s'applique sous réserve de l'article 79.1 ».

2.2. **Secret professionnel**

L'obligation de confidentialité contenue à l'article 60.4 du Code des professions stipule que « Le professionnel doit respecter le secret de tout renseignement de nature confidentielle qui vient à sa connaissance dans l'exercice de sa profession ». Cette obligation est au cœur même du système professionnel québécois.

« Il ne peut être relevé du secret professionnel qu'avec l'autorisation de son client ou lorsque la loi l'ordonne ou l'autorise par une disposition expresse ».

L'article 78 de la *Loi sur la fiscalité municipale* confirme que « Le rôle est la propriété de la municipalité locale pour laquelle il est fait ». La municipalité en est donc le « client » et le détenteur de ce droit.

Aussi contenu à l'article 51 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, soit « Aux fins de **préservé le secret quant aux renseignements de nature confidentielle qui viennent à sa connaissance dans l'exercice de sa profession** [...] ».

Le secret professionnel est d'une grande importance. Pour ces raisons, nous sommes d'avis qu'il est primordial de ne pas affecter de façon négative la confiance du public et de maintenir l'aspect de confidentialité des renseignements recueillis par les évaluateurs agréés dans le cadre de la confection des rôles fonciers.

2.3. **Modalités prévues par règlement**

Dans la mesure où l'article 12 du projet de loi 48 serait adopté sans modification, l'Ordre propose son entière collaboration à l'établissement des modalités prévues par règlement du ministre.

Il est important pour l'Ordre de s'assurer du maintien des normes rigoureuses et impartiales d'établissement de la valeur réelle aux fins de taxation foncière, afin de s'assurer de leur conformité et de protéger adéquatement les données confidentielles des contribuables.

3. Exclusion des ventes spéculatives

L'introduction de dispositions explicites dans la L.f.m. afin d'exclure des ventes spéculatives nous semble inappropriée.

Les évaluateurs agréés sont les seuls à pouvoir juger de la pertinence de conserver les mutations immobilières pour fins confection du rôle. L'introduction de ces dispositions pourrait porter atteinte au jugement des professionnels qui excluent déjà les transactions de nature spéculative.

Ils ont également la compétence de juger lorsque plusieurs transactions reflètent le marché, plutôt que de la spéculation.

Nous sommes d'avis que cette mesure ne devrait donc pas être introduite dans la L.f.m.

4. Formation des évaluateurs agréés aux nouvelles dispositions légales

Afin de s'assurer de l'application conforme des nouveaux processus liés à l'évaluation foncière d'immeubles agricoles et forestiers, l'Ordre souhaite collaborer avec les Ministères impliqués afin d'offrir une formation à nos membres et leurs collaborateurs impliqués dans l'évaluation foncière.

Cette formation aurait pour objectif d'assurer une transition uniforme et conforme aux modifications prochaines du Manuel d'évaluation foncière du Québec et son impact sur les gestes professionnels de nos membres.

5. Entrée en vigueur de la loi

La confection de rôles d'évaluation foncière s'étalant sur une période supérieure à 18 mois, certains organismes municipaux responsables de l'évaluation pourraient rencontrer d'importantes difficultés à se conformer à une entrée en vigueur du projet de loi pour le rôle 2021-2023. En effet, certains facteurs exogènes tels les modifications au Manuel d'évaluation foncière du Québec, ainsi que les modifications aux systèmes informatiques, pourraient freiner leurs efforts.

Afin de s'assurer de l'équité et de la conformité des rôles qui seront déposés dans les prochains mois, il pourrait être approprié de prévoir une entrée en vigueur progressive ou de reporter celle-ci aux rôles 2022-2024.

6. Conclusion

En terminant, nous tenons à réitérer la volonté de l'Ordre de faire en sorte que le système d'évaluation municipale soit mieux compris, plus transparent et imputable de la qualité des actes posés par ses artisans : les évaluateurs agréés.

Il est essentiel de préserver le secret professionnel, l'indépendance et l'objectivité qui sont essentiels à la pratique quotidienne des membres de l'Ordre, afin de protéger le public.

Pour ce faire, il est primordial de conserver la neutralité du régime fiscal qui implique de ne pas favoriser certains contribuables aux dépens des autres.

Nous espérons vivement que notre intervention saura trouver un écho favorable et que nos recommandations seront prises en considération en vue de l'éventuelle réforme du programme de crédit de taxes foncières agricoles. La collaboration de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec vous est acquise.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Monsieur le Ministre, Mesdames, Messieurs les Député-e-s, à l'expression de notre plus haute considération.



Pierre Goudreau, É.A.
Président