



Montréal, le 31 mai 2024

Commission des finances publiques
Édifice Pamphile-Le May
1035, rue des Parlementaires, 3^e étage
Québec (Québec) G1A 1A3

CFP-076
2024-06-05
M. Lahouiou

Par courriel : cfp@assnat.qc.ca

Objet : Commission particulière sur le PL62

Monsieur le ministre Julien,
Membres de la commission,

L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (ci-après « l'Ordre » ou « OEAQ ») souhaite exprimer son appui aux orientations du projet de Loi 62 *Loi visant principalement à diversifier les stratégies d'acquisition des organismes publics et à leur offrir davantage d'agilité dans la réalisation de leurs projets d'infrastructure* (ci-après « PL62 »).

Les évaluateurs agréés sont des professionnels de l'évaluation immobilière, qui interviennent notamment en expropriation, pour le compte des expropriants ou des expropriés, et en suivi de coût de construction.

Estimation des coûts d'acquisition ou d'expropriation des terrains visés

Le PL62, qui vise à accélérer la réalisation des projets et à réduire les coûts, est une initiative louable. Nous voulons vous proposer qu'afin de bien budgétiser les coûts en amont des projets, l'analyse des coûts des terrains, par voie d'acquisition de gré à gré ou d'expropriation, doit être faite avec rigueur.

Ces estimations sont trop souvent négligées en amont du développement des projets et ne sont pas prises en compte dans le processus décisionnel. Citons par exemple de récents projets de transports collectifs dont les tracés n'ont pas été validés par des évaluateurs agréés et auraient pu être optimisés afin de diminuer considérablement les coûts de terrains. Dans certains cas, des modifications ont pu être faites pour déplacer un édicule de métro dans un parc, plutôt que d'acquérir un immeuble commercial dont l'indemnité d'expropriation était très élevée. Toutefois, dans plusieurs autres cas, l'implication des évaluateurs agréés s'est avérée être trop tardive pour participer à l'optimisation des coûts d'acquisition de terrains.

Rappelons que le 29 décembre 2023, la *Loi concernant l'expropriation* (PL22) a été sanctionnée établissant un nouvel encadrement en matière d'expropriation de droits immobiliers, dans le but de favoriser une meilleure prévisibilité dans les coûts. Néanmoins, nous sommes d'avis que des évaluateurs agréés impliqués en amont du projet peuvent aussi participer à diminuer les coûts inhérents à la portion immobilière.

Soulignons que l'Ordre a développé une formation sur la nouvelle législation en expropriation et effectué les ajustements aux normes de pratiques professionnelles à cet égard.

Implication des estimateurs et économistes en coûts de construction

L'Ordre souhaite aussi appuyer la position de l'Association des estimateurs et des économistes de la construction (ci-après « AEÉCQ ») visant à s'assurer d'intégrer les spécialistes en coûts de projet de construction le plus tôt possible dans les grands projets d'infrastructure. Cette intégration passerait par des mesures visant la présentation d'estimations budgétaires plus précises dès la phase d'avant-projet de tout projet d'infrastructure majeur, et par l'ajout de la profession au système professionnel.

Nous soutenons également la recommandation de certifier l'estimation initiale des coûts des projets dès la phase d'avant-projet pour renforcer la confiance du public et une meilleure gestion des grands projets.

Intégration au système professionnel

L'AEÉCQ a approché l'Ordre afin d'amorcer des discussions visant l'intégration de ses membres au système professionnel québécois.

En effet, bien que l'AEÉCQ ait établi des critères stricts de certification afin de garantir la compétence des estimateurs et des économistes auprès du public, certains estimateurs non-certifiés s'annoncent comme spécialistes des coûts sans pour autant avoir les compétences requises et les certifications souhaitables.

L'AEÉCQ a donc entamé des démarches visant la professionnalisation de leur expertise particulière et ainsi assurer, en toute impartialité, la qualité des estimations de coûts des projets de construction produits. Leur champ de pratique étant complémentaire à celui des évaluateurs agréés, l'intégration de ces professionnels à l'Ordre des évaluateurs agréés ne pourrait qu'assurer une plus grande protection du public d'autant plus que le titre d'estimateur est réservé à l'OEAQ.

L'OEAQ désire donc appuyer la démarche de l'AEÉCQ concernant leur intégration au système professionnel québécois. Les mécanismes de protection du public pourraient ainsi être appliqués à ces acteurs importants de la construction.

L'Ordre vous remercie de l'attention que vous porterez à cette communication et vous demeure disponible.

Nous vous prions d'agréer l'expression de notre considération distinguée.

Le président,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'PG', with a horizontal line extending to the right.

Pierre Goudreau, É.A.