



**MÉMOIRE DE
L'ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC**

PRÉSENTÉ À

LA COMMISSION DES INSTITUTIONS

**Dans le cadre des consultations particulières sur le projet de loi n° 61
« *Loi sur les comptables professionnels agréés* »**

mai 2012

En bref....

Plus de 1 000 évaluateurs agréés exercent au Québec. Ces spécialistes de l'évaluation mobilière et immobilière sont impliqués dans tous les secteurs de l'immobilier et leur pratique se diversifie de plus en plus. À titre d'ordre professionnel régi par le *Code des professions*, l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec est mandaté pour garantir au public la qualité des actes professionnels posés par ses membres.

Le champ descriptif de la profession comptable contenu à l'article 4 du projet de loi est trop large et il interfère avec les activités exercées par d'autres professionnels, dont les évaluateurs agréés. L'Ordre craint son interprétation future qui risque non seulement d'amener une confusion dans l'esprit de la population quant aux compétences particulières d'un comptable par rapport à un autre professionnel, mais aussi de créer une iniquité majeure dans le système professionnel, où le législateur n'attribuerait les expertises développées par les professionnels du secteur de l'administration et des affaires qu'à un *seul* ordre.

Par ce texte, le législateur accorde, en toute urgence, un traitement prioritaire à la profession comptable et vient offrir au nouvel ordre comptable rien de moins qu'une véritable déclaration de services auprès des citoyens. En langage de communication, le libellé actuel réfère à un positionnement stratégique qui sera vraisemblablement utilisé à d'autres fins, d'où notre inquiétude quant à la perception du public et à l'impact sur les professions connexes de cet énoncé.

Qui plus est, s'il est effectivement vrai que « *le législateur ne parle pas pour ne rien dire* », il faut dès lors entrevoir les conséquences qui pourraient résulter pour certains ordres, des interprétations zélées et des utilisations inappropriées du libellé du champ descriptif sous étude.

Les évaluateurs agréés détiennent un **titre réservé**, ce qui signifie qu'ils doivent constamment partager leur pratique avec des intervenants divers qui n'ont ni la formation ni l'encadrement assurés par le système professionnel. **C'est là une des distorsions majeures du système professionnel actuel.**

Dans ce contexte, le champ descriptif est la seule référence législative qui nous identifie et qui nous permet d'intervenir dans le cadre de l'application de certaines lois. C'est dire son importance.

Nous soumettons que dans le contexte actuel où une nouvelle profession de comptable se voit accorder un « droit à l'évolution » par le traitement prioritaire et la réinvention de son champ descriptif et pour les raisons ci-dessus exposées, **l'actualisation et la redéfinition du champ descriptif de la profession d'évaluateur agréé s'imposent plus que jamais** et ce, afin de tenir compte, de la même façon, de l'évolution parallèle et du développement des nouveaux créneaux d'exercice au sein de la profession d'évaluateur agréé.

Recommandation n° 1 :

L'Ordre ne veut pas empêcher le regroupement des ordres comptables. Toutefois, cela ne doit pas se faire au détriment de l'équilibre du système professionnel. Aussi, nous suggérons que soit retranché du projet de loi le champ descriptif et que seules les activités réservées y figurent. Le champ descriptif pourra être intégré dans le cadre d'une révision du *Code des professions*, après un exercice systémique impliquant **tous** les ordres professionnels concernés.

Recommandation n° 2 :

La modernisation du champ descriptif des évaluateurs agréés qui n'a pas été mis à jour depuis l'adoption du *Code des professions* s'impose de façon urgente afin de tenir compte du développement et de la diversification de la pratique. Cette réforme devra se baser sur le principe de la connexité et le chevauchement des domaines de l'intervention avec les comptables professionnels agréés et les autres professionnels concernés.

TABLE DES MATIÈRES

1.	INTRODUCTION	3
.	Présentation de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec	3
2.	LA PROBLÉMATIQUE	5
.	Nouvelle approche dans la rédaction des lois du système professionnel	6
.	La vocation du champ descriptif d'une profession réglementée	9
.	<u>La perception de la population</u>	10
.	<u>Mécanismes de surveillance dans le contexte d'une profession à titre réservé</u>	13
.	Droit à l'évolution	14
3.	ÉVALUATEURS AGRÉÉS EN 2012	17
.	Formation professionnelle	17
.	<u>Cursus universitaire</u>	17
.	<u>Règlement sur les normes d'équivalence</u>	20
.	Profil de compétences des gestionnaires immobiliers de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec	21
.	Normes de pratique professionnelle	24
4.	CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS	25

1. INTRODUCTION

Présentation de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

Fondé à l'origine en 1969 en tant que « Corporation professionnelle des évaluateurs agréés », l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (l' « **Ordre** »), avec sa structure et son appellation actuelles, a été constitué en 1973 par le *Code des professions* (L.R.Q., c. C-26) - une loi-cadre régissant l'ensemble des 46 ordres professionnels du Québec qui ont tous comme principale mission la protection du public. L'Ordre est un déléataire de l'autorité publique et relève du ministre de la Justice, responsable de l'application des lois professionnelles.

Aujourd'hui, on compte plus de mille (1 000) évaluateurs agréés à travers le Québec. Ces spécialistes de l'évaluation mobilière et immobilière sont impliqués dans tous les secteurs de l'immobilier et leur pratique se diversifie de plus en plus. Il en sera question plus loin. L'Ordre est mandaté, *via* les diverses mesures et mécanismes prévus par la loi, pour garantir au public la qualité des actes professionnels posés par ses membres.

* * *

L'Ordre tient à remercier les membres de la Commission des institutions de lui fournir l'occasion d'être entendu dans le cadre des consultations particulières concernant le projet de loi n^o 61 «*Loi sur les comptables professionnels agréés*» (« **projet de loi** »).

D'entrée de jeu, précisons que l'Ordre ne s'oppose pas à l'idée même du regroupement des trois ordres comptables (CA, CMA et CGA).

Notre demande de participer aux présentes consultations se justifie plutôt par notre sérieuse inquiétude concernant l'impact néfaste sur l'équilibre du système professionnel que provoqueront l'**application** et l'**interprétation** du champ d'exercice de la comptabilité professionnelle (« **champ descriptif** » ou « **champ évocateur** ») contenu dans les **premier et deuxième alinéas de l'article 4** du projet de loi.

Ainsi, nos propos ne toucheront que ces extraits et ne porteront aucunement sur le troisième alinéa de l'article 4 consacré à la description des actes professionnels réservés en exclusivité aux comptables professionnels agréés.

2. LA PROBLÉMATIQUE

Les dispositions qui nous interpellent et qui ont trait à la description du champ évocateur de la nouvelle profession comptable se lisent ainsi dans le projet de loi :

« 4. L'exercice de la profession de comptable professionnel agréé consiste, à l'égard des activités économiques et du patrimoine d'une personne, d'une entreprise ou d'une organisation, sous l'aspect de la comptabilité, du management, de la finance ou de la fiscalité :

1° à recueillir et à organiser l'information financière et non financière, à l'analyser, à l'évaluer, à en attester de la conformité ou à la certifier, à la communiquer et à donner des conseils à son sujet;

2° à élaborer, à évaluer, à attester de la conformité et à certifier des politiques, procédures, processus et contrôles liés à la gouvernance, à la stratégie, à la gestion des risques, à les mettre en œuvre et à donner des conseils à leur sujet.

Ces activités professionnelles permettent d'optimiser la performance, la rentabilité et la croissance du patrimoine d'une personne, d'une entreprise ou d'une organisation et d'en assurer une saine gouvernance, d'accroître la fiabilité de l'information ou de favoriser la reddition des comptes [...] »

(nos soulignements)

Nouvelle approche dans la rédaction des lois du système professionnel

Rappelons qu'actuellement, le *Code des professions* dans son article 37 comporte la description suivante des champs évocateurs des professions de comptable en management accrédité et de comptable général accrédité :

« **37.** *Tout membre d'un des ordres professionnels suivants peut exercer les activités professionnelles suivantes, en outre de celles qui lui sont autrement permises par la loi:*

a) *l'Ordre professionnel des comptables en management accrédités du Québec: établir des prix de revient et faire de la comptabilité industrielle, de l'organisation et de la gestion des affaires;*

b) *l'Ordre professionnel des comptables généraux accrédités du Québec: rendre des services de comptabilité industrielle ou commerciale; [...] »¹*

On passe donc d'une description relativement succincte à une redéfinition exhaustive, voire à une réinvention complète du champ évocateur de la profession comptable contenu aux premier et deuxième alinéas de l'article 4.

Nos recherches nous portent à conclure que, particulièrement dans ce projet de loi, l'Office des professions du Québec (l' « **Office** ») semble adopter, pour la première fois, une approche diamétralement à l'opposé des principes antérieurement énoncés pour la rédaction du champ évocateur.

¹ Par ailleurs, la *Loi sur les comptables agréés* (L.R.Q., c. C-48) ne comporte que la définition de la comptabilité publique - l'activité réservée en exclusivité aux comptables agréés et qui ne fait pas l'objet de notre intervention.

En effet, dans l'Avis de l'Office de 1997, celui-ci recommandait, entre autres, d'actualiser et de moderniser les champs descriptifs des professions réglementées. À l'époque, l'Office souhaitait que :

« [C]hacun des ordres professionnels soit doté d'un champ descriptif qui, tout en ne conférant, en soi, aucune exclusivité, constitue l'ensemble des composantes et des caractéristiques essentielles du domaine d'action couvert par une profession [...] »²

(nos soulignements)

Il y était aussi indiqué que :

« [L]e champ descriptif constitue un moyen privilégié pour définir les domaines d'activité de chaque ordre professionnel. En se décrivant de manière claire, concise [...] les ordres donneront une spécificité à leur profession. À chacun des titres professionnels sera dorénavant associée une description qui correspond au domaine d'expertise ou de compétence qui lui est propre, permettant ainsi au public d'exercer des choix éclairés et judicieux, particulièrement dans le cas des professions qui oeuvrent dans des domaines connexes [...] »³

(nos soulignements)

Même un lecteur « non avisé » constatera que le libellé des premier et deuxième alinéas de l'article 4 ne respecte en rien ces principes, en ce qu'il englobe un trop large éventail de gestes et de services professionnels ne relevant pas forcément des compétences distinctives d'un comptable, notamment le conseil et l'analyse de l'information sur l'entreprise,

² Avis de l'Office: «Le système professionnel québécois de l'an 2000 - l'adaptation des domaines d'exercice et du système à la réalité du XXI^e siècle », juin 1997 – avis au ministre responsable de l'application des lois professionnelles, p. 36

³ p. 34

l'élaboration des politiques et des stratégies liées à la gouvernance, la gestion des risques, l'optimisation de la performance, la rentabilité, etc.

En tout respect pour l'opinion contraire, il nous est difficile de distinguer la spécificité de la profession de comptable par rapport à celle de l'évaluateur agréé exerçant en consultation, en gestion immobilière ou en évaluation d'entreprises. Nous avons le sentiment que le champ descriptif des comptables peut varier selon le contexte, tout simplement en y changeant quelques mots ou en l'interprétant de façon plus ou moins stricte. Avec de légères modifications, il pourrait tout aussi bien s'appliquer plus largement à d'autres professionnels, dont les évaluateurs agréés.

L'approche préconisée pour la première fois dans ce projet de loi consiste donc à énumérer un large spectre des compétences généralement requises d'un professionnel exerçant dans le domaine de la comptabilité plutôt que d'identifier des caractéristiques spécifiques.

D'ailleurs, les représentants des ordres comptables nous ont confirmé que ledit libellé avait été rédigé en fonction de la grille des compétences d'un comptable qui elle, est en lien avec les exigences de la formation professionnelle.

Si on s'en tenait à l'Avis de l'Office de 1997, cet exercice de rédaction devrait en principe inclure l'indication de la finalité de l'acte professionnel posé. Toutefois, à la lecture du libellé du **troisième alinéa de l'article 4**, le législateur semble accorder une sorte de garantie de qualité des services professionnels. Sans doute aussi une première dans un texte législatif du système professionnel :

« Ces activités professionnelles permettent d'optimiser la performance, la rentabilité et la croissance du patrimoine d'une personne, d'une entreprise ou d'une organisation et d'en assurer une saine gouvernance, d'accroître la fiabilité de l'information ou de favoriser la reddition des comptes [...] »

(nos soulignements)

Notre entendement est qu'il s'agit là davantage d'un texte promotionnel que d'un texte informatif. En langage de communication, cela réfère à un positionnement stratégique qui sera vraisemblablement utilisé à d'autres fins, d'où notre inquiétude quant à la perception du public et à l'impact sur les professions connexes de cet énoncé.

La vocation du champ descriptif d'une profession réglementée

Mais pourquoi donc, dans la mesure où il ne s'agit pas d'actes exclusivement réservés, la redéfinition du champ descriptif d'une profession crée-t-elle une iniquité à l'égard d'autres professionnels?

Il faut d'abord comprendre la vocation du champ descriptif.

Selon l'Office, le champ descriptif se définit comme suit :

« Ensemble des composantes et des caractéristiques essentielles du domaine d'action couvert par une profession, incluant les principales activités pouvant ou non faire l'objet d'une réserve, exposées de manière claire, précise, globale et concise et qui permettent d'en saisir la nature et les caractéristiques.

*Au premier chef, la population, les ordres et leurs membres constituent donc **les clientèles** ciblées par le contenu du champ descriptif, la première afin qu'elle puisse aisément repérer le professionnel ou le spécialiste dont elle requiert les services, les seconds afin d'appliquer les mécanismes de surveillance requis de manière plus adéquate et les troisièmes afin qu'ils puissent y retrouver l'essence même de leur profession. »⁴*

(nos soulignements)

La perception de la population

En tout respect, le nouveau libellé « caméléon » de la profession comptable applicable à quelques exceptions près à tout professionnel du domaine de l'administration et des affaires n'aide pas la population à « *aisément repérer le professionnel ou le spécialiste dont elle requiert les services* » dans ce domaine.

Le grand public risque au contraire d'interpréter le mandat de gestion du patrimoine, de management et de gouvernance comme relevant exclusivement de la profession comptable, ce qui engendrerait des coûts supplémentaires, considérant le contexte d'une profession à exercice exclusif. Même si, dans les faits, ce projet de loi ne confère pas d'actes exclusifs aux actuels CMA et CGA, on peut légitimement se questionner sur la perception future du public à l'égard d'une profession unifiée sous l'égide d'un titre unique, apparenté à un ordre d'exercice exclusif.

⁴ *Ibid.*, p. 34

Nous ne pouvons identifier en quoi la description suggérée du champ descriptif des comptables professionnels agréés aide le lecteur à se faire une idée sur une marque distinctive de la profession comptable *versus* un autre professionnel, tel un gestionnaire immobilier.

Par ailleurs, nous sommes, bien entendu, conscients que ce n'est pas tant le texte législatif qui constitue une référence pour les citoyens, mais les campagnes de positionnement menées en continu par les ordres afin de promouvoir les services de leurs membres auprès du public et de la relève. C'est dans le cadre de telles campagnes que le champ descriptif défini dans une loi prend toute sa place. Quoi de mieux, aux yeux du public, qu'une référence législative pour « officialiser » et faire reconnaître les compétences « particulières » que possède un membre de l'ordre et qui le distingue avantageusement d'un autre professionnel.

Les campagnes de positionnement ne sont pas en soi des pratiques blâmables. Au contraire, leur objectif étant d'encourager les citoyens à recourir aux services d'une personne soumise à des exigences du système professionnel, elles cadrent avec la mission de protection du public.

Dès lors qu'une définition proposée pour le champ d'exercice d'une profession (en l'occurrence comptable), vise expressément les expertises développées par d'autres professionnels des secteurs connexes, cela crée un risque de confusion et une véritable iniquité à l'égard de ces professionnels.

Le souci de rigueur, de cohérence et de reconnaissance des compétences de l'ensemble des professionnels québécois évoluant dans des secteurs connexes doit mener le législateur lors de la redéfinition d'un champ descriptif d'une profession parmi d'autres. **C'est encore plus essentiel lorsqu'il s'agit du champ évocateur d'une profession à titre réservé, dont c'est la seule référence en matière de positionnement et de reconnaissance auprès du public et de ses membres.**

Nous constatons avec regret que cet exercice n'a pas été fait lors de la rédaction du projet de loi.

Par ce texte, le législateur accorde, en toute urgence, un traitement prioritaire à la profession comptable et vient offrir au nouvel ordre comptable rien de moins qu'une véritable déclaration de services auprès des citoyens.

Qui plus est, s'il est effectivement vrai que « *le législateur ne parle pas pour ne rien dire* », il faut dès lors entrevoir les conséquences qui pourraient résulter pour certains ordres, des interprétations zélées et des utilisations inappropriées du libellé du champ descriptif sous étude.

En d'autres mots, à vouloir solutionner des situations problématiques entre les ordres comptables, on s'apprête à en créer des nouvelles qui n'existaient même pas.

Mécanismes de surveillance dans le contexte d'une profession à titre réservé

À la différence des professionnels bénéficiant de l'exclusivité de l'exercice, les évaluateurs agréés détiennent un **titre réservé**, ce qui signifie qu'ils doivent constamment partager leur pratique avec des intervenants divers qui n'ont ni la formation ni l'encadrement assurés par le système professionnel.

C'est là une des distorsions majeures du système professionnel actuel.

À titre d'exemple, des membres, dont l'Ordre identifie l'incompétence ou le non-respect des règles déontologiques, démissionnent de l'Ordre pour éviter une trace publique de leur incompétence mais continuent de pratiquer en toute impunité, au risque de causer des préjudices importants au public.

Malgré ce handicap majeur à sa mission de protection du public, l'Ordre, comme tous les ordres à titre réservé, est soumis aux mêmes obligations imposées par le *Code des professions* et appliquées par l'Office.

Dans ce contexte, le champ descriptif est la seule référence législative qui nous identifie et qui nous permet d'intervenir dans le cadre de l'application de certaines lois. C'est dire son importance.

Qu'en sera-t-il alors dans la situation où nous constatons que plusieurs des activités des évaluateurs agréés sont dorénavant inscrites dans le champ descriptif des comptables?

Alors que le champ descriptif de notre profession (qui n'a connu aucune mise à jour depuis 1973 et ce, malgré une demande officielle formulée en 2006) réfère à l'exercice de la profession plutôt comme à l'émission d'une opinion de valeur, certains tentent de se soustraire à leurs obligations professionnelles (sur le plan de l'assurance de la responsabilité professionnelle et de la formation continue obligatoire) prétendant justement ne pas agir « *dans l'exercice de la profession d'évaluateur agréé* » telle que décrite dans la loi.

Dans l'hypothèse où la redéfinition du champ descriptif devait s'appliquer *uniquement* à la profession comptable, en laissant ainsi en plan des nouveaux domaines de l'expertise des évaluateurs agréés, on donne encore davantage « d'arguments » à ceux qui veulent constamment se soustraire aux mécanismes de contrôle, au motif que leurs activités ne concordent pas avec le champ descriptif de notre profession, mais... avec celui des comptables professionnels agréés. La tâche de l'Ordre se compliquerait encore, donnant lieu (selon l'expérience antérieure) à des procédures judiciaires aussi inutiles que coûteuses.

Droit à l'évolution

Actuellement, le champ descriptif de la profession d'évaluateur agréé est décrit comme suit dans le *Code des professions* :

« **37.** *Tout membre d'un des ordres professionnels suivants peut exercer les activités professionnelles suivantes, en outre de celles qui lui sont autrement permises par la loi:*

[...]

j) l'Ordre professionnel des évaluateurs agréés du Québec: formuler, en toutes matières, une opinion dûment motivée de la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier et, en matière d'expropriation, d'un bien ou droit mobilier ou immobilier et déterminer la valeur des biens sujets à l'évaluation conformément aux dispositions de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1), du Code municipal (chapitre C-27.1), de la Loi sur les cités et villes (chapitre C-19), de la Loi sur l'instruction publique (chapitre I-13.3), de la Loi sur l'instruction publique pour les autochtones cris, inuit et naskapis (chapitre I-14) et des lois particulières s'appliquant aux municipalités et aux commissions scolaires; »

Ce champ descriptif est **obsolète**. Nous soumettons que dans le contexte actuel où une nouvelle profession de comptable se voit accorder un « droit à l'évolution » par le traitement prioritaire et la réinvention de son champ descriptif et pour les raisons ci-dessus exposées, **l'actualisation et la redéfinition du champ descriptif de la profession d'évaluateur agréé s'imposent plus que jamais** et ce, afin de tenir compte, de la même façon, de l'évolution parallèle et du développement des nouveaux créneaux d'exercice au sein de la profession d'évaluateur agréé.

Le message de l'Office en 1997 était de reconnaître les zones de connexité et de chevauchement de plusieurs professions et, en partant de ce principe, améliorer les conditions d'existence de chaque profession en misant sur l'identification et la reconnaissance des compétences des professionnels. Nous ne pouvons plus ignorer l'évolution rapide des contextes économique et technologique et, tel qu'énoncé dans l'Avis de l'Office, « *la proximité des domaines d'intervention* »⁵.

⁵ Ibid., p.29

La redéfinition du champ descriptif de la profession d'évaluateur agréé s'inscrit dans cette orientation.

Les professionnels d'aujourd'hui possèdent des compétences transversales et les domaines d'exercice sont connexes et se chevauchent.

Dans l'Avis de l'Office de 1997, celui-ci reconnaissait qu' « *en considérant que les domaines d'exercice n'ont pas été mis à jour de manière importante au cours des dernières années [...] il apparaît difficile, dans certains cas, d'en faire respecter intégralement les frontières. Au fil des ans, les professions ont évolué, ont dû s'adapter à l'avancement des connaissances [...]* »⁶

L'Office reconnaissait que « *les professionnels sont de plus en plus appelés à travailler en interdisciplinarité et celle-ci se fonde sur une spécificité mais aussi sur une proximité des domaines d'intervention. L'Office mise donc sur [...] la reconnaissance et l'acceptation des zones de connexité et de chevauchement.* »⁷

Les évaluateurs agréés ont vu leur champ de pratique se diversifier de façon très significative. Au même titre que les comptables, l'Ordre est en droit de réclamer l'adoption d'un **champ large et évolutif** pour les évaluateurs agréés, en fonction de leur **grille de compétences** et en considération des nouveaux créneaux de la profession.

⁶ p. 14

⁷ p. 29

À l'aide de quelques exemples relatifs à la formation professionnelle et le développement de l'axe de la gestion immobilière, nous démontrerons en quoi le champ descriptif sous étude chevauche et se recoupe avec le profil actuel des évaluateurs agréés.

3. ÉVALUATEURS AGRÉÉS EN 2012

Formation professionnelle

Cursus universitaire

En vertu de l'article 1.26 du *Règlement sur les diplômes délivrés par les établissements d'enseignement désignés qui donnent droit aux permis et aux certificats de spécialistes des ordres professionnels* (c. C-26, r. 2), les diplômes donnant accès à la profession d'évaluateur agréé sont des baccalauréats en administration des affaires, incluant une concentration dans le domaine immobilier.

La description sommaire de ces cursus universitaires permet de constater que les notions de management, de finance et de fiscalité doivent être assimilées par les candidats et que les mêmes compétences et habiletés se rapportant, entre autres, à l'analyse de l'information, à la gestion des risques, à la gouvernance, à la rentabilité, à l'optimisation de performance, etc., constituent des préalables au stage et à l'examen d'admission à l'Ordre.

- ❖ Baccalauréat en administration des affaires (concentration Gestion urbaine et immobilière) de l'Université Laval

La description suivante du certificat en gestion urbaine et immobilière est disponible sur le site Internet de l'Université Laval⁸ :

« Le certificat en gestion urbaine et immobilière vous permet de vous perfectionner ou d'acquérir de nouvelles connaissances dans le domaine des affaires urbaines et immobilières afin d'être en mesure de prendre de meilleures décisions.

En outre, le programme favorise le développement d'habiletés adaptées au contexte de la pratique professionnelle d'évaluateur agréé (É.A.) [...]

Au terme de ce certificat, vous serez apte à :

- *Maîtriser les principes et outils de gestion utiles dans le domaine des affaires urbaines et immobilières;*
- *Expliquer la dynamique régissant les marchés urbains et immobiliers et le système de production et de gestion des actifs immobiliers;*
- *Analyser l'efficacité et l'équité des instruments de financement des municipalités et des communautés métropolitaines;*
- *Planifier, analyser et évaluer des décisions urbaines et immobilières;*
- *Gérer des actifs immobiliers;*
- *Réaliser des études de rentabilité, des évaluations foncières ainsi que des expertises urbaines et immobilières;*

⁸ www.ulaval.ca, Programmes d'études

- *Utiliser adéquatement les méthodes et les techniques actuelles et avancées en évaluation immobilière et en analyse du rendement et du risque des investissements immobiliers;*
- *Maîtriser les grands principes généraux de construction du bâtiment dans un contexte de développement durable. »*

(nos soulignements)

- ❖ Baccalauréat en administration des affaires (incluant le certificat en immobilier) de l'Université du Québec à Montréal (l' « **UQAM** »)

Le résumé du programme est disponible sur le site Internet de l'UQAM⁹ :

« Ce programme a pour but de donner aux étudiants les connaissances de base dans le domaine du marché immobilier et de leur permettre d'acquérir des connaissances spécialisées dans les secteurs de l'évaluation et de la gestion.

Le programme vise à donner à l'étudiant la capacité d'opérationnaliser ses savoirs dans des contextes pratiques, de résoudre des problèmes et de travailler en équipe, dans des contextes multidisciplinaires. La formation fait appel à des notions de comptabilité, d'économie, de droit, d'administration, etc. »

Nous vous invitons à consulter les syllabus des cours suivis dans le cadre de ces deux programmes et disponibles sur les sites Internet de l'Université Laval et de l'UQAM.

⁹ <http://www.programmes.uqam.ca/4555>

Règlement sur les normes d'équivalence de diplôme et de formation aux fins de la délivrance d'un permis de l'Ordre (c. C-26, r. 93.2) (« **Règlement sur les normes d'équivalence** »)

La personne n'ayant pas suivi l'un des programmes universitaires requis et qui désire faire reconnaître une équivalence de diplôme ou une équivalence de formation, peut présenter une demande à cet effet à l'Ordre. **L'article 2 du Règlement sur les normes d'équivalence illustre clairement que les compétences exigées d'une personne dans cette situation se recoupent avec celles d'un professionnel du milieu de l'administration et des affaires :**

« 2. Une personne titulaire d'un diplôme délivré par un établissement d'enseignement situé hors du Québec bénéficie d'une équivalence de diplôme si elle remplit les conditions suivantes:

1° son diplôme a été obtenu au terme d'études universitaires comportant un minimum de 1 350 heures, dont 585 réparties ainsi:

a) l'administration des affaires: un minimum de 225 heures portant notamment sur le droit des affaires, le marketing, la gestion financière, l'analyse économique ou macroéconomie et la comptabilité de gestion;

b) les fondements de l'évaluation: un minimum de 90 heures portant notamment sur les concepts, les théories, les lois, les principes de la valeur, les processus, les méthodes et l'analyse;

c) les éléments entourant l'activité d'évaluation: un minimum de 135 heures portant notamment sur l'architecture, les coûts de construction, la dépréciation, le développement immobilier, l'urbanisme, des études de cas, la préparation de rapports et le témoignage devant les tribunaux;

d) le droit immobilier: un minimum de 90 heures;

e) la finance immobilière: un minimum de 45 heures. »

(nos soulignements)

Profil de compétences des gestionnaires immobiliers de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

Au sein de la profession, les créneaux axés sur la gestion et le conseil en matière immobilière se sont beaucoup développés durant les dernières décennies, forçant l'Ordre à repenser ses orientations en matière d'encadrement de la pratique et de mécanismes de protection du public. En outre, après l'adoption en 2001 du « *Profil de compétences des évaluateurs agréés* », l'Ordre a procédé, en avril 2010, au lancement officiel du « **Profil de compétences des gestionnaires immobiliers de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec** ». ¹⁰

À titre de gestionnaires immobiliers, les évaluateurs agréés mettent leurs compétences au service des organismes publics et privés, des institutions financières et des grands groupes immobiliers, tels la Caisse de dépôt et placement du Québec, la Société immobilière du Québec, Hydro Québec. À ces références institutionnelles, on peut ajouter également des entreprises privées telles Cominar, Rio Tinto Alcan, SNC Lavalin-Nexacor, le Fonds immobilier de Solidarité FTQ, Ultramar, etc.

Leurs connaissances du domaine immobilier alliées à leurs compétences en matière d'évaluation, en font des gestionnaires d'actifs et de portefeuilles immobiliers recherchés, afin de déterminer des stratégies de placements et d'évaluer les risques associés au financement.

¹⁰ Document disponible sur le site de l'Ordre : www.oeaq.qc.ca

D'autre part, comme gestionnaires de grands parcs immobiliers, ils assument l'acquisition et la cession d'actifs, la gestion et la négociation de baux commerciaux, l'inspection des immeubles, le respect de la réglementation et la gestion des taxes reliées à la fiscalité municipale.

Le Profil de compétences des gestionnaires immobiliers a été le fruit de travaux et de réflexions menés par les évaluateurs agréés gestionnaires. Il répertorie les actes posés et les compétences requises des É.A. gestionnaires immobiliers et sert d'outil pour le public afin de vérifier et de valider ces compétences.

Un évaluateur agréé gestionnaire est appelé à gérer, en toutes matières, l'acquisition, la détention, la location, la pérennité et/ou la vente d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles pour un propriétaire immobilier.

Une large partie de son travail quotidien consiste à recueillir, à organiser toutes sortes d'informations sur l'entreprise ou l'organisation, à l'analyser, à l'évaluer, à élaborer des politiques et des processus liés à la gouvernance, à la stratégie, à la gestion des risques et, enfin, à donner des conseils d'expert à son sujet.

Il est évident qu'on fait également appel aux services d'un évaluateur agréé gestionnaire immobilier dans le but « *d'optimiser la performance, la rentabilité et la croissance du patrimoine [immobilier] d'une personne, d'une entreprise ou d'une organisation et d'en assurer une saine gouvernance [...]* ».

Ceci est aussi vrai pour les évaluateurs agréés concentrant leur pratique en évaluation d'entreprises et d'immeubles commerciaux. Il leur est interdit de se prononcer sur la valeur sans avoir préalablement recueilli, analysé et évalué toute l'information pertinente (y compris les états financiers et l'information non financière) concernant l'immeuble sujet.

Comme nous l'avons déjà souligné en 2006 lors des modifications du *Code des professions* relativement à l'encadrement de la comptabilité publique, dans la pratique actuelle, **les évaluateurs agréés attestent des valeurs d'immeubles inscrites aux états financiers et émettent régulièrement des opinions à titre de témoins experts**, notamment concernant des biens ou des droits immobiliers ou dans le cas d'évaluation d'entreprises.

L'évaluateur agréé, dans l'exercice même de ses fonctions, doit analyser et interpréter des états financiers afin d'estimer la valeur d'un immeuble par la méthode du revenu. Dans le cadre d'une transaction immobilière, lors d'une vérification diligente, l'expertise de l'évaluateur agréé est fréquemment mise à contribution afin de valider le prix d'acquisition d'actifs immobiliers. Pour ce faire, l'analyse des données comptables telles que les états financiers, les comptes à recevoir, le bilan financier de même que tout autre document comptable jugé pertinent est une des étapes incontournables, à partir desquelles l'évaluateur agréé forge son opinion sur la valeur qu'il certifie.

Normes de pratique professionnelle de l'Ordre

Enfin, un dernier exemple.

À plusieurs occasions, nous retrouvons les références aux termes utilisés dans l'article 4 du projet de loi dans les *Normes de pratique professionnelle de l'Ordre*¹¹ (les « **Normes** ») qui établissent les standards obligatoires dans la détermination des valeurs et dans l'utilisation des méthodes et techniques d'évaluation et auxquelles sont obligatoirement soumis tous les membres, indépendamment de leur secteur de pratique.

L'acte de consultation est défini comme suit par les Normes :

« Acte ou processus permettant de fournir de l'information par l'analyse de diverses données immobilières et de recommander ou, le cas échéant, conclure sur divers problèmes dans le domaine de l'immobilier. En fait, il s'agit d'études portant sur les biens immobiliers mais dont le but n'est pas d'en estimer la valeur. Ces études peuvent porter, notamment, sur les sujets suivants : utilisation des terres; usage le meilleur et le plus profitable; études de marché; études de faisabilité; analyse financière; autres études ou recherches, telles que la pertinence de contester une évaluation foncière ou une offre d'indemnité ».

¹¹ Document disponible sur le site de l'Ordre : www.oeaq.qc.ca, rubrique *Protection du public*

Par ailleurs, parmi les actes de l'évaluateur agréé réglementés par les Normes, on retrouve les suivants :

- cueillette des données; (Norme 1, élément 5)
- traitement de l'information; (Norme 2, règle 2.2, élément 8)
- évaluation d'une entreprise ou d'un intérêt dans une entreprise (inspection des états financiers, analyse des clauses restrictives, évaluation d'intérêts minoritaires, etc.) ; (Norme 9)
- recherche de l'information et constitution de base de données; (Définitions)
- attestation de la conformité avec les méthodes généralement utilisées et les normes de l'Ordre; (Norme 2, règle 2.3, élément 12)
- acte d'évaluation aux fins d'assurance et/ou de dommages – (cueillette et analyse des données, identification des clauses restrictives); (Norme 13)

4. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

Le champ descriptif de la profession comptable contenu à l'article 4 du projet de loi est trop large et il interfère avec les activités exercées par d'autres professionnels, dont les évaluateurs agréés. L'Ordre craint son interprétation future qui risque non seulement d'amener une confusion dans l'esprit de la population quant aux compétences particulières d'un comptable par rapport à un autre professionnel, mais aussi de créer une iniquité majeure dans le système professionnel, où le législateur n'attribuerait les expertises développées par les professionnels du secteur de l'administration et des affaires qu'à un *seul* ordre.

Les ordres comptables, de concert avec l'Office, nous assurent que telle n'est pas leur intention mais que seul le troisième alinéa de l'article 4 du projet de loi portant sur la comptabilité publique leur confère un acte réservé.

Au-delà des bonnes intentions des uns et des autres qu'on ne remet pas en question, quelles garanties le législateur peut-il donner quant à l'interprétation de cette « liste d'épicerie » qu'est le champ descriptif des comptables par le public?... Par les juristes, qui, comme on le sait, tiennent compte de l'ensemble d'un texte législatif pour y justifier leur interprétation?... Par un responsable de la surveillance de l'exercice illégal du nouvel ordre comptable?...

Recommandation n° 1 :

Nous l'avons précisé dès le départ, l'Ordre ne veut pas empêcher le regroupement des ordres comptables. Toutefois, cela ne doit pas se faire au détriment de l'équilibre du système professionnel. Aussi, nous suggérons que soit retranché du projet de loi le champ descriptif et que seules les activités réservées y figurent. Le champ descriptif pourra être intégré dans le cadre d'une révision du *Code des professions*, après un exercice systémique impliquant **tous** les ordres professionnels concernés.

Recommandation n° 2 :

La modernisation du champ descriptif des évaluateurs agréés qui n'a pas été mis à jour depuis l'adoption du *Code des professions* s'impose de façon urgente afin de tenir compte du développement et de la diversification de la pratique. Cette réforme devra se baser sur le principe de la connexité et le chevauchement des domaines de l'intervention avec les comptables professionnels agréés et les autres professionnels concernés.

* * *

L'Ordre tient à assurer les membres de la Commission de sa collaboration et manifeste fermement sa volonté d'être officiellement consulté sur tout projet législatif concernant les ordres du secteur des affaires et de l'administration de même que du secteur du génie et de l'aménagement.