

Mission du Manuel d'évaluation foncière du Québec dans le contexte moderne

1. Rappels historiques

L'imposition de taxes sur la valeur des immeubles est un mode de financement local qui remonte au milieu du 19^e siècle, alors que chaque municipalité avait la responsabilité de dresser son propre rôle d'évaluation pour servir de base à cette levée de taxes. Les quelques règles à suivre à cette fin figurent alors au Code municipal (1871) et à la Loi des cités et villes (1903).

En 1965, la Commission royale d'enquête sur la fiscalité (commission Bélanger) soulève le problème de la très grande disparité des moyens utilisés par les municipalités en matière d'évaluation foncière. Ce comité d'experts estime alors impossible de garantir la stabilité du régime fiscal municipal, sans accroître l'uniformité des moyens servant à dresser les rôles d'évaluation municipaux. À cette fin, il recommande notamment au gouvernement du Québec d'imposer l'utilisation d'un manuel unique pour atteindre cet objectif et ainsi raffermir la crédibilité des résultats obtenus, tant auprès des citoyens que des institutions financières.

À la suite de l'entrée en vigueur de la Loi sur l'évaluation foncière, en 1972, les volumes composant l'édition initiale du *Manuel d'évaluation foncière du Québec* (MEFQ) sont graduellement publiés. C'est à compter de 1977 que la réglementation en prescrit l'utilisation à des fins de confection et de tenue à jour de tout rôle d'évaluation foncière. Le « Règlement numéro 1 concernant la forme et le contenu du rôle d'évaluation, le processus administratif de sa confection et les formules inhérentes à cette confection » et l'ordonnance ministérielle à laquelle il est jumelé imposent alors un même processus administratif et un même calendrier d'exécution à toutes les municipalités, à des fins de confection de leur premier rôle d'évaluation de « nouvelle génération ». Ce règlement prescrit notamment l'utilisation de divers formulaires et impose le MEFQ comme outil de référence, assurant ainsi l'uniformité administrative recherchée.

En application depuis cette époque, le MEFQ a toutefois fait l'objet de nombreuses modifications et révisions, notamment pour s'adapter aux dispositions de la Loi sur la fiscalité municipale, en vigueur depuis 1980, ainsi qu'aux amendements ultérieurement apportés à cette loi et aux règlements y afférents. Il a également fait l'objet de bonifications méthodologiques substantielles, notamment en ce qui concerne le processus de traitement du rôle (1994), les systèmes de calcul du coût des bâtiments (1984 et 1998) et l'application de la méthode de comparaison (1999). Même le support par lequel ses utilisateurs peuvent en prendre connaissance s'est radicalement transformé à compter de 1999, passant des volumes en papier au cédérom, plus compatible avec les technologies contemporaines.

2. Aspects déterminants du contexte moderne

L'évolution de la raison d'être et du contenu du MEFQ, telle que décrite ci-dessus, a été façonnée par des éléments de contexte de tous ordres. C'est encore le cas en ce début de XXI^e siècle, alors que plusieurs aspects du contexte moderne s'avèrent déterminants quant au rôle que doit assumer le MEFQ, dont les suivants :

- un **contexte professionnel enrichi**, selon lequel seuls les évaluateurs agréés sont habilités à signer les rôles d'évaluation, assurant ainsi que cette importante responsabilité soit assumée par des personnes dont la formation et les pratiques sont encadrées par un ordre professionnel. Les connaissances scientifiques et le savoir-faire de ces praticiens leur confèrent aujourd'hui une maturité professionnelle reconnue;
- un **contexte technologique transformé**, où les outils de collecte et de traitement de l'information maintenant accessibles aux services d'évaluation foncière ont radicalement modifié les façons de faire et s'intègrent maintenant à la prise de décision professionnelle ainsi qu'à toutes les étapes du processus de confection et de tenue à jour des

rôles. Il en est de même quant aux moyens de diffusion dont dispose le Ministère, à l'intention de ces praticiens;

- un **contexte stratégique en révision**, selon lequel le Ministère entend accroître l'autonomie des municipalités et de leurs évaluateurs, notamment par l'approfondissement de leurs connaissances et par des développements réalisés en concertation avec ces partenaires;
- un **contexte organisationnel en mutation**, alors que se renouvellent – et décroissent – significativement les ressources humaines affectées à l'évaluation foncière et que, même si la production des rôles d'évaluation demeure décentralisée, le nombre d'intervenants diminue (services d'évaluation, fournisseurs informatiques, etc.).

3. **Mission « modernisée » du *Manuel d'évaluation foncière du Québec***

En considérant à la fois sa raison d'être historique et le contexte moderne dans lequel il s'inscrit, il ne fait pas de doute que le MEFQ demeure l'un des moyens d'accomplissement de la mission du Ministère, à l'effet de veiller au bon fonctionnement du système municipal québécois.

Dans cet esprit, la mission centrale du MEFQ consiste à **encadrer l'application du processus de confection et de tenue à jour des rôles d'évaluation foncière au Québec, en visant à ce que les valeurs qui y figurent soient équitables et produites de façon uniforme, transparente et efficace**. Elle s'accomplit par les trois fonctions attribuées à ce manuel et qui consistent à :

1. **Documenter officiellement l'application des dispositions** législatives et réglementaires qui régissent les pratiques d'évaluation foncière municipale. En ce sens, tel que prévu par la loi, le MEFQ constitue l'extension de ces dispositions lorsqu'il traite des mêmes matières. Il assure non seulement le fonctionnement administratif du système québécois de production des évaluations servant de base à l'imposition foncière, mais il en garantit aussi la pérennité;

2. **Assurer l'uniformité méthodologique des pratiques** d'évaluation foncière municipale, considérant que ces dernières s'exercent dans un contexte décentralisé. À titre d'ouvrage de référence détaillé sur l'évaluation immobilière « de masse », le MEFQ est structurant pour l'apprentissage et pour l'exercice des fonctions propres aux évaluateurs agréés et à leurs collaborateurs (techniciens, informaticiens, etc.), tant en ce qui concerne l'application de processus reconnus que la terminologie à utiliser pour assurer des communications efficaces;
3. **Favoriser l'autonomie des praticiens** de l'évaluation foncière municipale et des organisations au sein desquelles ils oeuvrent, notamment en facilitant l'accès à « la bonne information au bon moment » et en démontrant de la flexibilité pour s'adapter adéquatement à la diversité des situations professionnelles et organisationnelles qui caractérisent les services québécois d'évaluation foncière municipale.