

1^{re}
PREMIÈRE CONFÉRENCE **internationale**
en évaluation immobilière et foncière de la francophonie

du **DIALOGUE** au
DÉVELOPPEMENT

RAPPORT D'ACTIVITÉ

PRÉSENTÉ PAR:

ANNIE BERTRAND, PRÉSIDENTE ATEFQ

&

MARTIN THÉRIAULT, VICE-PRÉSIDENT ATEFQ

27 OCTOBRE 2004

PREMIÈRE CONFÉRENCE INTERNATIONALE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE DE LA FRANCOPHONIE

La direction des évaluations de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada (TPSGC), par l'entremise de M. André Morin, président du comité organisateur de la conférence, nous a fait parvenir une invitation officielle afin que deux représentants de l'ATEFQ participent à la première conférence internationale en évaluation immobilière et foncière de la francophonie 2004. Cette conférence a eu lieu du 18 au 20 octobre 2004 à l'hôtel "Loews Le Concorde" à Québec. C'est à titre de présidente et de vice-président que nous avons été choisis comme délégués officiels de l'Association.

Cette première conférence internationale a permis aux experts d'une vingtaine de pays membres de la francophonie (Algérie, Belgique, Bénin, Burkina Faso, Corse, Côte d'Ivoire, France, Gabon, Guadeloupe, Lituanie, Luxembourg, Madagascar, Mali, Maroc, Martinique, Niger, Roumanie, Rwanda, Sénégal, Tahiti, Togo, Tunisie, Vietnam...), de partager leurs connaissances en évaluation immobilière et foncière. Ce forum exceptionnel avait comme objectif d'améliorer l'expertise technique et professionnelle des francophones dans le monde entier.

L'événement est une initiative de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada et est organisé en collaboration avec l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, l'Institut canadien des évaluateurs et l'Agence canadienne de développement international. Cette conférence s'adressait aux dirigeants et gestionnaires d'entreprises des agences d'évaluation des milieux gouvernementaux, aux représentants d'associations professionnelles et aux délégués d'établissements d'enseignement.

Au total, 130 personnes ont assisté à cette conférence. Les québécois représentaient 40% des participants, les Français 18%, les Algériens 7% et les autres pays 35%. La variété des délégués a cependant occasionné un conflit d'interprétation pour les termes d'évaluation utilisés en Amérique et en Europe. En effet, le vocabulaire utilisé différait quelque peu. En voici quelques exemples :

- | | | |
|------------------------|---|------------------------|
| - Rôle d'évaluation | = | Cadastre fiscal |
| - Valeur marchande | = | Valeur vénale |
| - Coût de reproduction | = | Coût de reconstitution |
| - D.E.C. | = | B.A.C. |

Le thème de la conférence, "L'évaluation immobilière, du dialogue au développement", a permis d'aborder de nombreux enjeux d'actualité pour la communauté des évaluateurs. La conférence aura fournie l'occasion de les étudier au moyen d'une série d'exposés et de forums de discussion animés par des experts de différents pays. Malgré un programme très complet et des conférenciers très compétents, quelques délégués Français ont été déçus par le peu d'information transmis par les représentants canadiens sur les façons d'appliquer les méthodes d'évaluation utilisées ici alors que d'autres ont été offusqués par les exposés traitant de la régression multiple par les systèmes informatiques.

Voici les différents thèmes du programme :

Lundi le 18 octobre :

- La modernisation de la gestion et de la valorisation du public en France, par Bruno Rousselet; France.
- L'évolution du crédit en immobilier en Algérie : défis et rôle de l'évaluation foncière, par André Asselin; Canada.
- L'approche holistique en Macédoine, par Pierre Galardo et Ossama Kettani; Canada.
- Vers une dimension internationale de l'évaluation des biens immobiliers exceptionnels, par Jean-Claude Aznavour; France.
- L'utilisation d'un système interactif d'aide à la décision en évaluation foncière, par Richard Chabot; Canada.
- La prise en compte des critères de développement durable dans l'évaluation d'un bien, par Pierre Colonna, Jérôme Vignolles; France et Jean-Rock Tourigny; Canada.

Mardi le 19 octobre :

- Pratique de l'évaluation et de la fiscalité immobilière en Belgique, par Francis Gäbele; Belgique.
- L'évaluation foncière à des fins fiscales : les besoins particuliers des pays en développement, par Christiane Gélinas; Canada.
- L'expertise immobilière judiciaire en France, par Philippe Malaquin; France.
- La privatisation des biens immobiliers détenus par l'État : les questions européenne et africaine, par Dotsè Kodjo Albert Hyaku; Togo et Éric Pichet; France.
- Les grands axes de la politique foncière au Mali, par la ministre Animata Sidigé Soumari; Mali.
- Les enjeux des terres rurales et les questions autochtones au Burkina Faso, par Alain Bagré; Burkina Faso.
- Le développement des outils statistiques et des SIG en évaluation immobilière : une intégration prometteuse au service du développement durable, par François Des Rosiers et M. Méthot; Canada.
- L'incidence des statuts des baux commerciaux sur la valeur des immeubles, par Bernard de Polignac; France.

Mercredi le 20 octobre :

- La formation en foncier et immobilier : un état de la question. Deux tables rondes ont fait le point sur la question.
La table ronde 1 : La formation supérieure en foncier et en immobilier, animée par Pierre Letartre, professeur à l'Université Laval à Québec.
La table ronde 2 : La formation continue professionnelle en foncier et en immobilier animée par Jacques Saint-Pierre, professeur à l'Université du Québec à Montréal.
- Visite guidée de l'Ile d'Orléans.

Notre présence à cette conférence fut très appréciée autant pour nous que pour les organisateurs qui nous ont dit à notre arrivée : "C'est rassurant d'avoir des participants qui ont de l'expérience sur le terrain... de voir des jeunes techniciens... alors qu'il s'agit d'une conférence très théorique." En effet, pour être jeune, nous l'étions... nous étions sans contredit les plus jeunes participants à cette conférence. Selon nous, la moyenne d'âge des participants était d'environ 50 ans et 95% des participants étaient des hommes.

Notre participation à cet événement nous a également permis de rencontrer et/ou de revoir les divers intervenants en immobilier au Québec dont les évaluateurs agréés de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada, le président de l'Institut canadien des évaluateurs, les professeurs de l'Université du Québec à Montréal et de l'Université Laval et le président de l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec avec qui nous avons eu l'occasion de discuter lors d'un souper.

Toutes ces rencontres nous ont permis de faire connaître qui sont les techniciens en évaluation et quels sont les objectifs de l'Association des techniciens en évaluation foncière du Québec. Un des objectifs étant de développer les intérêts professionnels du technicien et d'élargir ses connaissances, nous avons fait la promotion de notre congrès qui a eu lieu le samedi, 23 octobre dernier, et ce, auprès de certaines personnes.

Pendant les trois jours, à cette conférence, nous avons discuté avec plusieurs délégués de différents pays qui se demandaient concrètement, de quelle façon on procède à l'évaluation des maisons ainsi qu'à la taxation au Québec. Nous avons été enchantés de pouvoir leur expliquer tout le processus de l'évaluation municipale ainsi que le calcul de la taxation municipale et scolaire. De plus, nous leur avons expliqué clairement quel est le rôle du technicien en évaluation versus celui de l'évaluateur au Québec.

Avec du recul, nous constatons à quel point nous sommes privilégiés d'avoir assisté à cette première conférence internationale en évaluation immobilière et foncière de la francophonie. Comme la seule façon d'assister à cet événement unique était d'y avoir été invité personnellement, nous avons remercié le comité organisateur d'avoir pensé à nous. Ce fut une expérience très enrichissante que nous ne sommes pas prêt d'oublier.

Annie Bertrand
Présidente

Martin Thériault
Vice-président