

Chapitre 3

Services Nouveau-Brunswick

Évaluation foncière à des fins fiscales

Contenu

Contexte	33
Étendue	36
Résumé des résultats	37
Équité et politique fiscale	37
Évaluation des biens réels	41
Directives, procédures et pratiques	42
Titres de compétences des membres du personnel	60
Gestion du processus d'évaluation	65
Obligation de rendre compte au public	71
Changements à venir	75

Services Nouveau-Brunswick

Évaluation foncière à des fins fiscales

Contexte

La commission Byrne et Chances égales pour tous

3.1 En 1963, le rapport de la Commission royale du Nouveau-Brunswick sur la finance et la taxation municipale propose une restructuration radicale du gouvernement provincial et des administrations locales du Nouveau-Brunswick. Présidée par Edward Byrne, c.r., la commission « Byrne », comme on l'appelle généralement, cherche à trouver des solutions aux énormes pressions sociales et économiques auxquelles font alors face les administrations municipales.

3.2 Le rapport propose la prise en charge par la province de services généraux tels que soins de santé, éducation, bien-être et justice. Les administrations municipales conserveront la responsabilité de services locaux tels que les systèmes d'eaux et d'égouts, la protection contre les incendies et les services de police.

3.3 Pour financer la prestation de ces services publics, plusieurs changements au régime fiscal de la province sont recommandés. L'un des changements les plus importants concerne l'impôt foncier. La Commission cherche à redresser les inégalités qui ont cours à la grandeur de la province dans les politiques relatives à l'évaluation et à l'imposition foncières.

3.4 La Commission recommande une fonction d'évaluation présentant les caractéristiques suivantes :

- uniformité des évaluations;
- personnel hautement qualifié;
- système centralisé d'évaluation foncière, de facturation et de perception;
- voies d'appel faciles d'accès pour le propriétaire;

- élimination des tentatives d'ingérence politique découlant d'intérêts locaux contradictoires;
- efficacité et valeur pour chaque dollar fiscal dépensé.

3.5 Bon nombre des principes établis dans le rapport de la commission, y compris la restructuration du régime d'évaluation et d'imposition foncières, seront par la suite adoptés par le gouvernement du premier ministre Louis J. Robichaud, qui en fait la fondation de son programme *Chances égales pour tous*.

3.6 Il est remarquable que, quelque 40 ans plus tard, les caractéristiques de la fonction d'évaluation foncière proposée par Byrne soient encore pertinentes aujourd'hui. Afin de capturer le piquant du travail de Byrne, nous le citons tout au long du chapitre. Nous croyons que ces citations donneront aux lecteurs un point de vue historique et révélateur sur les questions que nous soulevons.

Pouvoir législatif

3.7 À son instauration en 1966, la fonction provinciale de l'évaluation foncière est confiée au ministère des Affaires municipales. En 1989, la fonction passe à la Société d'information géographique du Nouveau-Brunswick (SIGNB), qui deviendra Services Nouveau-Brunswick (SNB) en 1998.

3.8 En vertu de la *Loi sur l'évaluation*, SNB est chargé de l'évaluation annuelle aux fins d'impôt de la valeur de tous les biens réels de la province.

3.9 Conformément à la *Loi sur l'impôt foncier*, le ministère des Finances est chargé de la facturation et de la perception de tous les impôts fonciers exigés par le gouvernement provincial et les administrations locales.

À propos de notre évaluation de l'importance du domaine

3.10 En prenant la décision d'effectuer une vérification du service d'évaluation, nous avons pris en compte l'importance de cette fonction pour l'Assemblée législative et le grand public. Nous avons constaté ce qui suit :

- se chiffrant à 327 millions de dollars (*Budget principal 2004-2005*), les recettes provenant de l'impôt foncier viennent au troisième rang en importance comme source de recettes provinciales;

- se chiffrant à 439 millions de dollars (*2005 Assessment Annual Levy Report*), les recettes provenant de l'impôt foncier sont la plus importante source de financement des administrations locales;
- il y a plus de 430 000 biens réels dans la province.

3.11 Par ailleurs, la valeur de l'assiette fiscale est très étendue et comprend de nombreux types de biens réels. Le tableau qui suit donne une ventilation de l'assiette fiscale en mars 2005 selon le type de bien réel, le nombre et la catégorie du bien, soit résidentiel ou non résidentiel¹ :

Services Nouveau-Brunswick						
Assiette fiscale de 2005 selon le type de bien réel, le nombre et la catégorie						
Type de bien réel	Nombre	%du total	Assiette fiscale (en millions \$)			%du total
			Résidentiel	Non résidentiel	Total	
Terrains et résidences privés	308,241	71%	20,503	109	20,612	57%
Immeubles d'habitation	3,344	1%	1,067	4	1,071	3%
Biens commerciaux	10,494	2%	202	2,998	3,200	9%
Biens industriels	6,423	2%	45	3,104	3,149	9%
Établissements institutionnels	6,565	2%	3,758	1,442	5,200	14%
Loisirs	41,091	9%	1,270	113	1,383	4%
Biens réels agricoles	17,342	4%	617	45	662	2%
Terres boisées	40,290	9%	573	5	578	2%
Total	433,790	100%	28,035	7,820	35,855	100%
			78%	22%	100%	

1. En vertu de la *Loi sur l'évaluation*, « bien résidentiel » désigne une résidence principale, un chalet, une maison de rapport (c.-à-d. un immeuble d'habitation), une maison de pension, une maison mobile et un emplacement de maison mobile, toute autre résidence unifamiliale, tout autre duplex ou triplex non utilisé à des fins commerciales, une salle de réunion, un foyer de soins, une résidence pour personnes âgées, un établissement hospitalier, un lot subdivisé, pour fin d'édifice résidentiel évalué séparément, une terre agricole qui s'entend également des constructions de ferme, une terre boisée et un bois de ferme, une école ou une université, mais pas les biens réels utilisés à des fins commerciales. Un « bien non résidentiel » désigne tout bien réel à l'exception des biens résidentiels.

3.12 En ce qui concerne les recettes réelles perçues, les biens résidentiels constituent 60 % des recettes fiscales provinciales et municipales, mais 78 % de l'assiette fiscale. Cet écart est la conséquence d'initiatives en matière de politique fiscale telles que le crédit d'impôt provincial applicable aux résidences et l'imposition des biens non résidentiels à un taux une fois et demie le taux applicable aux biens résidentiels.

3.13 À partir de ces analyses, nous avons conclu que le service d'évaluation foncière est d'une grande importance pour la population du Nouveau-Brunswick.

Notre évaluation du risque

3.14 Nous avons aussi évalué le risque que les biens réels soient incorrectement évalués. Nous estimons que le risque que les biens réels soient sous-évalués est modéré pour les raisons suivantes :

- la prospérité récente du marché immobilier résidentiel dans les grands centres urbains, qui a pour effet de considérablement augmenter la valeur des biens réels;
- la diversité des types de biens réels, faisant de l'évaluation une démarche complexe et technique;
- la pression publique pour garder au minimum les hausses d'évaluations foncières.

Étendue

3.15 L'objectif de notre vérification était de déterminer si Services Nouveau-Brunswick respecte la *Loi sur l'évaluation* en évaluant les biens réels à leur « valeur réelle et exacte ».

3.16 Nous avons limité le champ de notre vérification à la fonction de l'évaluation foncière. C'est la Direction des services d'évaluation de Services Nouveau-Brunswick qui remplit cette fonction.

3.17 Notre travail de vérification a consisté :

- à demander des renseignements au personnel et à tenir des entrevues;
- à faire des recherches et des enquêtes dans les documents, les rapports et les registres;
- à examiner des dossiers d'information foncière.

3.18 Nous avons interviewé des membres du personnel dans trois des quatre bureaux régionaux et au bureau central à Fredericton. Nous avons prélevé un échantillon du travail d'environ 40 % du personnel sur le terrain. Nous avons examiné plus de 100 biens réels

situés dans 8 des 15 comtés : York, Sunbury, Westmorland, Albert, Kent, Northumberland, Gloucester et Restigouche. Les biens réels visés par la vérification représentent un large éventail des types de biens réels.

Résumé des résultats

3.19 La Loi sur l'évaluation prévoit des méthodes d'évaluation particulières pour certains types de biens réels. Nous avons effectué des activités de vérification limitées sur ces biens réels prescrits, puisqu'ils ne sont pas évalués à leur valeur réelle et exacte.

3.20 Nous avons élaboré cinq critères de vérification pour nous guider dans notre travail. Du côté positif, nous avons constaté que l'interprétation de l'expression « valeur réelle et exacte » par SNB concorde avec les pratiques généralement reconnues en matière d'évaluation. Nous avons aussi constaté que le personnel d'évaluation est suffisamment qualifié, satisfaisant aux exigences internes de SNB.

3.21 Du côté négatif, nous avons constaté que, bien que des directives et des procédures soient en place pour guider le processus d'évaluation, certaines pratiques font que des évaluations sont inférieures à la valeur réelle et exacte du bien réel. Par ailleurs, en plus de surveiller le rendement de la fonction, la direction doit prendre d'autres mesures correctives pour s'assurer que les évaluations suivent les normes généralement reconnues. Enfin, nous estimons que SNB devrait diffuser plus de renseignements au public concernant la conformité de la société aux dispositions sur la valeur « réelle et exacte » de la Loi sur l'évaluation.

3.22 À notre avis, SNB respecte en partie l'exigence de la Loi sur l'évaluation portant sur l'évaluation des biens réels à leur valeur réelle et exacte.

Équité et politique fiscale

Une fiscalité équitable nécessite des évaluations exactes

3.23 La commission Byrne a clairement établi la base d'un système équitable d'évaluation et d'imposition foncières au Nouveau-Brunswick :

L'évaluation exacte des biens réels est aussi difficile que tout autre problème d'administration fiscale. Et il est impossible d'avoir une fiscalité équitable sans des évaluations exactes.

Un objectif premier de la perception de tout type d'impôt devrait être d'assurer le traitement similaire de tous les contribuables dont la situation est similaire. Pour ce faire, tous les biens réels doivent être évalués sur une même base. La seule base satisfaisante est la valeur marchande.

S'il existe des écarts parmi les différents biens réels dans le ratio entre la valeur imposable et la valeur marchande réelle, l'impôt calculé à un taux uniforme ne sera pas équitable. Le propriétaire du bien dont le ratio d'évaluation est supérieur au ratio d'un autre propriétaire assume injustement un fardeau plus lourd. [Traduction.]

Politique fiscale et administration de l'évaluation

3.24 Byrne décrit un rôle légitime pour le gouvernement dans l'élaboration d'une politique sur l'impôt foncier. Du même coup, il prévient que des pressions politiques peuvent intervenir dans l'administration de ladite politique fiscale. Il recommande l'établissement de « commissions administratives » qui fonctionnent de manière semi-autonome par rapport au gouvernement et sans subir de pressions politiques connexes qui pourraient être « hostiles à l'intérêt public ».

3.25 Le gouvernement de l'époque n'adoptera pas cette structure organisationnelle. Toutefois, les gouvernements plus récents ont assigné la fonction de l'évaluation foncière à SNB. Étant donné la relative indépendance dont jouit cette société de la Couronne, la séparation entre la fonction de l'évaluation foncière et l'élaboration de la politique fiscale était établie. Il s'agit d'une caractéristique importante du régime d'impôt foncier du Nouveau-Brunswick.

L'évolution de la politique en matière d'impôt foncier

3.26 Une *Loi sur l'évaluation* moderne, traduisant la vision énoncée par Byrne d'un régime d'évaluation foncière équitable, est adoptée en 1966. À partir de ce moment, les gouvernements se serviront du régime d'évaluation et d'imposition foncières pour présenter de nombreuses initiatives stratégiques. Voici quelques-unes des principales initiatives :

- allègement fiscal pour les résidences principales;
- allègement fiscal pour les propriétaires à faible revenu;
- distinction entre les biens résidentiels et les biens non résidentiels en imposant les biens non résidentiels à un taux une fois et demie supérieur au taux résidentiel;

- considérations spéciales pour les oléoducs et les gazoducs, les exploitations agricoles et les bois de ferme, les terres boisées et les terrains de golf;
- mise en œuvre graduelle étalée sur trois ans des hausses d'évaluation importantes visant les biens réels à usage industriel lourd.

3.27 Les instruments utilisés pour mettre ces initiatives stratégiques en œuvre comprennent notamment :

- les crédits d'impôt;
- l'évaluation prescrite de biens réels à une valeur autre que la valeur réelle et exacte;
- une réduction de la valeur imposable de certains biens réels;
- l'exonération fiscale de certains biens réels.

3.28 Nous nous penchons plus à fond sur ces instruments dans les paragraphes qui suivent.

Crédits d'impôt

3.29 La *Loi sur le dégrèvement d'impôt applicable aux résidences* a été adoptée en 1973. Pour les biens résidentiels qui servent de résidence principale, le propriétaire est admissible à un crédit de l'impôt provincial sur les parties qu'il occupe et sur un terrain d'une superficie maximale de 0,5 ha.

3.30 En 2003, 216 865 biens réels ont bénéficié de ce crédit sur une valeur imposable de 15,9 milliards de dollars. Le manque à gagner en recettes fiscales pour le gouvernement provincial s'est élevé à 203 millions de dollars.

Méthodes d'évaluation prescrites

3.31 Le tableau qui suit énumère plusieurs biens réels assujettis à une méthode d'évaluation foncière prescrite par la loi et les règlements :

Type de bien	Méthode d'évaluation prescrite
Réseaux de retenue ou de distribution de gaz	Selon le type de conduit, les taux par pied et les taux de dépréciation sont prescrits par règlement.
Gazoducs pour la distribution du gaz naturel	Selon la taille et le type de matériaux du gazoduc, les taux par mètre et les taux de dépréciation sont prescrits par règlement.
Biens réels à usage industriel lourd	Pour un nombre prescrit de biens réels, des hausses importantes de l'évaluation pour 2002 ont été graduellement appliquées sur trois ans (de 2003 à 2005).
Terres agricoles	Un bien réel de cinq hectares ou plus utilisé en bonne et due forme à des fins agricoles est évalué à titre de terre agricole (autre utilisations potentielles non envisagées).
Bois de ferme	La valeur imposable doit fournir des recettes fiscales provinciales et municipales combinées d'un dollar par hectare.
Terres boisées	Évaluées à cent dollars par hectare.
Terrains de golf	Un bien réel utilisé en bonne et due forme comme un terrain de golf est évalué à ce titre (autre utilisations potentielles non envisagées).

Biens réels à usage industriel lourd

3.32 Les biens réels à usage industriel lourd, mentionnés dans la liste ci-dessus, sont uniques et méritent une brève explication. À la fin des années 1990, la province a financé un projet spécial visant à examiner les évaluations des biens réels à usage industriel lourd. Étant donné la nature complexe de ces biens réels, des spécialistes internes et des évaluateurs externes ont été recrutés pour mener la tâche à bien. Le projet a donné lieu à de fortes augmentations de l'évaluation d'un nombre important de biens réels. Cela a incité le gouvernement à modifier la *Loi sur l'évaluation* et à étaler les hausses de plus de 15 % sur une période de trois ans allant de 2003 à 2005. Comme il reste une année avant que les hausses aient été entièrement appliquées suivant l'achèvement du projet, tous les biens réels à usage industriel lourd seront évalués à leur valeur réelle et exacte à partir de 2006.

Réductions des valeurs imposables

3.33 Le paragraphe 7.1 de la *Loi sur l'évaluation* prévoit des réductions de l'évaluation foncière pour les organisations de bienfaisance, les organisations à but non lucratif et les municipalités. Cette réduction s'applique aux organisations qui offrent un soulagement de la pauvreté ou des services aux jeunes, aux personnes âgées et aux personnes handicapées et qui sont financées au moyen de dons et des efforts de bénévoles. Le bien réel doit appartenir à l'organisation et servir uniquement aux fins prescrites. Un comité

formé de personnel des Services d'évaluation, du ministère des Finances et du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux décide de l'admissibilité au programme.

Exonérations de l'impôt

3.34 En vertu de l'article 4 de la *Loi sur l'évaluation*, certains biens réels sont évalués, mais ils sont ensuite exonérés de l'impôt. Il existe deux catégories :

Exonération fiscale	Exemples
Taxes provinciales et municipales	<ul style="list-style-type: none"> • Églises • sociétés historiques, littéraires et agricoles • services d'incendie ruraux bénévoles • ports de pêche • arénas et parcs provinciaux • biens réels appartenant à une université non utilisés à des fins commerciales
Taxes provinciales seulement. Non exonérés des taxes municipales.	<ul style="list-style-type: none"> • Infrastructure de transport <ul style="list-style-type: none"> • ports de fret principaux • aéroports certifiés • droits de passage de voie ferrée • réservoirs et oléoducs de pétrole brut

Défi que présente l'évaluation pour SNB

3.35 Le processus d'évaluation foncière de SNB est simple pour les biens réels assujettis à des méthodes d'évaluation prescrites.

3.36 Les autres biens réels doivent être évalués à leur valeur réelle et exacte. C'est là que les compétences du personnel sont mises à l'épreuve. Maintenir l'équité des évaluations demeure le plus grand défi des Services d'évaluation.

Évaluation des biens réels

3.37 L'article 15 de la *Loi sur l'évaluation* s'applique à la majorité des biens réels :

Valeur réelle et exacte

Tous les biens réels sont évalués à leur valeur réelle et exacte au 1^{er} janvier de l'année pour laquelle l'évaluation est faite.

3.38 La *Loi sur l'évaluation* ne fournit pas de définition plus précise de l'expression « valeur réelle et exacte »; en conséquence, nous avons cherché à déterminer son interprétation pratique dans le travail quotidien des évaluateurs. Nous avons aussi cherché à

comprendre qui a le pouvoir de décider des interprétations de la valeur réelle et exacte. D'où notre premier critère :

SNB devrait interpréter l'expression « valeur réelle et exacte » d'une manière qui est généralement reconnue par la profession d'évaluateur.

Interprétations généralement reconnues

3.39 D'importantes décisions judiciaires en matière d'évaluation foncière ont interprété la valeur réelle et exacte d'un bien réel comme sa valeur marchande, dans les conditions habituelles de vente.

3.40 L'Institut canadien des évaluateurs établit les normes généralement reconnues pour l'exercice des professions d'évaluateur immobilier et d'évaluateur foncier. Tenant compte de décisions judiciaires, les normes professionnelles décrivent la valeur marchande ainsi :

Prix le plus probable qu'un bien devrait rapporter dans un marché [...] concurrentiel et ouvert, dans toutes les conditions requises pour une vente équitable, l'acheteur et le vendeur agissant tous prudemment et en connaissance de cause et en supposant que le prix n'est pas déterminé par des facteurs indus.

3.41 Nous avons constaté que SNB a adopté cette interprétation de la valeur réelle et exacte dans ses directives, ses procédures et ses pratiques.

Évaluation

3.42 Il est satisfait au premier critère. SNB interprète l'expression « valeur réelle et exacte » dans le sens de valeur marchande. Cette interprétation est conforme aux méthodes généralement reconnues pour les évaluateurs fonciers et les évaluateurs immobiliers.

Directives, procédures et pratiques

Juste part fiscale

3.43 Prenant les impôts sur le revenu comme analogie, Byrne commente ainsi la réaction des contribuables à la répartition inéquitable des impôts fonciers :

Nous devrions être furieux si nous étions assujettis à l'impôt sur le double de notre revenu et nous éprouverions peut-être de la culpabilité si l'évaluateur réduisait notre impôt sur le revenu de moitié par erreur. [Traduction.]

3.44 Cet appel à l'équité doit s'appliquer aux deux parties. SNB doit s'efforcer d'établir une évaluation juste et exacte de la valeur des

biens réels. À son tour, le contribuable doit accepter l'obligation de payer sa juste part d'impôt foncier.

3.45 Pour jouer son rôle dans l'atteinte de l'équité, SNB doit fournir à son personnel d'évaluation des conseils appropriés. D'où notre deuxième critère :

Des directives, des procédures et des pratiques appropriées devraient guider le processus d'évaluation.

Méthodes d'évaluation immobilière généralement reconnues

3.46 Dans *Montreal c. Sunlife Assurance Company of Canada* (1952), les tribunaux ont décrit les méthodes appropriées à suivre pour déterminer la valeur marchande des biens réels :

- le coût de remplacement déprécié;
- le prix que les possibilités de production de revenu du bien réel peuvent commander;
- les récentes ventes libres de biens réels comparables.

3.47 Les évaluateurs immobiliers appellent ces méthodes la technique du coût, la technique du revenu et la technique de la parité.

3.48 La technique du coût se base sur des modèles informatisés qui permettent d'estimer le coût de remplacement de la construction selon l'année de référence. Comme cette année de référence peut remonter à plusieurs années, des facteurs sont appliqués pour rajuster le coût de l'année de référence à la valeur de l'année en cours. Un facteur de dépréciation est ensuite appliqué pour prendre en compte toute obsolescence économique ou fonctionnelle observée. La technique du coût peut s'utiliser pour l'évaluation de tous les types de biens réels.

3.49 La technique du revenu est employée pour évaluer des biens réels qui produisent un loyer continu, tels qu'immeubles d'habitation, centres commerciaux et biens réels loués à des fins commerciales. Le bénéfice d'exploitation avant déduction des frais d'intérêt, de la dépréciation et des impôts sur le revenu est capitalisé à un taux de rendement approprié pour déterminer la valeur marchande.

3.50 En vertu de la technique de la parité, les ventes de biens réels comparables au bien réel en question sont analysées afin d'établir la valeur marchande.

Méthodes d'évaluation foncière généralement reconnues

3.51 L'application de méthodes d'évaluation est unique aux fins de l'impôt foncier et se fait par l'entremise de la « technique d'évaluation collective ».

3.52 En vertu de la technique d'évaluation collective, un coût de base équitable est établi pour chaque bien réel. Le rajustement de ces valeurs en fonction des valeurs marchandes en cours exige le calcul de facteurs annuels d'adaptation au marché. Les facteurs d'adaptation au marché sont tirés de l'analyse de ventes de biens réels comparables et s'appliquent au coût de base du bien réel pour obtenir sa valeur marchande. Ainsi, pour les évaluations foncières, une combinaison des techniques du coût et de la parité est une méthode généralement reconnue pour la majorité des biens réels.

3.53 Pour ce qui est des biens producteurs de revenus, la technique du coût est étoffée ou remplacée par un calcul effectué selon la technique du revenu.

3.54 Les immeubles d'habitation peuvent être évalués à l'aide d'un calcul par logement. Cette technique d'évaluation reflète la tendance du marché d'acheter des immeubles d'habitation à un prix qui correspond au nombre de logements dans l'immeuble multiplié par le prix en cours d'un logement.

3.55 Lorsqu'un propriétaire fait appel d'une évaluation, la technique de la parité est utilisée pour justifier la valeur imposable.

Directives et procédures de SNB en matière d'évaluation

3.56 Nous voulions comprendre la nature et le contenu des directives et des procédures de SNB en matière d'évaluation. Nous voulions également savoir si, dans les faits, le personnel d'évaluation suit ces directives et ces méthodes.

Guides d'évaluation

3.57 SNB a un manuel exhaustif de directives et de procédures pour l'évaluation foncière. Le manuel traite de points tels que les méthodes d'évaluation des biens réels, l'analyse et l'inspection des ventes, les renvois et les appels d'évaluation, et les relations publiques.

3.58 D'autres manuels d'évaluation fournissent des conseils précis relativement à certains types de biens réels, dont les immeubles d'habitation, les terrains de golf, les sites aquacoles et les magasins au détail.

3.59 Ces manuels ont été approuvés par la direction, tiennent compte du contexte opérationnel le plus récent et sont faciles d'accès par le personnel au moyen du site intranet de SNB.

Indicateurs du rendement

3.60 Les indicateurs du rendement font partie intégrante du processus d'évaluation foncière. La politique de SNB énonce clairement les mesures particulières qui servent à la fois de cibles et d'évaluation de la qualité des évaluations de biens réels. Les indicateurs du rendement sont calculés de façon à ce que les évaluations de biens réels reflètent en moyenne les valeurs marchandes, et le degré de variation acceptable dans les évaluations est limité.

3.61 L'indicateur de rendement le plus commun est le ratio évaluation-vente (REV). Ce ratio est obtenu en divisant la valeur imposable par le prix de vente du bien réel. Les directives établissent une fourchette allant de 90 % à 110 %, ce qui constitue une pratique d'évaluation généralement reconnue.

3.62 Le REV peut être calculé de deux manières. Le premier calcul est fondé sur la valeur de l'évaluation au moment de la vente. Il s'agit du calcul le plus intuitif pour le contribuable moyen et constitue le premier indicateur de l'exactitude de l'évaluation.

3.63 Le second calcul est fondé sur la valeur imposable de « la future année » plutôt que sur la valeur de l'évaluation au moment de la vente. La future année est l'année qui suit l'année de la vente. En utilisant la valeur imposable de la future année, on prend en compte dans le REV les plus récentes données sur la valeur marchande, les résultats des inspections, le jugement professionnel et les mesures correctives prises par les Services d'évaluation.

3.64 Pour donner un exemple, prenons une maison qui s'est récemment vendue pour 200 000 \$ et dont la valeur imposable au moment de la vente était de 150 000 \$, soit un REV de 75 %, c.-à-d. une valeur imposable de 150 000 \$ divisée par le prix de vente de 200 000 \$. Cela dépasse la fourchette des valeurs généralement acceptées et montre que cette évaluation foncière nécessite un rajustement.

3.65 Suivant une inspection du bien réel et une analyse des facteurs qui donnent lieu à la vente, le coût de base peut être accru en raison de facteurs tels que des rénovations ou un ajout à la maison.

Une fois que le facteur d'adaptation au marché de l'année suivante est appliqué, l'évaluation pourrait être de 185 000 \$. Le REV de la future année est maintenant de 93 %, ce qui correspond à la norme généralement reconnue.

3.66 Le REV de la future année est l'indicateur de rendement standard adopté un peu partout au Canada. SNB a commencé à utiliser cet indicateur en 2000.

Difficultés relatives à l'obtention de renseignements

3.67 La *Loi sur l'évaluation* accorde au directeur de l'évaluation libre accès à tous les rapports, registres, états financiers, statistiques et autres renseignements que possède le propriétaire et que le directeur juge nécessaire pour faire une évaluation convenable. Lorsque de tels renseignements ne sont pas fournis, le directeur peut estimer la valeur réelle et exacte du bien réel. Le propriétaire qui omet de fournir les renseignements demandés commet une infraction punissable.

3.68 Le personnel de SNB a estimé que les propriétaires répondent à seulement un quart des demandes de renseignements. Les « demandes » subséquentes aussi sont ignorées. Il arrive que ce soit seulement s'il y a appel de l'évaluation foncière que le propriétaire finisse par fournir les renseignements demandés.

3.69 À notre avis, les Services d'évaluation devraient exercer leur plein pouvoir en vertu de la loi pour faire en sorte que les propriétaires donnent suite aux demandes de renseignements.

Notre vérification des directives, des procédures et des pratiques

3.70 Pour déterminer si le personnel d'évaluation suit effectivement les directives et les procédures en vigueur, nous avons choisi un nombre appréciable de dossiers d'information foncière pour en faire une vérification détaillée. Nous avons examiné un échantillon comprenant 36 résidences privées, 9 immeubles d'habitation, 28 biens à usage commercial, 9 biens institutionnels appartenant au gouvernement et 2 terrains de golf. Ces biens sont situés dans les régions de la Vallée, de Beauséjour et de Chaleur de la province.

3.71 Nous avons choisi des biens nouvellement construits, des biens vendus récemment et d'autres biens présentant un certain intérêt. Par nos procédés de vérification, nous avons recueilli des éléments probants sur :

- la méthode d'évaluation utilisée;

- le coût de base du terrain et des bâtiments;
- l'application des facteurs d'adaptation au marché;
- les valeurs d'évaluation sur une période de trois ans;
- les calculs des REV actuels et futurs;
- la documentation source justifiant le transfert de titre;
- l'inspection matérielle;
- le jugement professionnel de l'évaluateur.

3.72 Dans l'ensemble, nous avons constaté ce qui suit :

- la technique du coût est la méthode la plus fréquemment utilisée;
- une carte de la valeur des terrains est préparée pour chaque quartier à tous les quatre ou cinq ans de façon à refléter les prix courants du marché;
- le coût de base des résidences privées est déterminé au moyen du module d'établissement des coûts PATS;
- le coût de base des biens plus importants producteurs de revenus, commerciaux, industriels et institutionnels est calculé au moyen de logiciels commerciaux bien connus;
- des facteurs d'adaptation au marché sont préparés pour chaque quartier à partir d'un examen des ventes des biens réels dans le quartier;
- il est facile d'obtenir un historique des valeurs d'évaluation du système PATS;
- les REV sont correctement calculés et utilisés comme une mesure de planification et d'évaluation du rendement;
- les documents appropriés à l'appui du transfert de titre suivant la vente d'un bien réel sont correctement utilisés et versés au dossier;
- les inspections matérielles sont documentées au moment où elles sont effectuées;
- les décisions relevant du jugement professionnel sont consignées par écrit.

3.73 À la lumière de notre travail de vérification, nous sommes d'avis que, *de façon générale*, les pratiques en matière d'évaluation suivent les directives et les procédures de SNB et les pratiques généralement reconnues dans ce domaine. Des évaluations sont systématiquement déterminées pour chaque type de bien réel. Enfin, on constate une uniformité dans les pratiques en matière d'évaluation d'une région à l'autre.

Évaluations inéquitables

3.74 Bien que, de façon générale, le personnel respecte les directives, les procédures et les pratiques, nous avons découvert que

plusieurs types de biens réels sont systématiquement sous-évalués. Cette sous-évaluation entraîne des inégalités dans le régime de l'impôt foncier.

Maisons de luxe

3.75 Nous avons analysé des données relatives à la vente de biens résidentiels, retenant toutes les maisons unifamiliales vendues dans la province entre octobre 2003 et septembre 2004.

3.76 Nous avons réparti les ventes selon des fourchettes de valeurs semblables à celle du marché immobilier. Pour chaque fourchette de valeurs, nous avons calculé le ratio évaluation-vente fondé sur l'évaluation de la future année :

Maisons unifamiliales vendues entre octobre 2003 et septembre 2004		
Fourchette du prix de vente (\$)	Nombre de maisons vendues	REV de la future année (%)
0 – 60 000	1 329	103
60 001 – 100 000	2 673	96
100 001 – 125 000	1 660	93
125 001 – 160 000	1 502	94
160 001 – 190 000	587	93
190 001 – 250 000	354	92
250 001 +	140	85
Total	8 245	94
0 – 250 000	8 105	95
250 001 +	140	85

3.77 Cette analyse montre que :

- Le REV global de la future année est de 94 %.
- Plus la valeur du bien est *élevée*, plus le REV est *faible*.
- L'évaluation des maisons valant plus de 250 000 \$, que SNB appelle des maisons de luxe, est de 10 % inférieure à celle de tous les autres biens résidentiels pris comme un groupe.
- Les maisons de luxe ont un REV de 85 %, ce qui est inférieur à la valeur minimale généralement acceptée de 90 %.

3.78 En 2004, les maisons de luxe représentaient seulement 2,4 % de la valeur imposable de toutes les maisons unifamiliales. Mais elles

représentaient aussi un manque à gagner d'environ 1 million de dollars en taxes municipales et locales et en impôt provincial sur tout bien réel non admissible au crédit provincial d'impôt foncier résidentiel.

3.79 La sous-évaluation des maisons de luxe n'est pas évidente dans le calcul général du REV que préparent régulièrement les Services d'évaluation.

3.80 Cependant, le problème n'était pas inconnu de la direction et du personnel. En janvier 2004, un rapport d'enquête sur les logements résidentiels a comparé les ventes de 2002 et de 2003. Ce rapport montre des écarts semblables à ceux présentés ci-dessus entre les biens de valeur moins élevée et les biens de valeur plus élevée. De plus, en décembre 2002, les Services d'évaluation ont fait part au conseil d'administration de SNB d'indicateurs du rendement qui semblaient aussi prouver l'existence de ce problème.

3.81 Nous avons constaté que le problème de l'inégalité dans l'évaluation des maisons de luxe est le même dans toutes les régions de la province.

Propriétés riveraines

3.82 Le long des côtes et sur le bord des rivières partout dans la province, les propriétaires suivent une tendance répandue ailleurs au Canada. Les gens veulent construire leur maison dans des zones auparavant utilisées à des fins récréatives, agricoles ou forestières et paient des prix très élevés pour acquérir de tels terrains. Dans de nombreux cas, des maisons de luxe sont érigées sur ces propriétés riveraines.

3.83 Nous avons fait la vérification de sept propriétés riveraines sur lesquelles sont construites des maisons de luxe. Nous avons trouvé des preuves d'une sous-évaluation importante. Ainsi, à Cap Pelé, une propriété avait été évaluée à 129 900 \$ en 2005, tandis qu'elle s'était vendue en 2003 pour 199 000 \$, soit un REV futur de seulement 65 %. La valeur du terrain comprise dans cette évaluation était de seulement 21 900 \$, comparativement à la valeur estimative actuelle de plus de 50 000 \$.

3.84 Une autre propriété située sur la baie de Miramichi était évaluée à 182 000 \$ en 2005, alors qu'elle s'était vendue pour 305 000 \$ en 2004, soit un REV futur de seulement 60 %. La valeur du terrain comprise dans l'évaluation était de seulement 20 000 \$.

Cette faible valeur n'est pas surprenante, puisqu'il s'était écoulé plus de neuf ans depuis qu'une réévaluation du terrain avait eu lieu dans ce quartier.

3.85 L'évaluation des biens réels comporte deux éléments principaux : le terrain et les bâtiments. S'il y a un bâtiment, le terrain est qualifié de terrain « amélioré », peu importe la qualité du bâtiment. Qu'un terrain soit amélioré ou non, de nouvelles valeurs doivent être établies pour les terrains partout dans la province afin de tenir compte des valeurs marchandes des propriétés riveraines.

Immeubles d'habitation

3.86 Nous avons fait la vérification de neuf immeubles d'habitation situés à Moncton, à Miramichi et à Campbellton.

Méthodes d'évaluation

3.87 Notre vérification montre que de nombreux immeubles d'habitation sont évalués au moyen de la technique du coût. Lorsque l'immeuble est une construction neuve, la technique du coût est une méthode acceptable pour déterminer l'évaluation initiale.

3.88 Cependant, une fois que l'immeuble d'habitation atteint des taux d'occupation normaux, une technique du revenu offre une meilleure estimation de sa valeur réelle et exacte.

3.89 Il arrive que le personnel se base plus simplement sur la valeur par logement pour déterminer la valeur marchande d'un immeuble d'habitation. À la lumière des ventes récentes, il est facile de calculer les valeurs marchandes par logement. À l'heure actuelle, le personnel utilise un tel calcul pour confirmer le caractère raisonnable de l'évaluation qu'il a préparée à l'aide de la technique du coût ou du revenu.

3.90 Nous croyons que SNB devrait voir si cette approche selon la valeur par logement basée sur le marché est une technique principale appropriée plus efficace pour évaluer les immeubles d'habitation.

Les logements de luxe sont sous-évalués

3.91 SNB a signalé à l'interne que les immeubles d'habitation sont sous-évalués par rapport à leur valeur marchande. Pour la période allant d'octobre 2003 à septembre 2004, les immeubles d'habitation vendus avaient un REV futur de 86 %. Cette valeur est inférieure à la valeur minimale généralement acceptée de 90 %.

3.92 Nous avons découvert toutefois que ce calcul laisse de côté un certain nombre de ventes financièrement importantes d'immeubles

d'habitation. Notre calcul du REV futur fondé sur les relevés d'impôt de 2005 donne un REV futur de 42 %. Voilà qui est largement inférieur à celui calculé par SNB.

3.93 Le personnel de SNB a expliqué que des entreprises ont acheté récemment d'importantes quantités de logements de luxe dans le but de consolider la propriété dans ce segment du marché. Ces sociétés paient des prix forts qu'on n'avait jamais encore vus au Nouveau-Brunswick. Le personnel a déclaré qu'il doit déterminer si les valeurs marchandes ont effectivement atteint de tels niveaux; c'est la raison pour laquelle ces valeurs ne sont pas encore prises en considération dans les valeurs d'évaluation.

3.94 Il est clair que la question est importante pour SNB. Il semblerait qu'une nouvelle valeur marchande ait été établie pour ce type de logement de luxe. Les valeurs d'évaluation devraient refléter adéquatement les valeurs marchandes.

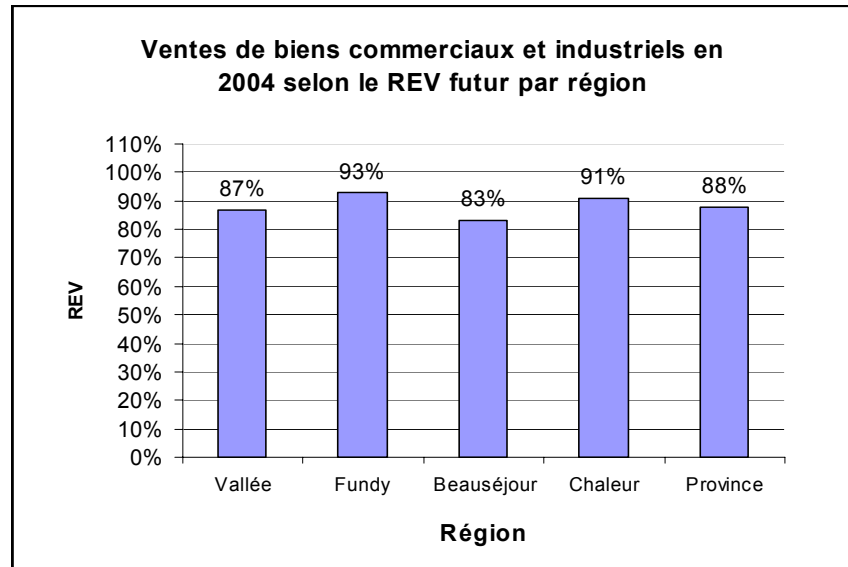
Biens commerciaux et industriels

3.95 Nous avons fait la vérification de 28 biens commerciaux. Nos échantillons étaient composés d'immeubles à bureaux, de centres commerciaux, des biens loués pour commerce au détail et d'hôtels. Ces biens sont situés dans les principales villes de la province ou dans des centres plus petits tels qu'Oromocto, Riverview, Shediac, Bouctouche, Neguac, Paquetville et Atholville.

3.96 La majorité des biens que nous avons sélectionnés pour la vérification étaient évalués au moyen de la technique du coût. Cinq étaient évalués selon la technique du revenu, tandis que, dans un cas, la valeur imposable a été établie directement à partir du jugement de l'évaluateur.

3.97 Nous avons constaté qu'un nombre de variables beaucoup plus important entre en jeu dans la détermination de la valeur imposable d'un bien commercial. De plus, les ventes comparatives sont moins nombreuses que pour les biens résidentiels. Il s'ensuit que les évaluateurs doivent faire davantage appel à leur jugement pour déterminer la valeur imposable. Ainsi, nous avons trouvé plusieurs exemples dans lesquels le facteur de dépréciation appliqué au coût de base semblait anormalement élevé. Le personnel a indiqué que les chefs des équipes d'évaluation pourraient effectuer un examen plus rigoureux de ces dossiers afin de confirmer la justesse des évaluations.

3.98 SNB a analysé les biens commerciaux vendus entre octobre 2003 et septembre 2004. En plus des types de biens compris dans notre échantillon, les calculs de SNB comprenaient des biens à usage industriel lourd et à usage industriel léger. Les REV futurs obtenus sont présentés ci-dessous, par région :



3.99 Les REV dans les régions de la Vallée et de Beauséjour et pour la province dans son ensemble sont inférieurs à la norme minimale acceptée de 90 %.

3.100 Ces indicateurs montrent la nécessité d'une évaluation plus rigoureuse pour suivre le rythme des avancées du marché dans les valeurs des biens commerciaux et industriels.

Explications de la sous-évaluation

3.101 Nous avons cherché à comprendre les raisons pour lesquelles les évaluations sont parfois inférieures à la valeur réelle et exacte du bien. Nous abordons ci-dessous quatre éléments qui contribuent à la situation.

Stratification insuffisante des biens

3.102 L'une des caractéristiques fondamentales de la technique d'évaluation collective en matière d'évaluation foncière est la stratification de biens semblables dans des groupes homogènes. La stratification des biens permet d'attribuer à chaque groupe un facteur différent d'adaptation au marché. La valeur marchande de chaque groupe de biens peut très bien se comporter différemment; en conséquence, il est très important d'être en mesure de rajuster les valeurs des biens avec précision au moyen de facteurs d'adaptation

au marché. Une stratification efficace des biens permet des rajustements plus exacts.

3.103 Dans le système propriétaire d'évaluation et d'imposition foncières (PATS) de SNB, les biens sont identifiés selon des codes désignant l'autorité fiscale, le quartier et le groupe. L'autorité fiscale représente la municipalité ou le district de services locaux. Le quartier est un sous-groupe de l'autorité fiscale. Un groupe est constitué de constructions similaires dans un quartier. Par exemple, un quartier peut comporter différents groupes pour tenir compte des résidences plus anciennes, des résidences ordinaires et des résidences de luxe. Le personnel a déclaré que le système PATS est assez souple à cet égard.

3.104 Nous avons noté que le plein potentiel de cette fonction du système PATS n'est pas exploité. Dans une région, un manque d'attention historique au code de groupe signifie que de nombreux biens sont classés de manière incorrecte; donc, en ce qui concerne le code du groupe, l'intégrité de la base des données d'évaluation est douteuse.

3.105 Étant donné le manque d'intégrité de la base des données d'évaluation, nous avons trouvé des exemples où le personnel d'évaluation hésite à redresser suffisamment les facteurs d'adaptation au marché pour des groupes particuliers de biens réels. Il s'ensuit qu'il a tendance à sous-estimer l'évaluation de quelques maisons de valeur plus élevée, qui sont regroupées avec un nombre beaucoup plus important de résidences ordinaires. L'autre option consisterait à surestimer l'évaluation du groupe plus important des résidences ordinaires afin de corriger le problème posé par les maisons de valeur plus élevée.

3.106 Le défaut d'augmenter adéquatement la valeur de certains biens sur une longue période entraîne une sous-évaluation systématique comme celle que l'on observe pour les maisons de luxe. La question pourrait être réglée immédiatement au moyen des caractéristiques actuelles du PATS.

Inspection et analyse des ventes insuffisantes et tardives

3.107 SNB a établi des normes pour l'inspection et l'analyse des ventes de biens réels. Les évaluateurs sont censés faire enquête pour vérifier si la vente est faite de pleine concurrence. Ils doivent déterminer la nécessité d'une inspection matérielle. Enfin, ils doivent analyser les facteurs qui contribuent à la vente.

3.108 L'enquête, l'inspection et l'analyse des ventes constituent une fonction très importante. Elle permet à l'évaluateur de repérer les améliorations apportées à la propriété depuis la dernière inspection et de rajuster l'évaluation en conséquence. De plus, le fait d'avoir une présence visible dans la collectivité accroît le niveau de confiance du public envers le processus d'évaluation.

Les normes d'inspection pour les ventes ne sont pas satisfaites

3.109 Les normes d'inspection de SNB pour les ventes sont résumées ci-dessous :

Biens résidentiels améliorés

- Si les ventes dans le secteur sont rares, tous les biens nécessitent une inspection.
- Si les ventes dans le secteur sont nombreuses et que le REV du bien à vendre se situe à l'extérieur de la fourchette 92-108 %, le bien nécessite une inspection.
- Si les ventes dans le secteur sont nombreuses et que le REV du bien à vendre se situe à l'intérieur de la fourchette 92-108 %, un échantillon représentatif des biens peut faire l'objet d'une inspection.

Dans l'ensemble, le pourcentage cible d'inspections des biens résidentiels améliorés, y compris les biens dont le REV se situe dans la fourchette 92-108 %, est un minimum de 50 % des ventes de pleine concurrence.

Biens non résidentiels améliorés

Tous les biens nécessitent une inspection.

Délai

Les ventes devraient faire l'objet d'une inspection au plus tard dans les 90 jours suivant la date d'enregistrement du document de transfert du bien.

Cycle d'inspection minimum

SNB a établi comme cible générale la réinspection de chaque bien selon un cycle de 15 ans.

3.110 En 2004, SNB a inspecté 43 % des ventes potentielles de pleine concurrence, soit 7 % de moins que la cible ci-dessus.

3.111 Nous avons constaté dans certains cas que des biens avaient été inspectés de six à huit mois après leur vente. Ce problème est

particulièrement aigu dans les marchés immobiliers plus actifs de la province.

3.112 Selon les statistiques sur le rendement de 2004 de SNB, le programme de « réinspection » de SNB suit un cycle de 18 à 21 ans. Le nombre de biens nécessitant une inspection est établi annuellement en vue d'atteindre la cible de 15 ans; cependant, les autres projets de travail entraînent de façon générale une diminution du nombre de réinspections effectivement réalisées.

3.113 Un nombre insuffisant d'inspections des ventes donne lieu à des évaluations moins exactes des biens vendus. L'inspection tardive des ventes fait que les connaissances des conditions du marché du personnel d'évaluation ne sont pas aussi actuelles qu'elles pourraient l'être. Cela pourrait avoir des répercussions pour l'établissement des facteurs d'adaptation au marché. Si ces facteurs sont sous-estimés, la conséquence d'inspections des ventes insuffisantes et tardives s'étend à des quartiers en entier.

Autres sources de renseignements

3.114 Dans la majorité des cas, il n'y a pas personne à la maison durant le jour. S'il n'y a personne, il est impossible de procéder à l'inspection de l'intérieur de la maison. Il s'ensuit que les tentatives d'inspection de la maison constituent une utilisation inefficace et inefficace du temps des évaluateurs.

3.115 Ailleurs en Amérique du Nord, on a adopté d'autres méthodes pour obtenir les renseignements nécessaires à l'analyse des ventes. Certaines des sources dont il a été discuté avec le personnel comprennent les listes d'inscription des chambres immobilières et les résultats d'inspection des municipalités et des commissions de district d'aménagement de la province.

Limites du système d'information

3.116 Le système d'information PATS comporte un certain nombre de limites fonctionnelles qui entravent l'efficacité et l'efficacé du personnel d'évaluation.

3.117 Par exemple, le module d'établissement des coûts résidentiels ne reproduit plus les tendances actuelles en matière de construction résidentielle. Il a été conçu pour les styles plus simples du début des années 1980. Les maisons d'aujourd'hui ont des plans d'étage et des lignes de toiture beaucoup plus compliqués et des systèmes de chauffage et de ventilation plus sophistiqués, et des matériaux de qualité supérieure sont employés dans leur construction.

3.118 Le personnel d'évaluation a déterminé un certain nombre d'améliorations dont il aurait besoin dans un nouveau système en remplacement du système PATS, notamment :

- intégration avec le système d'enregistrement des biens-fonds;
- incorporation des coordonnées de GPS;
- accès sous forme numérique aux photographies, aux plans cadastraux et aux plans des bâtiments;
- analyse des données en temps réel;
- saisie efficace des données sur le terrain et transfert électronique des données vers la base de données centrale;
- outils et méthodes d'évaluation améliorés;
- mise en œuvre plus facile des modifications aux politiques fiscales;
- administration de l'horaire et des affectations de travail du personnel;
- choix de la langue officielle.

3.119 Dans son rapport annuel de 2003-2004, SNB mentionne l'obsolescence du système PATS comme l'un des risques auxquels fait face la société. SNB n'a pas encore obtenu le financement nécessaire pour mettre au point un système de remplacement.

3.120 Nous avons examiné un certain nombre de documents internes proposant le remplacement du système PATS. Les améliorations opérationnelles et autres facteurs qualitatifs sont bien documentés; toutefois, on ne nous a pas fourni une analyse financière coûts-avantages détaillée à l'appui de la demande de fonds. Comme un nouveau système est estimé à plusieurs millions de dollars, une analyse coûts-avantages devrait être exigée pour justifier une dépense de cette ampleur.

Pratiques exemplaires en vigueur ailleurs

3.121 Dans notre examen d'autres pratiques exemplaires suivies par SNB, nous avons constaté avec plaisir que la société entretient des liens étroits avec d'autres services d'évaluation.

3.122 Le personnel des Services d'évaluation connaît bien le contexte canadien des questions d'évaluation. Ainsi, SNB est un participant actif à la conférence annuelle des directeurs canadiens des services d'évaluation. De plus, une analyse comparative du rendement opérationnel est faite des différents services d'évaluation du Canada.

3.123 Sur le plan international, deux membres de l'équipe de gestion supérieure des Services d'évaluation sont membres de l'International Association of Assessing Officers, ce qui leur permet de se tenir au courant des questions et des avancées dans le domaine de l'évaluation aux États-Unis. De plus, un gestionnaire a assisté à la première Conférence internationale en évaluation immobilière et foncière de la francophonie, qui a eu lieu à Québec en 2004.

3.124 De telles relations externes permettent à SNB de se tenir au courant des dernières nouveautés dans le domaine de l'évaluation. Par exemple, un nouveau modèle de logiciel pour l'établissement des coûts des biens commerciaux a été instauré en 2004.

3.125 En 2003, SNB a plaidé sa cause devant le Comité de réduction des formalités administratives de la province pour obtenir que les prix de vente soient rendus publics. Les importants avantages invoqués sont les suivants :

- des acheteurs et des vendeurs de biens réels mieux informés, aussi bien les entreprises que les particuliers;
- un marché plus cohérent avec des participants qui s'y connaissent mieux;
- des évaluations de biens réels plus exactes menant à des niveaux d'imposition plus équitables et plus concurrentiels;
- un soutien pour les évaluateurs qui défendent leurs évaluations suite au renvoi ou à l'appel d'une évaluation foncière;
- une diminution possible des appels d'évaluation, permettant d'économiser du temps et des ressources.

3.126 Au Nouveau-Brunswick, bien que l'information sur les ventes ne soit pas rendue publique, les renseignements concernant les prêts hypothécaires *sont* accessibles au moyen du système d'enregistrement des biens réels. La valeur des ventes est une information publique partout au Canada, sauf dans les provinces Maritimes.

3.127 Dans certains cas, les renseignements sur les ventes sont fournis moyennant un droit, ce qui pourrait représenter une source de revenus pour SNB.

3.128 Notre bureau avait recommandé un tel changement dans son rapport du vérificateur de 1994 sur la Corporation d'information géographique du Nouveau-Brunswick. À notre avis, il s'agit d'une recommandation toujours pertinente.

Recommandation

3.129 **Nous avons recommandé que SNB exerce le plein pouvoir que lui confère la Loi sur l'évaluation afin d'obtenir tous les renseignements pertinents requis pour évaluer tous les biens.**

Réponse de SNB

3.130 *SNB accepte la recommandation et continuera à exercer son pouvoir en demandant et en exigeant les renseignements nécessaires. La dernière étape est la poursuite en justice des contribuables qui ne répondent pas aux demandes de renseignements – il est difficile d'assurer un traitement équitable de ces personnes, qui ont différentes raisons de ne pas se conformer. Les Services d'évaluation se fient à la Commission régionale de révision des évaluations pour décider si un appel devrait être entendu ou non lorsqu'une évaluation pour laquelle l'information n'a pas été fournie se rend jusqu'à ce palier. Des modifications législatives pourraient être nécessaires pour confirmer que des copies des renseignements demandés doivent être fournies, et pas seulement être disponibles pour consultation. [Traduction.]*

Recommandation

3.131 **Nous avons recommandé que SNB élimine les inégalités dans l'évaluation des maisons de luxe, des propriétés riveraines, des immeubles d'habitation et des biens réels commerciaux et industriels.**

Réponse de SNB

3.132 *L'élimination des situations inéquitables est le principal objectif des programmes du travail d'évaluation. Étant donné l'ampleur et la complexité des différents types de biens mentionnés, et vu les distorsions et les préférences changeantes du marché, des inégalités sont plus fréquemment observées dans ces catégories de biens. Nous convenons que nous devons faire porter notre attention sur certains endroits en particulier, et les prochains programmes de travail en tiendront compte. [Traduction.]*

Recommandation

3.133 **Nous avons recommandé que SNB évalue si l'établissement de la valeur par logement est une technique principale appropriée pour évaluer les immeubles d'habitation.**

Réponse de SNB

3.134 *Cette approche est utilisée comme un outil principal d'évaluation pour les immeubles d'habitation qui sont situés dans des secteurs où les données sur les ventes sont suffisamment nombreuses pour permettre la stratification nécessaire. Nous explorerons la possibilité d'utiliser cette approche plus souvent. Nous sommes d'avis que la réalisation d'une analyse et d'une stratification détaillées est préférable (en tenant compte de la taille,*

de l'âge, de l'état, de la qualité, des caractéristiques, de la valeur du terrain, etc.). Toutefois, les renvois et les appels relativement à de tels biens nécessiteront l'emploi d'approches multiples pour déterminer si l'évaluation initiale est correcte. [Traduction.]

Recommandation

3.135 Nous avons recommandé que SNB procède à une stratification suffisante des biens réels dans sa base des données d'évaluation.

Réponse de SNB

3.136 *Nous sommes d'accord avec la recommandation et nous avons fait des efforts pour stratifier les biens de manière à mieux réagir aux récentes ventes sur le marché. Le système d'établissement des coûts résidentiels en place depuis 25 ans est dépassé et rend la stratification plus difficile, car celle-ci doit parfois être fondée sur l'âge, la taille, le style et l'emplacement, ce qui requiert normalement une pleine réinspection du quartier en entier.* [Traduction.]

Recommandation

3.137 Nous avons recommandé que SNB s'assure que ses normes d'inspection pour les ventes sont respectées.

Réponse de SNB

3.138 *Étant donné notre niveau actuel de financement, nous ne sommes pas en mesure de respecter nos normes internes en matière d'inspection. Dans la gestion des programmes de travail, des choix doivent être faits et des priorités doivent être établies dans le cadre des ressources actuelles. Les gestionnaires affectent les évaluateurs aux éléments des programmes de travail qui sont les plus pressants – appels, renvois, nouvelles constructions, ventes, réinspections, etc. – et doivent parfois sacrifier des activités qui sont moins cruciales pour les résultats d'évaluation dans leur ensemble.* [Traduction.]

Recommandation

3.139 Nous avons recommandé que SNB détermine des moyens plus efficaces d'inspecter et d'analyser les ventes de biens réels.

Réponse de SNB

3.140 *Nous reconnaissons qu'il s'agit d'une fonction d'une grande importance et que des changements sont requis pour en améliorer l'efficacité. D'autres méthodes de collecte et d'analyse de cette information pourraient être mises en place grâce à une mise à niveau de la technologie et de concert avec un examen de l'organisation et des fonctions.* [Traduction.]

Recommandation 3.141 **Nous avons recommandé que SNB présente une analyse financière coûts-avantages pour appuyer la demande de remplacement du système d'information de l'évaluation foncière.**

Réponse de SNB 3.142 *Une présentation au gouvernement est en voie d'élaboration pour justifier la nécessité de remplacer le système PATS.*
[Traduction.]

Recommandation 3.143 **Nous avons recommandé que SNB rende publique l'information sur les ventes de biens réels.**

Réponse de SNB 3.144 *SNB a demandé, et continue de soutenir, la modification législative qui permettrait de rendre publics les renseignements sur les ventes.* [Traduction.]

Évaluation 3.145 Il est partiellement satisfait au second critère. Tandis que des directives et des procédures bien élaborées guident le processus d'évaluation, certaines pratiques donnent lieu à des évaluations qui sont inférieures à la valeur réelle et exacte des biens réels.

Titres de compétences des membres du personnel 3.146 Byrne nous rappelle l'importance cruciale d'avoir un personnel suffisamment qualifié :

Administrateurs capables, dynamiques et incorruptibles

Nous avons beaucoup insisté sur l'importance de rassembler un personnel composé d'administrateurs capables, dynamiques et incorruptibles. Le succès de tout programme des services publics dépendra davantage de la capacité de recruter et de retenir de tels hommes que de tout autre facteur. [Traduction.]

3.147 Notre troisième critère est donc le suivant :

Le personnel d'évaluation devrait être suffisamment qualifié.

Associations professionnelles

3.148 Nous avons cru qu'il était important de comprendre le contexte professionnel dans lequel les évaluateurs fonciers travaillent, ce qui nous a amenés à comparer les professions de *d'évaluateur foncier* et *d'évaluateur immobilier*¹.

1. N.d.T. L'anglais a deux termes différents pour désigner les évaluateurs : *assessor* (évaluateur foncier) et *appraiser* (évaluateur immobilier).

International Association of Assessing Officers (IAAO)

3.149 L'International Association of Assessing Officers (IAAO) existe depuis 1934. L'association a comme mission de promouvoir l'innovation et l'excellence en matière d'évaluation des biens, de politiques d'impôt foncier et d'administration. Elle joue un rôle professionnel en formant et en agréant les évaluateurs de biens réels. Elle fait des recherches en matière de normes professionnelles et établit des normes pour ses membres. Elle est l'un des parrains fondateurs de l'American Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP). Aux États-Unis, ces normes uniformes pour l'exercice de la profession d'évaluateur s'appliquent aussi bien aux évaluateurs immobiliers qu'aux évaluateurs fonciers.

3.150 Deux membres du personnel cadre de SNB détiennent une désignation professionnelle de l'IAAO.

Institut canadien des évaluateurs (ICE)

3.151 L'Institut canadien des évaluateurs établit des « règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada », qui sont des normes. Il forme et agréé ses membres et en réglemente la conduite. Il confère les désignations professionnelles de CRA (évaluateur agréé de biens résidentiels) et d'AACI (évaluateur accrédité par l'Institut canadien) aux personnes qui possèdent les qualités appropriées.

3.152 De nombreux employés de SNB ont reçu une formation au moyen du programme de formation professionnelle de l'ICE. Certains ont reçu leur désignation professionnelle d'évaluateur; donc, ces *évaluateurs fonciers* sont aussi membres de la profession d'évaluateur par le biais de l'ICE.

Rôles des évaluateurs fonciers et des évaluateurs immobiliers

3.153 Nous avons constaté que les deux disciplines – l'évaluation foncière et l'évaluation immobilière – sont interreliées et suivent des normes professionnelles semblables. Le personnel SNB est bien au fait des pratiques généralement reconnues pour les deux catégories d'évaluateur.

3.154 Il n'en reste pas moins, bien sûr, qu'il y a des différences importantes entre les deux disciplines. Au Nouveau-Brunswick et dans de nombreuses autres provinces, les évaluateurs fonciers, contrairement aux évaluateurs immobiliers, sont des employés du gouvernement. Les évaluateurs immobiliers évaluent des propriétés individuelles de façon ponctuelle à des fins commerciales, tandis que les évaluateurs fonciers effectuent des évaluations de masse à des fins fiscales. Enfin, les services des évaluateurs immobiliers sont souvent

retenus par des propriétaires qui désirent contester une évaluation foncière devant la Commission d'appel en matière d'évaluation et d'urbanisme.

3.155 À notre avis, chaque discipline a un point de vue unique de l'évaluation des biens réels. Certains employés de SNB travaillent dans les deux disciplines. Cette expérience ne manque certainement pas d'enrichir leurs connaissances, leurs compétences et leur optique.

Qualification professionnelle du personnel d'évaluation

3.156 Nous avons fait enquête sur les normes qui régissent l'établissement de la qualification professionnelle du personnel d'évaluation. Nous avons constaté que les provinces canadiennes sont libres d'établir leur propre niveau de qualification pour le personnel d'évaluation. Des comparaisons ont souvent lieu parmi les provinces, mais il n'existe pas de lignes directrices nationales. En revanche, les normes professionnelles de l'IAAO appelées *Standard on Professional Development* offrent des lignes directrices pour le recrutement, le perfectionnement professionnel et l'agrément des agents d'évaluation.

3.157 À SNB, un comité de formation en matière d'évaluation, présidé par le directeur des politiques et des programmes, décide de la qualification du personnel d'évaluation en se fondant sur le modèle de normes de l'IAAO.

3.158 Les évaluateurs sont syndiqués et appartiennent au groupe Techniciens et technologues des travaux de génie, inspections techniques, personnel médical et de laboratoire et contremaîtres de la voirie de l'Association des employés de la fonction publique du Nouveau-Brunswick. La convention collective conclue entre le Conseil de gestion provincial et l'AEFPNB gouverne les relations de travail entre les évaluateurs et la direction. Lorsqu'un poste vacant est à pourvoir, la convention collective exige que l'avis de concours contienne la description et l'emplacement du poste, l'échelle salariale et les compétences requises.

3.159 Nous avons examiné le processus suivi par SNB pour recruter de nouveaux employés. Ce processus a une procédure clairement établie pour :

- demander qu'un poste soit pourvu;
- préparer la description de poste, les compétences requises, la rémunération, etc.;

- annoncer le concours;
- établir un comité de sélection impartial;
- faire passer une entrevue et un examen aux candidats et les évaluer;
- préparer une liste d'admissibilité pour la décision du président;
- préparer une lettre d'offre;
- communiquer la nomination au personnel.

3.160 Nos discussions avec le personnel des ressources humaines et notre examen des dossiers des concours nous portent à croire que SNB a une procédure adéquate pour assurer la qualification des personnes qui sont engagées.

Désignations professionnelles

3.161 Il n'est pas *obligatoire* de détenir une désignation professionnelle pour être nommé à un poste aux Services d'évaluation de SNB, y compris un poste de direction. Au total, 42 des 117 membres du personnel, soit 36 %, détiennent une désignation professionnelle de l'ICE ou de l'IAAO.

3.162 Les membres du personnel qui désirent atteindre la classification la plus élevée prévue dans la convention collective doivent suivre avec succès tous les cours menant à la désignation AACI. Bien qu'ils ne soient pas tenus de remplir le rapport d'évaluation final qui leur accorde la désignation, il est *recommandé* de le faire.

3.163 Nous avons appris que l'Île-du-Prince-Édouard et la Colombie-Britannique exigent toutes les deux que le personnel et la direction détiennent une désignation professionnelle d'évaluateur. Les raisons invoquées pour exiger de leurs employés cette norme plus élevée de qualification sont les suivantes :

- accroître leur crédibilité auprès du public;
- s'assurer un respect accru en tant que témoins experts devant les commissions d'appel des évaluations;
- former une réserve plus large de talent afin de répondre aux futurs besoins en matière de leadership;
- obtenir des évaluations de meilleure qualité grâce à une main-d'œuvre hautement qualifiée.

3.164 Nous sommes d'avis que rehausser la qualification professionnelle en exigeant une désignation est un point qui vaut la peine d'être discuté en profondeur.

Questions relatives à la gestion des ressources humaines

3.165 Nous avons constaté que SNB a de nombreuses initiatives en cours pour gérer ses ressources humaines. Voici quelques exemples d'initiatives stratégiques :

- Un des objectifs du plan d'affaires de SNB pour 2004-2007 est de veiller à avoir les personnes qui conviennent aux emplois et à leur fournir les bons outils;
- le plan stratégique des ressources humaines est conçu de façon à ce que les employés aient les politiques, le soutien et les outils dont ils ont besoin pour faire leur travail au mieux de leurs capacités;
- les systèmes de gestion du rendement du personnel sont bien établis et fonctionnent de manière conforme aux politiques;
- la Direction des services d'évaluation a entrepris un examen stratégique de son modèle de gestion régionale afin de déterminer quelle est la structure qui servira le mieux ses besoins futurs.

3.166 L'efficacité de ces mesures sera bientôt mise à l'essai. En effet, il est urgent que les Services d'évaluation se penchent sur les questions de relève. Le groupe de gestion supérieure du bureau central (le directeur des Services d'évaluation et trois gestionnaires), deux coordonnateurs provinciaux et deux gestionnaires régionaux seront tous admissibles à la retraite au cours des cinq prochaines années. Ces départs à la retraite créeront de grands défis pour ce qui est du transfert de connaissances à une nouvelle génération de dirigeants.

Recommandation

3.167 Nous avons recommandé que SNB évalue les coûts et les avantages d'exiger un niveau de qualification plus élevé de son personnel d'évaluation.

Réponse de SNB

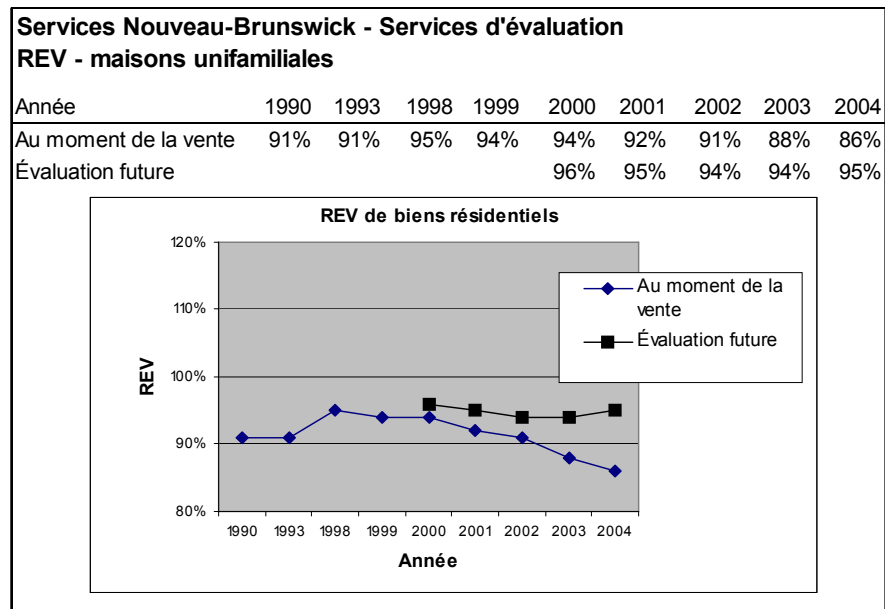
3.168 Nous convenons que des niveaux de qualification plus élevés devraient mener à des résultats de meilleure qualité, et nous encourageons notre personnel à obtenir un agrément professionnel. Toutefois, une main-d'œuvre plus spécialisée – au sein de laquelle les ressources sont formées et compétentes dans leurs rôles respectifs – est préférable à une approche généralisée. Exiger que tous les gestionnaires et coordonnateurs détiennent une désignation pourrait compromettre l'acquisition d'autres compétences qui sont davantage nécessaires. [Traduction.]

Recommandation	3.169 Nous avons recommandé que SNB prépare un plan de relève pour faire face à ses besoins en matière de ressources humaines aux Services d'évaluation.
Réponse de SNB	3.170 <i>SNB reconnaît qu'il s'agit d'une question cruciale et s'en occupe.</i> [Traduction.]
Évaluation	3.171 Il est partiellement satisfait au troisième critère. Bien que la qualification du personnel d'évaluation réponde aux exigences et aux normes internes de SNB, nous proposons que des niveaux de qualification plus élevés du personnel soient envisagés.
Gestion du processus d'évaluation	3.172 La commission Byrne souhaitait que le personnel obtienne le meilleur rendement administratif qui soit. De nos jours, la gestion du rendement demeure une question clé dans les services publics. D'où notre quatrième critère :
Obtenir le meilleur rendement	<i>La direction devrait surveiller le rendement du processus d'évaluation et prendre des mesures correctives au besoin.</i>
Surveillance du rendement	3.173 Des indicateurs du rendement généralement reconnus sont analysés au niveau régional et au niveau provincial. L'indicateur le plus répandu est le ratio évaluation-vente (REV). 3.174 Le directeur des politiques et des programmes participe à l'établissement de jalons avec ses collègues d'autres provinces canadiennes. Ils évaluent un large éventail de mesures opérationnelles, y compris les REV, le coût par évaluation et le nombre de biens affectés à chaque membre du personnel. Les Services d'évaluation se fondent sur ces mesures pour surveiller l'économie et l'efficacité de ses activités.
Prise de mesures correctives par la direction	3.175 Nous avons cherché à savoir si la direction prend des mesures correctives appropriées en réaction aux renseignements qu'elle reçoit relativement aux changements sur le marché.
Établissement de facteurs d'adaptation au marché	3.176 Le personnel régional et le personnel du bureau central ont un rôle à jouer dans l'établissement des facteurs annuels d'adaptation au marché. Le personnel régional recommande des facteurs basés sur sa connaissance des ventes et des conditions du marché. Le personnel du bureau central examine ces recommandations dans une perspective provinciale et demandent des explications. Nous avons

donc constaté que la direction intervient de façon appréciable dans ce processus important.

Analyse des REV en rapport avec les biens résidentiels

3.177 Pour examiner de manière objective les actions de la direction, nous avons analysé le calcul des REV sur plusieurs années pour les maisons unifamiliales :



3.178 Cette analyse révèle deux faits :

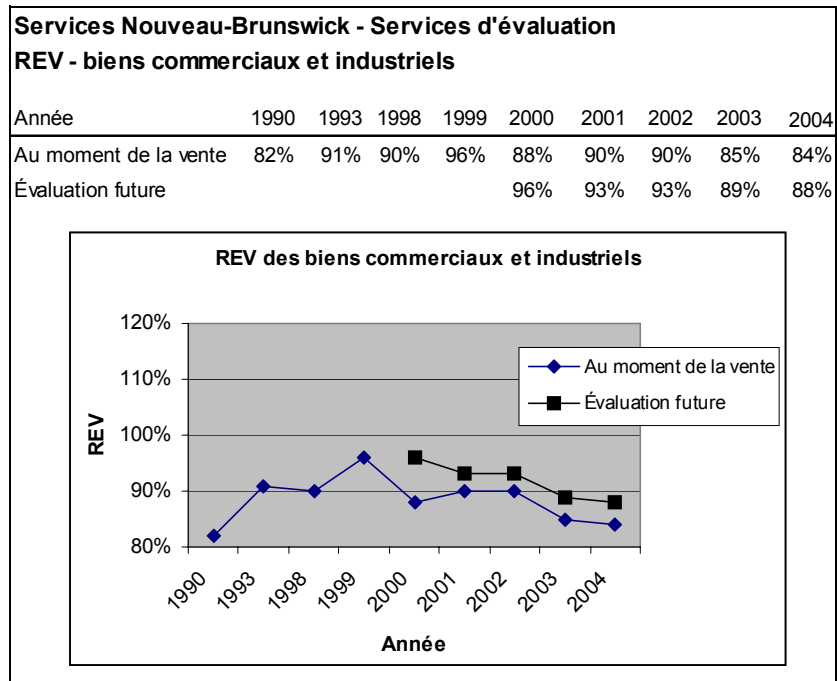
- Les REV au moment de la vente ont diminué depuis 1998. Cela signifie que les valeurs marchandes augmentaient à un rythme accéléré et dépassaient les évaluations de biens actuelles.
- En réaction aux valeurs marchandes de plus en plus élevées, SNB a rajusté ses évaluations futures à la hausse, ramenant les évaluations à un pourcentage acceptable des prix de vente.

3.179 Cette analyse montre que SNB a pris des mesures correctives suffisantes en réaction aux valeurs marchandes à la hausse des biens résidentiels.

3.180 Notons que le rôle de SNB n'est pas de prédire les tendances du marché. SNB ne peut pas établir les évaluations à une valeur qui excède les valeurs marchandes actuelles. Les hausses futures des valeurs marchandes peuvent uniquement être prises en considération dans les évaluations futures.

Analyse des REV en rapport avec les biens commerciaux et industriels

3.181 Nous avons aussi analysé les REV des biens à usage commercial et à usage industriel :



3.182 Cette analyse nous montre que les REV au moment de la vente et pour la future année sont plus faibles que pour les biens résidentiels. De plus, les ratios d'évaluation de la future année étaient inférieurs à 90 % en 2003 et en 2004. Les mesures correctives prises en rapport avec les biens commerciaux et industriels n'ont pas eu des résultats aussi heureux pour suivre le mouvement des valeurs marchandes que celles prises pour les biens résidentiels.

Contrôle de la qualité

3.183 L'unité du contrôle de la qualité examine la conformité aux politiques et aux procédures dans les régions. L'unité comprend deux évaluateurs principaux qui travaillent au bureau central. Leurs examens contribuent à assurer des évaluations exactes, complètes et cohérentes.

3.184 Nous avons examiné cinq rapports d'examen de l'unité du contrôle de la qualité portant sur l'inspection et l'analyse des ventes, la réévaluation, le registre des renvois, et les programmes de nouvelles constructions. Nous avons constaté que les rapports sont très détaillés et techniques. Ils consignent les écarts par rapport aux politiques et les erreurs faites par l'évaluateur.

3.185 Nous avons proposé un certain nombre d'améliorations à la présentation de ces rapports. De plus, nous sommes d'avis que les Services d'évaluation devraient préparer un plan vérification pour l'unité du contrôle de la qualité. Ce plan pourrait clarifier le rôle de l'unité. Le plan de vérification pourrait aussi établir des objectifs et des cibles de rendement pour le personnel du contrôle de la qualité. Cela permettrait à la direction d'évaluer avec plus d'objectivité l'efficacité de cette fonction.

Rapport sur le rendement

3.186 Les Services d'évaluation de SNB relèvent de plusieurs autorités administratives.

3.187 Les Services d'évaluation dressent un plan de travail annuel qui décrit en détail les projets qui seront entrepris. Une fois établi, le plan de travail est présenté au conseil d'administration de SNB. La haute direction de SNB reçoit une mise à jour mensuelle sur le nombre de biens réels traités en vertu de chaque projet.

3.188 Le conseil d'administration et le Conseil de gestion de la province reçoivent un exposé annuel sur les augmentations des évaluations foncières et l'assiette fiscale municipale qui en résulte.

3.189 Pour ce qui est des indicateurs du rendement proprement dits tels que le ratio évaluation-vente, la Direction des services d'évaluation prépare en décembre de chaque année un rapport aux fins d'examen interne. Certains indicateurs sont compris dans les notes de synthèse préparées pour l'établissement du budget principal de l'exercice suivant. De plus, nous avons observé des exemples de présentations sur les indicateurs du rendement faites devant le conseil d'administration.

Considération accordée aux décisions des appels d'évaluation

3.190 Suivant les recommandations de la commission Byrne, un processus d'appel indépendant et quasi judiciaire permet aux propriétaires de contester leur évaluation foncière.

3.191 Les étapes de ce processus sont les suivantes :

- Le propriétaire peut discuter de l'évaluation de manière officieuse avec l'évaluateur pour comprendre comment la valeur imposable a été déterminée.
- Le propriétaire peut déposer un « avis de renvoi de l'évaluation » officiel. Cette étape « renvoie » le bien à l'évaluateur pour que ce

dernier procède à une inspection officielle du bien, examine l'information au dossier et rend une décision qui confirme ou qui modifie la valeur imposable.

- Si le propriétaire est insatisfait de la décision rendue à la suite de l'avis de renvoi, il peut interjeter appel auprès de la Commission d'appel en matière d'évaluation et d'urbanisme. L'appel doit contenir un énoncé des allégations factuelles, de même que les raisons pour lesquelles le propriétaire conteste l'évaluation. Il revient au propriétaire de prouver que l'évaluation excède la valeur réelle et exacte du bien. La commission rend une décision par écrit qui confirme ou qui modifie la valeur imposable.
- Tout appel ultérieur ne peut être interjeté que sur des questions de droit devant la Cour du Banc de la Reine, la Cour d'appel du Nouveau-Brunswick et, en dernier lieu, la Cour suprême du Canada.

3.192 Selon les mesures de rendement internes de SNB, 5 838 (1,4 %) évaluations foncières ont fait l'objet d'un renvoi en 2004. Sur ce total, 58 % ont abouti à une réduction par les Services d'évaluation. Les évaluations ont été réduites de 9 % en moyenne.

3.193 Par ailleurs, SNB suit le nombre d'appels devant la Commission d'appel en matière d'évaluation et d'urbanisme qui sont résolus en faveur du propriétaire. Prenant 2002 comme une année représentative, on constate qu'un total de 268 appels ont été déposés, pour une valeur imposable se chiffrant à 308 millions de dollars. De ce nombre, 51 % ont été retirés, rejetés ou confirmés par la commission, 17 % ont mené à une réduction de l'évaluation, et 32 % ne sont toujours pas réglés. Les réductions d'évaluation ordonnées par la commission se sont élevées à seulement 1,1 million de dollars. Les faibles taux de succès des appels témoignent de la qualité des évaluations.

3.194 À la lumière de nos discussions avec le personnel de SNB, nous sommes d'avis que SNB prend dûment en compte les décisions rendues par la commission. Toutes les décisions sont examinées, analysées et interprétées par la direction des Services d'évaluation. Les décisions sont diffusées par courrier électronique, affichées sur le site intranet de SNB et discutées avec le personnel aux paliers pertinents. Lorsqu'il y a lieu, des modifications sont apportées aux

politiques, aux procédures et aux pratiques afin de refléter les décisions de la commission.

Recommandation

3.195 Nous avons recommandé que SNB prennent des mesures correctives suffisantes pour réagir aux changements dans les valeurs marchandes des biens commerciaux et des biens industriels.

Réponse de SNB

3.196 Nous acceptons la recommandation et surveillerons de plus près les ventes de biens commerciaux et industriels pour mieux comprendre ce segment. Comparativement aux biens résidentiels, ces types de biens ne présentent pas une grande homogénéité, ce qui rend plus difficile l'application de techniques d'évaluation de masse. La mise en place du système d'établissement des coûts Marshall Swift devrait améliorer la situation. [Traduction.]

Recommandation

3.197 Nous avons recommandé que SNB dresse un plan de vérification pour la fonction de contrôle de la qualité.

Réponse de SNB

3.198 Un plan détaillé sera dressé pour l'unité du contrôle de la qualité. Nous reconnaissons que les rôles de la fonction de contrôle de la qualité doivent être consignés par écrit, que les éléments à examiner doivent être déterminés et priorisés de même que la justification de l'examen de chaque élément, et que les résultats de l'examen doivent être reliés aux évaluations du rendement et aux besoins de formation de chaque personne. Le plan sera communiqué à tout le personnel régional. [Traduction.]

Évaluation

3.199 Il est partiellement satisfait au quatrième critère. Le rendement fait l'objet d'une surveillance. Des mesures correctives additionnelles sont requises pour veiller à ce que les évaluations satisfassent aux normes généralement reconnues.

Obligation de rendre compte au public

3.200 Déjà en 1963, l'obligation de rendre compte de la gérance des ressources publiques était une question importante pour la commission Byrne :

Rendre compte de la gérance

Le budget de la commission administrative est présenté annuellement, et le Conseil du Trésor le passe au peigne fin pour trouver les dépenses qui ne sont pas justifiées, les coûts qui pourraient être réduits et les prolongations de services qui devraient recevoir au préalable l'autorisation

du pouvoir exécutif. Chaque année, dans les faits, la commission rend compte de sa gérance. [Traduction.]

3.201 La mission du Bureau du vérificateur général est de promouvoir la reddition de comptes à la population du Nouveau-Brunswick. D'où notre cinquième critère :

SNB devrait faire publiquement rapport de son degré de conformité aux dispositions sur la « valeur réelle et exacte » des mesures législatives.

Directive provinciale sur les rapports des organisations

3.202 Le gouvernement du Nouveau-Brunswick a une directive administrative sur les rapports annuels des organisations gouvernementales. Selon la directive, « tous les ministères et organismes des Parties I, II, III et IV des services publics sont tenus de publier un rapport annuel ». SNB est l'une de nombreuses sociétés provinciales de la Couronne mentionnées dans la partie I de la *Loi relative aux relations de travail dans les services publics*. SNB est donc assujéti à la directive sur les rapports annuels.

3.203 L'objectif de la directive se lit comme suit :

Le rapport annuel vise avant tout à permettre aux ministères et aux organismes gouvernementaux de rendre compte de leurs activités à l'Assemblée législative et à la population en général. Il est l'élément clé qui permet d'évaluer les résultats obtenus par un ministère ou un organisme gouvernemental, par rapport à ses objectifs et à ses plans d'action.

3.204 La directive porte également sur le contenu du rapport annuel :

Dans la mesure du possible, les ministères et les organismes doivent exposer clairement leurs objectifs généraux et spécifiques ainsi que leurs indicateurs de performance. Le rapport devrait préciser [...] si les objectifs ont été atteints.

Rapports annuels de SNB

3.205 Nous avons examiné les rapports annuels de SNB pour les quatre derniers exercices. Nous avons constaté que les rapports fournissent des renseignements généraux de qualité sur la société et sa mission, ses secteurs d'activité et les programmes offerts en

matière d'impôt foncier, et on y trouve une discussion et une analyse de la direction sur les états financiers annuels.

3.206 Nous estimons toutefois que les rapports annuels n'indiquent pas clairement la mesure dans laquelle les buts et les objectifs stratégiques de la société sont atteints. En particulier, les domaines de résultats clés déterminés dans le plan d'affaires de la société ne sont pas évalués dans les rapports annuels.

3.207 Pour ce qui est des Services d'évaluation, des indicateurs du rendement clés, tels que les ratios évaluation-vente, devraient être communiqués afin de montrer le degré de conformité aux dispositions portant sur la « valeur réelle et exacte » des mesures législatives.

Liens redditionnels

3.208 À l'instar de nombreuses autres sociétés provinciales de la Couronne, SNB a des liens redditionnels complexes avec ses autorités administratives. Pour comprendre le degré de complexité de ces liens, nous avons résumé dans le tableau qui suit les liens décrits dans la *Loi portant sur Services Nouveau-Brunswick* et d'autres mesures législatives :

Autorité		Lien avec Services Nouveau-Brunswick
Lieutenant-gouverneur en conseil, c.-à-d. le Cabinet provincial	<ul style="list-style-type: none"> • • • • 	<ul style="list-style-type: none"> • Nomme le conseil d'administration de SNB. • Nomme le président de SNB. • Approuve les règlements administratifs de la société. • Autorise toute garantie par le gouvernement sur les fonds empruntés par SNB.
Conseil d'administration	<ul style="list-style-type: none"> • 	Administre les affaires de la société sur une base commerciale, les décisions et les mesures prises étant fondées sur des pratiques
Président	<ul style="list-style-type: none"> • • 	<ul style="list-style-type: none"> • Siège d'office au conseil d'administration. • Sert selon le bon plaisir du lieutenant-gouverneur en conseil, c.-à-d. que, dans les faits, le président relève du premier ministre.
Conseil de gestion, un comité permanent du Cabinet	<ul style="list-style-type: none"> • • 	<ul style="list-style-type: none"> • Approuve le « coût d'évaluation » annuel qui sera exigé des municipalités et de la province (le coût d'évaluation est de 0,02 \$ par 100 \$ d'évaluation). • Reçoit le budget annuel de SNB et demande la subvention de fonctionnement et les fonds pour les dépenses en capital.
Ministre responsable de Services Nouveau-Brunswick	<ul style="list-style-type: none"> • • • • • 	<ul style="list-style-type: none"> • Administre la <i>Loi portant sur Services Nouveau-Brunswick</i>. • Reçoit le procès-verbal de chaque réunion du conseil d'administration. • Reçoit les prévisions financières. • Reçoit les états financiers vérifiés. • Dépose le rapport du vérificateur à l'Assemblée législative.
Ministre des Finances	<ul style="list-style-type: none"> • • • 	<ul style="list-style-type: none"> • Désigne les banques à charte avec lesquelles les organismes provinciaux peuvent faire affaire. • Approuve les emprunts ou les découverts et la prise d'hypothèques sur des biens pour garantir les emprunts que la société juge pertinents et nécessaires. • Émet des garanties sur les fonds empruntés.
Ministre des Ressources humaines	<ul style="list-style-type: none"> • • • 	<ul style="list-style-type: none"> • Supervise l'application de la <i>Loi sur la pension de retraite dans les services publics</i> pour ce qui est du président et des employés. • Supervise la négociation des conventions collectives. • Supervise le traitement des employés de SNB en tant qu'employés de la fonction publique en vertu de la <i>Loi sur la Fonction publique</i> aux fins des concours de recrutement.

3.209 Nous croyons qu'il est dans l'intérêt du public qu'il comprenne la nature complexe de ces liens redditionnels au moyen des renseignements fournis dans le rapport annuel.

Résultats par secteur d'activités

3.210 SNB compte quatre secteurs d'activités :

- évaluation foncière;
- registres des biens réels, des biens personnels et des affaires corporatives;
- prestation de services gouvernementaux;
- infrastructure de l'information géographique.

3.211 En tant que société, SNB doit être profitable et fonctionner comme une entreprise commerciale. Toutefois, le fonctionnement des Services d'évaluation est actuellement déficitaire et subventionné par les autres secteurs d'activités.

3.212 À notre avis, il serait approprié que Services Nouveau-Brunswick communique ses résultats par secteur d'activités. Une telle présentation de l'information aiderait le gouvernement, l'Assemblée législative et le public à juger de manière plus informée des résultats financiers des Services d'évaluation et de SNB dans son ensemble. Bien qu'une telle divulgation ne soit pas requise en vertu des principes comptables généralement reconnus, un rapport « par segment » fournirait de l'information pertinente aux lecteurs du rapport annuel de SNB.

Recommandation

3.213 Nous avons recommandé que SNB communique dans son rapport annuel des indicateurs du rendement comme une mesure de la conformité de la société aux dispositions sur la valeur réelle et exacte prévues dans la *Loi sur l'évaluation*.

Réponse de SNB

3.214 *Les indicateurs du rendement relativement à l'évaluation seront compris dans le rapport annuel de 2004-2005. [Traduction.]*

Recommandation

3.215 Nous avons recommandé que SNB communique dans son rapport annuel la mesure dans laquelle la société atteint ses objectifs stratégiques dans les domaines de résultats clés.

Réponse de SNB

3.216 *Le rapport annuel est préparé chaque année pour être présenté au ministre par la présidence du conseil d'administration. Nous sommes d'avis que le rapport met en lumière les principales réalisations de l'année, mais nous serons dorénavant plus explicites dans le compte rendu sur les objectifs stratégiques dans les domaines de résultats clés. [Traduction.]*

- Recommandation** 3.217 **Nous avons recommandé que SNB communique dans son rapport annuel la nature des liens redditionnels de la société avec ses autorités administratives.**
- Réponse de SNB** 3.218 *Comme l'indique le présent rapport, la société « a des liens redditionnels complexes avec ses autorités administratives ». Le lien clé est le lien avec le conseil d'administration, qui est chargé par la loi de l'administration des affaires de la société. Ce lien est clairement énoncé dans le rapport annuel. D'autres liens sont communiqués dans le contexte approprié. [Traduction.]*
- Recommandation** 3.219 **Nous avons recommandé que SNB communique dans son rapport annuel les résultats de chaque secteur d'activités.**
- Réponse de SNB** 3.220 *La société suit les principes comptables généralement reconnus. Comme il est noté dans le rapport, les exigences des PCGR en matière de rapport par segment ne s'appliquent pas à SNB. Bien que l'information soit disponible à l'interne et qu'elle soit communiquée périodiquement aux intervenants pertinents, le coût d'une telle ventilation dans les états financiers vérifiés excéderait grandement leur valeur pour le lecteur moyen. [Traduction.]*
- Évaluation** 3.221 Il n'est pas satisfait au cinquième critère. SNB ne fait pas suffisamment rapport au public de son degré de conformité aux dispositions sur la « valeur réelle et exacte » des mesures législatives.
- Changements à venir** 3.222 Services Nouveau-Brunswick fait face à plusieurs enjeux dont les répercussions sont importantes pour ses activités. Par exemple :
- la préparation de la relève du personnel cadre nécessite une attention immédiate;
 - la décision de remplacer le système PATS entraînera un investissement en capital considérable;
 - l'assurance que les évaluations satisfont aux normes généralement reconnues pourrait nécessiter des modifications dans les affectations de travail et les méthodes de travail;
 - la décision de publier les renseignements relatifs aux ventes modifierait de façon importante la dynamique du marché immobilier.
- 3.223 Ces enjeux ne sont pas uniques à SNB; en effet, les organismes publics d'évaluation partout au Canada y font face aussi.

3.224 Il y a une génération, Byrne pavait la voie du changement :

Nous avons décidé de ne considérer aucun modèle hiérarchique ni aucune structure de gouvernement comme sacrés. Il est certain que changer pour changer n'offre aucun avantage. Mais, si le changement est inévitable pour servir l'intérêt du public, alors nous étions résolus à le recommander. [Traduction.]

3.225 Le mandat de SNB est de servir la population du Nouveau-Brunswick. Nous espérons que notre travail contribuera à amener une période de changement qui permettra à SNB de mieux remplir son mandat.