



Institut canadien des évaluateurs
Mémoire présenté au Comité permanent des finances
dans le cadre des consultations prébudgétaires
Février 2016

L'Institut canadien des évaluateurs (ICE) soumet les recommandations suivantes au Comité permanent des finances dans le cadre de ses consultations prébudgétaires de 2016.

- **Améliorer les connaissances financières des consommateurs et les activités de sensibilisation qui leur sont destinées** – L'ICE recommande d'améliorer les connaissances financières des consommateurs afin qu'ils puissent mieux comprendre le rôle de chacun des professionnels participant au processus d'achat et de financement d'une maison. De plus, il faut mieux encadrer l'obligation qu'ont les institutions financières de divulguer la totalité des frais qu'un consommateur doit payer lorsqu'il obtient un financement hypothécaire.
 - Pour la plupart des consommateurs canadiens, l'achat d'une maison représente l'investissement le plus important qu'ils feront au cours de leur vie. Il est donc crucial d'informer adéquatement les consommateurs concernant tous les services professionnels directs et indirects qui entourent l'obtention d'un prêt hypothécaire. En ce qui a trait au secteur de l'évaluation immobilière en particulier, il importe de mieux informer les consommateurs au sujet du rôle des évaluateurs et de définir clairement quels sont les frais rattachés au travail respectif des évaluateurs, des entreprises de gestion en évaluation, des prêteurs et des autres professionnels participant au processus de financement ou de refinancement hypothécaire.
- **Veiller à ce que les principes fondamentaux qui sous-tendent la qualité des évaluations soient maintenus afin de préserver la stabilité à long terme du système canadien de financement hypothécaire** – L'ICE recommande de réaliser à l'échelle nationale une ronde de consultations et d'études portant sur l'industrie du financement hypothécaire afin de déterminer si les consommateurs sont adéquatement protégés et si l'industrie se porte bien.
 - On dénote une inquiétude grandissante au sein de l'industrie à l'égard de certains enjeux, notamment : les droits de propriété sur les données de vente et les répercussions qu'ont ces droits de propriété sur l'accès à l'information nécessaire pour effectuer des recherches complètes et produire des évaluations de qualité; les répercussions des nouvelles technologies sur le marché immobilier, y compris les atteintes possibles à la vie privée du public; les répercussions qu'aura la concurrence accrue entre les courtiers en hypothèques, les prêteurs et les sociétés de gestion en évaluation sur les consommateurs; et le risque croissant de fraude hypothécaire.



Contexte

L'Institut canadien des évaluateurs (ICE) est la plus importante association canadienne en matière d'évaluation de biens immobiliers, comptant plus de 5 000 membres au Canada. Fondé en 1938, l'ICE travaille en collaboration avec ses 10 associations provinciales affiliées afin d'accorder les titres prestigieux d'*Accredited Appraiser Canadian Institute (AACI^{MC})* (Évaluateur accrédité de l'Institut canadien) et de *Canadian Residential Appraiser (CRA^{MC})* (Évaluateur résidentiel canadien). Les membres de l'ICE offrent des services impartiaux d'évaluation, d'examen, de consultation et de planification de fonds de réserve à l'égard de tous les types de propriétés dans leurs domaines de compétence. Notre mission est « de promouvoir et de soutenir nos membres dans la prestation de services en consultation immobilière de qualité élevée à l'avantage des clients, des employeurs et du grand public. » L'ICE est un organisme d'autoréglementation régi par un Code de conduite et les Règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (RUPPEC).

Le marché immobilier est un élément clé de l'économie canadienne et il touche tous les segments de notre société. Il contribue à assurer la prospérité des systèmes financiers, des investisseurs et de l'ensemble des Canadiens.

En cette décennie marquée par la volatilité des marchés immobiliers internationaux, le marché immobilier canadien s'est fait remarquer par sa stabilité et l'efficacité de son cadre réglementaire. Comme l'a clairement démontré la crise financière de 2008-2009, sans réglementation et gestion adéquates, les marchés immobiliers peuvent contribuer à l'instabilité des établissements de prêt et de l'économie d'un pays.

L'un des principaux facteurs assurant un marché immobilier sain et équilibré est la mise en place d'un système fiable d'évaluation des propriétés. Des évaluations immobilières impartiales et indépendantes sont essentielles pour guider la prise de décision des particuliers, des entreprises et des gouvernements participant à des transactions immobilières.

Faire évaluer sur place des propriétés par des professionnels dûment qualifiés est la méthode la plus efficace d'atténuer les risques inhérents aux prêts et aux investissements dans le secteur immobilier. Les évaluations permettent de vérifier que les propriétés ne sont pas surévaluées et de détecter et de prévenir la fraude hypothécaire ou les crimes dans le milieu immobilier. Réalisée par un professionnel compétent et expérimenté qui s'appuie sur une méthodologie complexe, une évaluation permet de valider les caractéristiques de la propriété, tout en tenant compte de son quartier environnant et des conditions du marché.

Pendant la crise financière mondiale, au moment où plusieurs des principales économies de la planète ont connu des difficultés, la solidité des principes fondamentaux d'évaluation que nous utilisons dans le cadre de notre travail a permis à l'économie canadienne de rester forte. Les membres de l'Institut canadien des évaluateurs ont contribué à préserver ces principes fondamentaux en partageant leur expertise et leur savoir du domaine immobilier avec les établissements de prêt et en fournissant des conseils immobiliers judicieux à leurs clients et aux intervenants clés.

Les principales préoccupations de l'ICE sont les suivantes : veiller à ce que les consommateurs soient bien informés à propos du processus d'évaluation et du rôle de celui-ci dans le financement hypothécaire, et préserver la qualité des principes fondamentaux qui sous-tendent le processus d'évaluation afin de protéger le public.

Enjeux soumis au Comité permanent des finances

I. Connaissances financières et activités de sensibilisation – Tierces parties et frais associés aux activités de financement hypothécaire

Bien que les gouvernements prennent des mesures proactives en vue de sensibiliser les consommateurs canadiens sur divers sujets d'ordre financier, une certaine confusion règne toujours concernant les frais rattachés au financement et refinancement hypothécaire, et le rôle respectif des professionnels prenant part aux transactions.

Toutes les institutions financières, tant celles qui sont assujetties à la réglementation fédérale que celles qui ne le sont pas, devraient être obligées de divulguer la totalité des frais qui sont exigibles lors de l'obtention d'un prêt afin que les Canadiens comprennent bien l'engagement financier que représente ce qui constituera probablement le plus important investissement de leur vie. Ces frais incluent les frais de gestion en évaluation et les frais d'évaluation.

De plus, les consommateurs canadiens ont besoin de comprendre clairement le rôle dévolu à chacun des professionnels participant au processus de financement et de refinancement hypothécaire, qu'il s'agisse des évaluateurs, des agents immobiliers, des inspecteurs en bâtiment, des avocats, des représentants des sociétés de gestion en évaluation, des courtiers en hypothèques et des prêteurs.

L'ICE estime qu'il est important que le processus d'évaluation (y compris la raison d'être du rapport d'évaluation et la méthode permettant de calculer la valeur estimative de la propriété) soit expliqué au consommateur dès le début des démarches pour obtenir un prêt puisque le montant du financement ou refinancement accordé sera établi en fonction de la valeur estimative de la propriété. Il faudrait aussi diffuser par la même occasion des informations concernant les risques de fraude hypothécaire afin de sensibiliser les Canadiens à cette réalité et ainsi les aider à détecter et à prévenir ces crimes.

II. Veiller à ce que les principes fondamentaux qui sous-tendent la qualité des évaluations soient maintenus afin de préserver la stabilité à long terme du système canadien de financement hypothécaire.

a. Accès aux données

Les membres de l'ICE sont tenus professionnellement de produire des rapports d'évaluation et d'accomplir d'autres tâches liées aux évaluations conformément aux Règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (RUPPEC).

L'une des principales exigences des RUPPEC que l'évaluateur doit respecter consiste à effectuer une analyse de l'historique des ventes de la propriété visée sur une période de trois ans ainsi qu'une recherche et une analyse de l'historique des inscriptions de la propriété visée sur une période d'un an. Comprendre la dynamique des transactions (p. ex. prix d'inscription, prix de vente, nombre de jours sur le marché, profils des acheteurs et des vendeurs, propriétés achetées et revendues dans un court laps de temps) permet de recueillir des données précieuses sur les tendances du marché. L'examen des transactions permet aussi de détecter et de prévenir les fraudes éventuelles – ce qui représente d'ailleurs un problème croissant et coûteux dans le secteur du financement hypothécaire.



Pour produire une évaluation de qualité, il est essentiel que le professionnel ait accès à des données fiables en temps opportun. Grâce à la diligence raisonnable de l'évaluateur et aux recherches et analyses qu'il effectue sur les données pertinentes du marché et de la propriété visée, les prêteurs disposent de rapports d'évaluation qui leur permettent de mieux comprendre l'historique des inscriptions et des ventes de la propriété, la période nécessaire pour la vendre, l'offre et la demande pour des propriétés similaires, les caractéristiques structurelles, les données d'évaluation, les restrictions de titre, le zonage et le contrôle sur l'utilisation des terres. Ces données importantes proviennent de plusieurs sources, notamment des chambres immobilières, des dossiers conservés par les municipalités et les provinces ainsi que de fournisseurs de données du secteur privé.

Récemment, toutefois, certains fournisseurs de données (tant du secteur public que privé) ont adopté des mesures qui restreignent l'accès à ces données et limitent leur utilisation. Par exemple, les frais exigés pour accéder à l'ensemble des données disponibles ont considérablement augmenté, certaines données antérieures ne sont pas accessibles ou la gestion de la source de données a été confiée à une tierce partie.

Les membres de l'ICE sont préoccupés par le fait que, dans certaines administrations, les frais à déboursier pour accéder à la totalité ou à une partie des données sont devenus hors de prix. Il est de plus en plus difficile pour les évaluateurs de se conformer aux exigences professionnelles des RUPPEC et de produire un rapport d'évaluation complet et fiable concernant une propriété donnée en raison de leur accès limité à la gamme de données nécessaires. De plus, leur capacité à mettre en garde leurs clients contre les fraudes hypothécaires est entravée durant le processus de souscription des prêts hypothécaires.

b. Changements systémiques et pratiques de prêt concurrentielles

L'industrie du financement hypothécaire est hautement concurrentielle et complexe. Un grand nombre d'organismes se font concurrence pour accroître leur part de marché respective. De nos jours, les futurs propriétaires ont l'embaras du choix puisqu'ils peuvent se procurer un prêt hypothécaire auprès d'une gamme variée de prêteurs allant des institutions spécialisées dans un créneau particulier aux prêteurs privés, en passant par les courtiers en hypothèques, les coopératives de crédit, les grandes compagnies d'assurance et les banques. La vive concurrence qui prévaut dans ce marché pousse les entreprises y évoluant à rechercher des gains d'efficacité et des façons d'économiser à toutes les étapes du processus de la souscription hypothécaire.

Un des résultats de cette tendance est l'impartition d'une grande partie des activités d'évaluation à des entreprises de gestion en évaluation. Ces entreprises rivalisent entre elles pour obtenir des contrats des établissements de prêt et conclure des accords sur les niveaux de service qui contiennent des normes de rendement telles que des temps de traitement précis, des honoraires d'évaluation fixes, des frais de gestion en évaluation ainsi que des exigences au chapitre de l'extraction et de l'analyse des données, et de la production des rapports.

On ne s'attend pas à ce que ce modèle d'affaires change dans un avenir rapproché, mais on s'inquiète de la viabilité à long terme de la profession d'évaluateur de biens immobiliers et des risques inhérents à la marchandisation des tâches en évaluation résidentielle.

En d'autres mots, la pression baissière exercée sur les honoraires, l'imposition de délais de production de plus en plus courts et l'accès restreint à des données fiables et de qualité pourraient ultimement détourner les évaluateurs des mandats d'évaluation liés au financement hypothécaire. Dans certaines régions, il est



probable que nous ayons déjà atteint un point de non-retour dans ce domaine.

L'ICE poursuit les discussions qu'elle a entamées concernant ces enjeux avec les entreprises de gestion en évaluation et les institutions financières. Cependant, celles-ci semblent plus enclines à mettre l'accent sur la production accélérée et à moindre coût des rapports d'évaluation résidentiels que de considérer ces rapports comme des outils importants permettant de réduire les risques et d'éclairer la prise de décision des parties intéressées dans le contexte d'importantes transactions immobilières. Les professionnels en évaluation immobilière sont tenus de respecter des normes de pratique reconnues internationalement. La valeur de leurs conseils professionnels doit être reconnue et faire partie intégrante du processus de financement hypothécaire.

Il faut que le système d'octroi de prêts hypothécaires soit examiné à l'échelle du Canada en vue de préserver la qualité des rapports d'évaluation produits et d'assurer la protection du public. La qualité des rapports doit primer sur les bénéfices inscrits au bilan.