



## Soumission de l'Institut canadien des évaluateurs au Comité permanent des finances dans le cadre des consultations prébudgétaires de 2017 Août 2016

### Résumé

L'Institut canadien des évaluateurs (ICE), qui a été fondé en 1938, est la principale association d'évaluation de biens immobiliers au Canada. Elle compte plus de 5 100 membres au Canada. Elle travaille en collaboration avec ses 10 associations provinciales affiliées pour décerner les titres prestigieux de l'Accredited Appraiser Canadian Institute (AACI) et du Canadian Residential Appraiser (CRA). Ses membres offrent des services impartiaux d'évaluation, d'examen, de consultation, de planification de fonds de réserve et d'évaluation d'équipements 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 par les Règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (RUPPEC).

L'ICE est heureux de présenter les recommandations suivantes au Comité permanent des finances dans le cadre des consultations prébudgétaires de 2017. Nos observations sont présentées en réponse à la demande de propositions visant l'objectif suivant :

- **Des mesures fédérales qui aideraient les Canadiens en général, et certains groupes en particulier, comme les chômeurs, les peuples autochtones, les personnes handicapées et les personnes âgées, à maximiser, à leur guise, leurs contributions à la croissance économique du pays.**

L'ICE propose l'initiative suivante pour aider les Canadiens à mieux s'informer sur les questions financières et fait des suggestions pour aider à réduire plusieurs vulnérabilités du système financier. Si ces initiatives étaient menées en parallèle, elles permettraient de renforcer la classe moyenne et l'économie.

- **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 que ceux-ci puissent mieux comprendre le rôle de chacun des professionnels participant au processus d'achat et de financement d'une maison. De plus, l'ICE recommande d'obliger les institutions financières à 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 de les informer adéquatement de tous les services professionnels et les frais qui entourent l'obtention d'un prêt hypothécaire. Dans le secteur de l'évaluation, il faut plus de transparence pour que les consommateurs puissent mieux comprendre le rôle des



évaluateurs et la répartition des frais pratiqués par ces derniers, les sociétés de gestion des évaluations, les prêteurs et les autres professionnels participant au processus de financement et de refinancement hypothécaire.

- **Maintenir les principes fondamentaux qui sous-tendent la qualité des évaluations afin de préserver la stabilité à long terme du système canadien de financement hypothécaire** — L'ICA recommande au Comité permanent des finances de mener des consultations nationales sur le secteur des prêts hypothécaires et d'effectuer un examen de ce secteur, afin de bien protéger les consommateurs et la santé du système financier.
  - Il faut examiner les inquiétudes qui se font de plus en plus entendre au sein du secteur de l'immobilier au sujet de l'évolution du marché et des rôles des courtiers en hypothèques et des prêteurs, de la gestion de l'évaluation et de la nécessité d'établir des règlements cohérents à l'intention de toutes les institutions financières et de tous les prêteurs hypothécaires.



## **Soumission de l'Institut canadien des évaluateurs au Comité permanent des finances dans le cadre des consultations prébudgétaires Août 2016**

---

### **Introduction**

Le marché de l'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.

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 décisions 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 pour 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. Lorsqu'un professionnel compétent et expérimenté effectue une évaluation en s'appuyant sur une méthodologie complexe, cela permet de valider les caractéristiques de la propriété, tout en tenant compte des conditions du marché et de son quartier environnant.

Pendant la crise financière mondiale, au moment où plusieurs des principales économies de la planète connaissaient 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'ICE ont contribué à préserver ces principes fondamentaux en mettant leurs compétences et leur connaissance du domaine immobilier à la disposition des établissements de prêt et en fournissant des conseils immobiliers judicieux à leurs clients et aux intervenants clés.

L'ICE soutient activement les efforts en vue de bien informer les consommateurs au sujet du processus d'évaluation et de son rôle au sein du processus de financement hypothécaire. Cela contribuera à maintenir la qualité nécessaire des principes fondamentaux d'évaluation pour protéger le public et le système financier.

### **Enjeux soumis au Comité permanent des finances**

#### **I. Connaissances financières et activités de sensibilisation — Tierces parties et frais associés aux activités de financement hypothécaire**

Malgré les mesures proactives que prennent les gouvernements pour sensibiliser les consommateurs canadiens à divers sujets relatifs d'ordre financier, une certaine confusion règne toujours en ce qui concerne les frais rattachés au financement ou au refinancement hypothécaire, et au 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, y compris les frais de gestion de l'évaluation et les frais d'évaluation, afin que les Canadiens comprennent bien l'engagement financier que représente ce qui constituera probablement le plus important investissement de leur vie.

De plus, les consommateurs canadiens doivent 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 ou 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 visant l'obtention d'un prêt puisque le montant du financement ou du refinancement accordé sera établi en fonction de cette valeur estimative. Il faudrait aussi diffuser par la même occasion des renseignements 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. Maintenir les principes fondamentaux qui sous-tendent la qualité des évaluations afin de préserver la stabilité à long terme du système canadien de financement hypothécaire**

On recommande au Comité permanent des finances d'effectuer un examen national de chaque étape du « système de prêts hypothécaires » pour s'assurer de la protection du public et du système de prêt.

### **a. 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'embarras du choix puisqu'ils peuvent contracter 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 sur ce marché pousse les entreprises y évoluant à rechercher des gains d'efficacité et des façons d'économiser à toutes étapes du processus de la souscription hypothécaire. Ces gains d'efficacité risquent d'être réalisés au détriment de la qualité des contrôles inhérents à notre système actuel, qui pourrait par conséquent être fragilisé.

Par exemple, un des résultats de cette tendance est l'impartition d'une grande partie de la gestion et de la surveillance 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 définissent les normes de rendement, notamment des temps de traitement précis, des honoraires d'évaluation fixes, des frais de gestion en évaluation ainsi que les 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 des risques inhérents à la marchandisation des tâches d'évaluation résidentielle.



**b. On devrait élargir la portée des lignes directrices B-20 et B-21 du Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) pour que celles-ci s'appliquent à toutes les institutions financières, afin de réduire la dépendance excessive des modèles automatisés utilisés pour les estimations**

Les modèles automatisés utilisés pour les estimations se sont améliorés grâce aux progrès technologiques et donnent maintenant un accès en ligne aux valeurs mobilières en fonction d'une compilation des données de vente.

Le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) a récemment apporté des changements à la ligne directrice B-20 des Pratiques et procédures de souscription de prêts hypothécaires résidentiels, et la ligne directrice B-21 comprend des dispositions à l'intention des assureurs de prêts hypothécaires et des institutions financières fédérales (IFF) pour accroître le nombre d'inspections sur place et d'évaluations par des fournisseurs tiers, mais l'ICE estime que l'on devrait élargir la portée de ces lignes directrices pour y inclure toutes les institutions financières qui fournissent un financement hypothécaire de propriétés résidentielles.

Les établissements de crédit, les assureurs de prêts hypothécaires et les autorités de réglementation doivent reconnaître que l'efficacité des modèles automatisés utilisés pour les estimations est limitée. Une dépendance excessive à l'égard de ces modèles pose des risques importants pour tous les intervenants.

Par exemple, ces modèles ne tiennent pas compte de certains éléments qui sont essentiels pour l'établissement d'une valeur d'expertise, notamment :

- l'état d'entretien du bien immobilier;
- des données exhaustives permettant de mener des analyses des ventes comparables;
- l'état actuel du bien immobilier;
- l'emplacement du bien immobilier et le voisinage;
- les caractéristiques intangibles du bien immobilier.

En exerçant une diligence raisonnable au moyen d'une évaluation sur place, le décideur dispose d'un rapport d'évaluation fiable comportant une estimation bien étayée de la valeur d'un bien immobilier.

### **La nécessité d'agir**

Ces problèmes, pris individuellement et ensemble, exposent le marché immobilier du Canada, l'industrie du prêt et les propriétaires canadiens à de graves risques.

La tenue d'un débat national est nécessaire entre l'ICE, les prêteurs, les assureurs de prêts hypothécaires, les sociétés de gestion des évaluations, les agents immobiliers, les courtiers les autorités et les organismes de réglementation si l'on veut protéger l'investissement le plus important des Canadiens.