



Institut canadien des évaluateurs
Mémoire présenté au Comité permanent des finances de la Chambre
des communes
Consultations prébudgétaires de 2018
Août 2017

Résumé

Comptant plus de 5 400 membres dans l'ensemble du pays, l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) est la plus importante association canadienne en matière d'évaluation de biens immobiliers. 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 (AACIMC) (évaluateur accrédité de l'Institut canadien) et de Canadian Residential Appraiser (CRAMC) (évaluateur résidentiel canadien). Ses membres offrent des services impartiaux d'évaluation, d'examen, de consultation, de planification de fonds de réserve et d'évaluation de la machinerie et de l'équipement 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. » Organisme autoréglementé, l'ICE est régi par les Règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (RUPPEC) et un code de conduite.

L'Institut canadien des évaluateurs est heureux de présenter les recommandations suivantes au Comité permanent des finances dans le cadre des consultations prébudgétaires de 2018. Notre mémoire est concis et traite directement des deux volets clés :

1. Quelles mesures fédérales aideraient les **Canadiens** à être plus productifs?

- Nous recommandons d'élargir la portée des lignes directrices B-20 et B-21 du Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) de manière à ce qu'elles s'appliquent à tous les prêteurs qui fournissent un financement hypothécaire afin d'empêcher le grand public de s'endetter en contractant des prêts hypothécaires à long terme à des taux d'intérêt élevés auprès d'institutions autres que des institutions financières fédérales.
- Il est nécessaire de rendre obligatoire le respect de principes fondamentaux appropriés en matière d'évaluation pour les investissements qui comprennent les actifs immobiliers au sein du portefeuille de placements afin d'atténuer le risque de fraude et de veiller à ce que les investisseurs soient bien informés au sujet de la valeur de l'investissement.
- Il est nécessaire d'améliorer les connaissances financières sur le domaine des prêts hypothécaires et les dynamiques du marché immobilier canadien, en particulier chez les personnes âgées et les nouveaux Canadiens.

2. Quelles mesures fédérales aideraient les **entreprises canadiennes** à être plus productives et compétitives?

- Il est important d'améliorer l'accès de tous les intervenants prenant part à des transactions immobilières à des données immobilières fiables et abordables qui sont nécessaires pour effectuer des évaluations rigoureuses des biens immobiliers afin de veiller à la stabilité de l'économie, de protéger les propriétaires fonciers canadiens et d'adopter des politiques plus efficaces s'appuyant sur de la recherche objective et fondée sur des données probantes.



Institut canadien des évaluateurs
Mémoire présenté au Comité permanent des finances de la Chambre
des communes
Consultations prébudgétaires de 2018
Août 2017

Introduction

Le marché immobilier demeure un élément essentiel de l'économie canadienne et de la société dans son ensemble, ayant une incidence sur la façon dont les Canadiens considèrent leur qualité de vie et leurs projets d'avenir. Le marché canadien de l'habitation a continué de montrer des écarts régionaux importants au cours du dernier exercice. Les répercussions des mesures fédérales et provinciales relatives à l'endettement, l'état de surchauffe du marché de l'habitation et la propriété étrangère font ressortir le besoin de pouvoir compter sur des évaluations impartiales et fiables des biens immobiliers à usage commercial et résidentiel.

Depuis de nombreuses années, le gouvernement fédéral s'est efforcé de réduire l'exposition des Canadiens aux dettes excessives et aux risques financiers et de les inciter à épargner davantage. Nous estimons que nos recommandations au comité sont conformes à ces efforts.

Enjeux soumis au Comité permanent des finances

- I. Nous recommandons d'élargir la portée des lignes directrices B-20 et B-21 du Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) de manière à ce qu'elles s'appliquent à tous les prêteurs qui fournissent un financement hypothécaire afin d'empêcher le grand public de s'endetter en contractant des prêts hypothécaires à long terme à des taux d'intérêt élevés auprès d'institutions autres que des institutions financières fédérales.**

Adoptées par le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF), les lignes directrices B-20 (Pratiques et procédures de souscription de prêts hypothécaires résidentiels) et B-21 (Pratiques et procédures de souscription d'assurance hypothécaire résidentielle) comprennent des dispositions à l'intention des assureurs de prêts hypothécaires et des institutions financières fédérales (IFF) visant à obtenir un nombre suffisant d'inspections sur place et d'évaluations de fournisseurs tiers afin de vérifier la valeur des garanties utilisées au cours du processus de souscription de prêts hypothécaires. Cette politique est particulièrement importante pour atténuer les risques lorsque le rapport prêt-valeur est élevé, lorsque les marchés fluctuent ou lorsque la solvabilité de l'emprunteur est douteuse.

Il est essentiel d'élargir la portée des lignes directrices B-20 et B-21 pour y inclure les prêts hypothécaires consentis par les institutions non assujetties à la réglementation fédérale. À la suite de décisions stratégiques fédérales et provinciales récentes, les emprunteurs potentiels font l'objet d'un examen plus minutieux; par conséquent, de plus en plus de Canadiens ont cherché à obtenir du financement auprès de prêteurs secondaires. En fait, des données du ministère des Finances du Canada indiquent que la part de marché des prêteurs non réglementés a augmenté en passant de 6,6 % en 2007 à 12,5 % en 2015. On le constate par l'augmentation du pourcentage d'institutions financières non assujetties aux règlements fédéraux qui existent sur le marché. Ils desservent une partie du marché



canadien susceptible d'être exposée à un risque plus élevé que le client médian de l'une des institutions régies par les règlements fédéraux.

Il s'ensuit que des déséquilibres se sont accumulés dans notre système et qu'une industrie parallèle moins réglementée s'est créée avec une part croissante du marché canadien des hypothèques. Les joueurs du marché n'appliquent pas tous le processus d'octroi de crédit avec la même rigueur que les joueurs régis par les règlements fédéraux. Compte tenu de cette absence relative de surveillance, les institutions qui échappent à la responsabilité du BSIF attirent des clients qui n'auraient par ailleurs pas été admissibles au même niveau de financement hypothécaire, ce qui exerce une pression à la hausse sur la demande et, en conséquence, les prix.

Si l'Institut reconnaît que la surveillance réglementaire fédérale du système financier a été excellente au cours de la dernière décennie mouvementée, il est temps d'assurer l'uniformité à l'échelle du pays et parmi tous les prêteurs en assujettissant les institutions non régies par des règlements fédéraux au régime réglementaire général qui a bien servi les Canadiens et l'économie dans un passé récent. Il est temps d'appliquer les mêmes règles à tous les acteurs du marché hypothécaire canadien, dans l'intérêt de la protection des consommateurs et de la stabilité du marché.

II. Il est nécessaire de rendre obligatoire le respect de principes fondamentaux appropriés en matière d'évaluation pour les investissements qui comprennent les actifs immobiliers au sein du portefeuille de placements afin d'atténuer le risque de fraude et de veiller à ce que les investisseurs soient bien informés au sujet de la valeur de l'investissement.

Le vieillissement de la population du Canada est un enjeu que les responsables de la formulation des politiques publiques à tous les ordres de gouvernement tentent de prévoir et de gérer de façon proactive. À un moment où les placements traditionnels fournissent des niveaux de rendement moins élevés, les retraités actuels et potentiels cherchent à augmenter la valeur de leurs économies à court terme, ce qui rend attrayants certains placements à risque plus élevé.

L'apparition récente d'un éventail de placements hypothécaires dans le secteur canadien de l'investissement se présente comme une occasion intéressante pour les investisseurs, y compris les retraités actuels et potentiels. Bien que le marché canadien de l'habitation soit fondamentalement sain, des expériences récentes de placements frauduleux ou de placements hypothécaires qui ne font pas l'objet d'un examen adéquat devraient servir à rappeler aux investisseurs de prendre le temps de bien comprendre l'offre avant de participer à tout produit. Malheureusement, si un prêt hypothécaire au sein d'un portefeuille est en souffrance, le rendement du placement hypothécaire est défavorablement touché.

Les grands investisseurs institutionnels investissent depuis longtemps dans l'immobilier en ayant recours à divers moyens; ils ont accès à de l'expertise et ont un niveau de tolérance aux risques différent de celui des investisseurs particuliers moyens. La promotion de placements hypothécaires auprès d'investisseurs moins avertis à la recherche d'un rendement (potentiellement en utilisant leurs économies) est un autre enjeu. Au moment où le marché canadien des placements hypothécaires prend de l'expansion, les investisseurs et les organismes de réglementation doivent s'assurer que ces possibilités d'investissement sont soigneusement examinées et qu'on a fait preuve de la diligence raisonnable nécessaire lors de l'évaluation de la solvabilité et des garanties.

Faire évaluer sur place des propriétés par des professionnels dûment qualifiés est la méthode la plus efficace pour déterminer la véritable valeur marchande d'un actif immobilier, ce qui est primordial afin d'atténuer les risques d'investissement liés aux prêts et aux placements hypothécaires. 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, contribuant ainsi grandement à la stabilité du secteur de l'immobilier au pays.

III. Il est nécessaire d'améliorer les connaissances financières sur le domaine des prêts hypothécaires et les dynamiques du marché immobilier canadien, en particulier chez les personnes âgées et les nouveaux Canadiens.

Malgré les mesures proactives que prennent les gouvernements pour sensibiliser les consommateurs canadiens à divers sujets d'ordre financier, une certaine confusion règne toujours en ce qui concerne les frais rattachés au financement ou au refinancement hypothécaire, ainsi que le rôle respectif des professionnels prenant part aux transactions. Les personnes âgées et les nouveaux Canadiens sont particulièrement vulnérables.

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 ou 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.

IV. Il est important d'améliorer l'accès de tous les intervenants prenant part à des transactions immobilières à des données immobilières fiables et abordables qui sont nécessaires pour effectuer des évaluations rigoureuses des biens immobiliers afin de veiller à la stabilité de l'économie, de protéger les propriétaires fonciers canadiens et d'adopter des politiques plus efficaces s'appuyant sur de la recherche objective et fondée sur des données probantes.

Les évaluateurs professionnels ont de plus en plus de difficulté à accéder à des données exhaustives, fiables et abordables. Ces données sont primordiales, étant donné que les évaluateurs doivent avoir accès à un historique des ventes sur une période minimale de trois ans et à d'autres renseignements essentiels sur la propriété afin de produire un rapport exact et fiable.

L'ICE estime que des données appropriées sur le marché sont fondamentales pour réaliser des évaluations de qualité qui veillent à la protection des consommateurs et des prêteurs. Tous les intervenants du secteur de l'immobilier doivent avoir accès à des registres publics d'enregistrements fonciers, à des données sur les ventes et à d'autres points de données clés de façon équitable.

Compte tenu de la complexité et du coût de la gestion efficace des données, les gouvernements provinciaux se tournent vers des organismes tiers (sociétés privées ou d'État) afin d'automatiser et



d'administrer leurs enregistrements de propriétés et de titres. L'expérience a montré que la tendance à opter pour la propriété non gouvernementale entraîne l'augmentation du coût des données pour les membres. Le coût d'abonnement élevé peut forcer certains membres à se fier à des sources de données moins complètes.

En outre, les sources de données privatisées et l'exploration des données aux fins des modèles automatisés d'évaluation sont devenues de plus en plus viables. On craint de plus en plus qu'il y ait atteinte à la vie privée des consommateurs, que les données deviennent inabordables et que la fiabilité des données soit compromise.

L'annonce récente de la création d'un cadre fédéral de statistiques sur le logement pour réunir de multiples sources de données dans le but de constituer un registre national des propriétés est une initiative que l'ICE accueille favorablement et appuie. Cette base de données sera précieuse pour fournir des renseignements sur les propriétés et les propriétaires qui permettront aux gouvernements d'élaborer des politiques efficaces en matière de logement fondées sur des données complètes et fiables. Elle offrira aussi une mine de renseignements que les évaluateurs professionnels pourront utiliser pour accomplir leurs évaluations et donner des avis exacts sur la valeur.

L'ICE recommande :

- que le registre national des propriétés soit accessible à tous les évaluateurs professionnels et à d'autres professionnels de l'immobilier pour veiller à ce qu'ils utilisent des données fiables, cohérentes et complètes lorsqu'ils déterminent la valeur des propriétés résidentielles.

La nécessité d'agir

L'Institut canadien des évaluateurs et les évaluateurs qui en sont membres à l'échelle du pays s'engagent à appuyer le gouvernement dans ses efforts visant à réduire les risques auxquels sont confrontés les Canadiens, le marché immobilier et l'économie canadienne en général. Comme nous l'avons souligné plus haut et dans le cadre des quatre recommandations formulées, un certain nombre de mesures peuvent être prises pour donner suite à nos préoccupations.

L'ICE a présenté des recommandations modestes qui feront une véritable différence pour les Canadiens et les entreprises canadiennes. Nous souhaitons travailler en collaboration avec le Comité permanent des finances, le gouvernement fédéral et les gouvernements provinciaux, ainsi qu'avec tous les intervenants pertinents afin de mettre en œuvre ces recommandations au cours des prochains mois.