



Résumé

L'Institut canadien des évaluateurs (ICE) est la plus importante association canadienne en matière d'évaluation de biens immobiliers, comptant plus de 5 440 membres au Canada. Fondé en 1938, l'ICE travaille en collaboration avec ses dix 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 d'évaluation de matériel, de machines et 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 régi par les Règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (RUPPEC) et un code de conduite.

L'ICE est heureux de présenter les recommandations suivantes au Comité permanent des finances dans le cadre des consultations prébudgétaires de 2019. Notre mémoire est axé sur les points suivants :

Les étapes que le gouvernement fédéral peut adopter dans le but de soutenir ou d'inciter les Canadiens et leurs entreprises à faire croître l'économie dans le contexte d'un paysage économique en plein changement.

- 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.
- Rendre obligatoire le respect de principes fondamentaux appropriés en matière d'évaluation pour les investissements qui comprennent des actifs immobiliers au sein du portefeuille de placements.
- Améliorer l'accès à des données immobilières fiables et à coût abordable indispensables pour effectuer des évaluations rigoureuses de biens immobiliers.
- En partenariat avec les intervenants de l'industrie, le gouvernement fédéral devrait mener une campagne de sensibilisation dans le but de prévenir les propriétaires des effets potentiellement néfastes que pourrait avoir la culture de cannabis dans leur domicile.

Le marché immobilier représente une composante essentielle de l'économie canadienne; il a une incidence sur la qualité de vie au quotidien des Canadiens, ainsi que sur leurs régimes de placements et de retraite. 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 indépendantes, 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, d'aider la classe moyenne à avancer et d'inciter



les personnes travaillant à intégrer la classe moyenne. 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. Il s'agit ainsi d'empêcher le grand public de s'endetter en contractant des prêts hypothécaires à long terme auprès d'institutions autres que des institutions financières assujetties à la réglementation fédérale.**

Sous l'autorité du 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 menées par un 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.

À la suite de décisions stratégiques fédérales et provinciales relatives au secteur de l'immobilier, les emprunteurs potentiels font l'objet d'un examen plus minutieux de la part des établissements de crédit réglementés. Par conséquent, de plus en plus de Canadiens ont cherché à obtenir du financement auprès de prêteurs privés. En fait, des données du ministère des Finances du Canada indiquent que la part de marché des prêteurs non réglementés a augmenté, passant de 6,6 % en 2007 à 12,5 % en 2015¹. De plus, un rapport publié par Urbanation et la Banque Canadienne Impériale de Commerce en avril 2018² et axé sur les investisseurs sur le marché des copropriétés dans la région du Grand Toronto mettait en avant les points suivants pour ce qui est des nouveaux prêts hypothécaires des copropriétés des emprunteurs : « Les "cinq grandes banques" ont fourni les trois quarts du montant du crédit aux investisseurs. Les petites banques, les sociétés de fiducie et les coopératives de crédit en représentaient près de 20 %. Les prêteurs privés et individuels représentaient 5 % des montants monétaires mais près de 10 % des transactions. Il est intéressant de noter que la répartition des fournisseurs de crédit était presque semblable pour les non-investisseurs » [TRADUCTION]. Cela suggère que 25 % des prêteurs au maximum peuvent ne pas être des institutions financières assujetties à la réglementation fédérale, et n'être donc pas tenus de respecter la ligne directrice B-20. Ces institutions pratiquent habituellement des taux d'intérêt plus élevés pour contrebalancer le risque supérieur associé à l'emprunteur ou à la transaction.

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. Tous les acteurs du marché n'appliquent pas la même rigueur au processus d'octroi de crédit que les acteurs 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

¹ Ministère des Finances du Canada, *Soutenir une économie forte et en croissance : préparer le secteur financier du Canada*.

² Urbanation et Banque Canadienne Impériale de Commerce, *A Window Into the World of Condo Investors*, 6 avril 2018, p. 2.



niveau de financement hypothécaire, ce qui exerce une pression à la hausse sur la demande et, en conséquence, les prix. Cela aggrave encore le niveau d'endettement des Canadiens, notamment celui de la classe moyenne, augmentant de ce fait la vulnérabilité sur le marché du crédit et dans l'économie tout entière.

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 canadien des prêts hypothécaires, dans l'intérêt de la protection des consommateurs et de la stabilité du marché, et de veiller à ce que les Canadiens ne dépassent pas leur capacité financière et ne croulent pas sous les dettes.

II. Il est nécessaire de rendre obligatoire le respect de principes fondamentaux appropriés en matière d'évaluation pour les investissements qui comprennent des 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 les rend plus vulnérables face aux 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, telles que l'enquête récente de la GRC sur des placements hypothécaires syndiqués, 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.

Cependant, les grands investisseurs institutionnels investissent traditionnellement dans l'immobilier en usant de nombreux moyens. Ils ont accès à des experts et ont une tolérance au risque différente de celle de l'investisseur particulier moyen. La promotion de placements hypothécaires auprès d'investisseurs moins avertis à la recherche d'un bon rendement (potentiellement en utilisant leurs économies) est un tout 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 prévenir la fraude



hypothécaire ou les crimes dans le milieu immobilier, contribuant ainsi grandement à la stabilité du marché de l'immobilier au pays.

III. Il est indispensable 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. Il s'agit de veiller à la stabilité de l'économie, de protéger les propriétaires fonciers canadiens et de rendre possibles des politiques plus efficaces s'appuyant sur des travaux de recherche objectifs et fondés sur des données probantes.

Les évaluateurs professionnels ont de plus en plus de difficultés 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.

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 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. Le fait de disposer d'une base de données exhaustive et objective regroupant des données sur l'immobilier est dans l'intérêt public. Cela contribuera également à la protection de l'intégrité des marchés du logement et du crédit et profitera à l'ensemble des Canadiens.



IV. Mener une campagne de sensibilisation publique dans le but de prévenir les Canadiens des conséquences négatives potentielles de la culture du cannabis à domicile sur la valeur de leur maison.

En tant qu'évaluateurs professionnels de biens, nos membres possèdent une connaissance approfondie des nombreuses composantes qui entrent en ligne de compte pour déterminer la valeur marchande des biens immobiliers résidentiels et non résidentiels. La culture personnelle du cannabis peut avoir des conséquences négatives imprévues sur la valeur d'un bien immobilier. En l'absence de ventilation appropriée et sans le matériel adéquat, il se peut que de la moisissure et d'autres éléments néfastes apparaissent. Ces éléments pourraient fort bien avoir une incidence négative sur la valeur du bien immobilier, et probablement avoir un effet sur la capacité à vendre, financer, refinancer, louer ou acheter une habitation.

De plus, avec la hausse escomptée de la culture à domicile une fois la légalisation promulguée le 17 octobre 2018, on peut raisonnablement s'attendre à l'apparition de problèmes liés à la transparence, ou à l'absence de transparence, quant au fait de révéler qu'un logement a été le lieu de la culture de cannabis à un moment donné dans le passé. Des effets néfastes peuvent persister et réellement s'aggraver longtemps après que les plants aient été enlevés. Cela pourrait avoir des conséquences négatives pour des acheteurs ultérieurs; conséquences qui pourraient ne pas être détectées lors d'une inspection de la propriété.

Par conséquent, en partenariat avec les intervenants de l'industrie, le gouvernement fédéral devrait mener une campagne de sensibilisation dans le but de prévenir les propriétaires des effets potentiellement néfastes que pourrait avoir la culture à domicile. L'ICE et ses partenaires du secteur occupent une position privilégiée pour collaborer avec le gouvernement à la mise en œuvre d'une telle campagne.