



Mémoire présenté au Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées dans le cadre de son étude sur la financiarisation du logement

Le 25 mai 2023

En tant qu'organisme d'autoréglementation, l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) – tout comme ses membres – a à cœur de protéger les consommateurs. Les évaluateurs professionnels défendent les principes fondamentaux de l'évaluation indépendante par un tiers, qui contribuent à atténuer les risques en faisant en sorte que les prêteurs, les assureurs et les consommateurs prennent des décisions éclairées. Travaillant de concert avec les constructeurs d'habitations, les agents immobiliers, les courtiers en prêts hypothécaires et les acheteurs de propriété, les évaluateurs professionnels constituent un élément important de l'industrie immobilière canadienne. Alors que les finances des Canadiens subissent les contrecoups de la volatilité du marché immobilier, les évaluateurs professionnels et indépendants protègent les Canadiens et le marché de l'habitation.

Si l'on veut un marché de l'immobilier sain et équilibré, on doit pouvoir compter sur la disponibilité, en temps opportun, d'évaluations immobilières fiables. Les évaluateurs professionnels de l'ICE jouent un rôle essentiel à cet égard en fournissant des opinions de valeur indépendantes afin de stabiliser et de sécuriser le marché et de protéger les Canadiens. Une solution pour renverser la tendance actuelle vers la financiarisation et la marchandisation des propriétés consiste notamment à mettre en place un registre transparent et public de la propriété effective.

Le gouvernement devrait collaborer avec les provinces et les territoires afin d'établir rapidement ce registre et de lutter contre le blanchiment d'argent sur le marché immobilier, cerner les propriétaires d'entreprises et accroître la transparence globale. L'ICE croit également que ce registre et d'autres données liées à l'immobilier, comme les registres fonciers et les registres des titres fonciers ainsi que les données sur la cartographie des zones inondables, devraient être accessibles aux évaluateurs professionnels de l'immobilier afin d'assurer la fiabilité, l'uniformité et l'exhaustivité des analyses au moment d'établir la valeur d'une propriété. La transparence accrue qu'apporterait le registre de la propriété effective pourrait être encore renforcée par de futurs registres, comme un registre de la propriété légale, examiné lors des consultations, en 2021.

À titre de spécialistes sur le terrain, les évaluateurs professionnels peuvent contribuer à l'atteinte des objectifs du gouvernement en matière de transparence dans le marché immobilier en fournissant des opinions de valeur. Les rapports d'évaluation produits par des professionnels reposent sur des analyses en temps réel des données actuelles – qui correspondent à la réalité actuelle du marché – et le regard d'un évaluateur expérimenté sur la propriété. Les marchés peuvent se transformer très rapidement, et seule une évaluation en temps réel peut véritablement refléter les fluctuations. La connaissance et la compréhension de l'importance des effets collatéraux sont toujours aussi importantes pour atténuer les risques lorsque le rapport prêt-valeur est élevé, qu'il y a des fluctuations dans un marché, comme c'est le cas actuellement, ou que la solvabilité de l'emprunteur est mise en doute.

En plus d'appuyer les évaluations sous-jacentes à la souscription des prêts hypothécaires, les évaluateurs professionnels cernent les incohérences du marché causées par la volatilité du marché et en rendent compte. Lorsque les prix sont gonflés par des spéculateurs et des investisseurs, les cas de recours excessif au levier financier - ou d'autres pratiques qui contribuent à la marchandisation des propriétés -, compromettent la viabilité potentielle et l'abordabilité du marché de l'habitation. Les personnes qualifiées pour détecter ces cas aident les consommateurs à prendre des décisions éclairées lors de l'achat d'une propriété.

L'Institut des évaluateurs du Canada

Principale association d'évaluation de biens immobiliers du Canada, l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) regroupe plus de 5 600 membres situés partout au pays et ailleurs dans le monde. Fondé en 1938, l'ICE est une organisation professionnelle d'autoréglementation qui accorde le titre prestigieux d'évaluateur professionnel (P. App.), accompagné de la désignation d'évaluateur accrédité de l'Institut canadien (Accredited Appraiser Canadian Institute ([AACI]) ou d'évaluateur résidentiel canadien (CRA) aux évaluateurs professionnels situés autant au Canada qu'ailleurs dans le monde. En tant qu'organisme d'autoréglementation, l'ICE a à cœur de protéger les consommateurs.

Comme les évaluateurs professionnels font partie intégrante du marché immobilier canadien, les prêteurs et les assureurs hypothécaires, les courtiers en hypothèques, les agents immobiliers et des membres du grand public retiennent leurs services afin d'obtenir des opinions indépendantes en temps réel sur la valeur de biens immobiliers et de prendre des décisions éclairées. Les évaluateurs n'ont aucun intérêt direct dans l'issue d'une transaction ni dans la valeur du bien immobilier visé. Chaque année, les évaluateurs de l'ICE réalisent plus d'un million d'évaluations, qui totalisent plus d'un billion de dollars.