



Institut canadien des évaluateurs
Appraisal Institute of Canada

GUIDE DU CONSOMMATEUR

pour mieux comprendre le processus
de l'évaluation résidentielle

ÉVALUATION | EXAMEN D'ÉVALUATION | CONSULTATION | ÉTUDES DE FAISABILITÉ | VÉRIFICATION DILIGENTE

www.ICEcanada.ca

FIER DE
L'AVANCEMENT
DE NOTRE
PROFESSION

75
ANS YEARS
1938 - 2013

PROUD TO
ADVANCE
THE APPRAISAL
PROFESSION

www.AICanada.ca



Table des matières

Le processus d'évaluation	3
Embaucher un évaluateur désigné de l'ICE – Facteurs clés à considérer	3
À quoi s'attendre au cours d'une inspection d'une propriété	5
Parties intéressées au financement ou refinancement de votre propriété	6
Qui est le client de l'évaluateur	6
Rénovations de votre propriété – Questions souvent posées	7
À propos de l'Institut canadien des évaluateurs	9



À propos de ce guide

L'Institut canadien des évaluateurs (ICE) a préparé ce guide dans le but de vous fournir – à vous le consommateur - des conseils et suggestions sur la meilleure façon d'embaucher un évaluateur professionnel dans le but d'obtenir une évaluation de la valeur marchande de votre propriété.

Les propriétaires immobiliers peuvent s'éviter des pertes de temps, des dépenses et des maux de tête en consultant d'abord un membre désigné (AACI ou CRA) afin de procéder à une évaluation exhaustive de leur propriété. Un évaluateur désigné de l'ICE peut fournir une évaluation indépendante et impartiale de la valeur d'une propriété avant l'achat, la rénovation ou le refinancement. Visitez le site Web de l'ICE au www.aicanada.ca pour trouver un évaluateur qualifié dans votre région.



POUR MIEUX COMPRENDRE LE PROCESSUS DE L'ÉVALUATION RÉSIDENIELLE

Les membres de l'ICE sont embauchés par un large éventail de clients afin de fournir une opinion professionnelle ou des services consultatifs sur la qualité, la valeur ou l'utilité d'une propriété donnée. Des évaluations peuvent être requises pour tout type de propriété - unifamiliales, petits et grands immeubles locatifs, condominiums (maisons en rangée ou appartements), immeubles de bureaux, centres commerciaux, hôtels, sites industriels, fermes, pour n'en nommer que quelques-uns – lorsqu'un bien immobilier est vendu, hypothéqué, évalué, assuré ou mis en valeur.

Le présent guide met l'accent sur les évaluations résidentielles aux fins de prêts hypothécaires – l'une des principales raisons d'une évaluation. Une évaluation est requise pour confirmer la valeur marchande d'une propriété et de son capital propre :

- Un nouveau prêt hypothécaire est nécessaire pour financer l'achat d'une propriété;
- Une hypothèque est renouvelée à son arrivée à terme; ou
- Un consommateur soumet une demande de marge de crédit ou de prêt pour rénovations.

LE PROCESSUS D'ÉVALUATION

Une des principales méthodes d'évaluation d'une résidence consiste à comparer des propriétés qui se sont vendues récemment dans le voisinage et qui offrent des caractéristiques semblables à celles de la propriété faisant l'objet de l'évaluation.

Aux fins du financement hypothécaire, une propriété résidentielle peut être une maison unifamiliale, un duplex (2 logements), un triplex (3 logements), un quadruplex (4 logements), ou un site résidentiel à développer.

- Comparer des propriétés vendues récemment avec la propriété évaluée – étant donné que l'évaluation vise à estimer le prix de vente probable de la propriété en objet si cette dernière était exposée au marché, les ventes récentes de propriétés similaires servent de points de comparaison et de repères. Des ventes comparables représentent ce que d'autres acheteurs avisés du marché sont prêts à payer pour des propriétés à caractéristiques, emplacement et commodités similaires.

- Ajuster le prix de vente selon les différences clés de la propriété – étant donné que les propriétés ne sont jamais parfaitement identiques, l'évaluateur recueille les renseignements au sujet des ventes comparables et applique des rajustements au prix de vente réel de ces propriétés vendues afin de tenir compte de leurs différences (emplacement, caractéristiques et commodités) par rapport à la propriété en objet.

Le prix de vente ajusté de chaque vente comparable fournit alors une fourchette de valeurs raisonnables qui guide l'évaluateur dans son estimation de la valeur marchande de la propriété en objet.

EMBAUCHER UN ÉVALUATEUR DÉSIGNÉ DE L'ICE – FACTEURS CLÉS À CONSIDÉRER

En embauchant un évaluateur désigné de l'ICE,

- Vous obtenez les services d'un professionnel qualifié qui a terminé avec succès une formation rigoureuse donnée par l'ICE, a acquis une expérience sur le terrain et a passé les examens qu'exige chaque titre de l'ICE
- Vous engagez un professionnel qui adhère au code de conduite et aux normes de pratique professionnelle en matière d'évaluation de l'ICE
- Vous recevrez une opinion indépendante et impartiale de la valeur reposant sur une recherche et une analyse exhaustives du marché.

CONSEILS À L'EMBAUCHE D'UN ÉVALUATEUR

1. Demandez à l'évaluateur de vous indiquer son titre professionnel. Assurez-vous qu'il provient d'une association professionnelle réputée comme l'Institut canadien des évaluateurs. Allez à AICanada.ca pour « Trouver un évaluateur ».
2. Demandez à l'évaluateur professionnel s'il possède une bonne expérience dans le type de services d'évaluation dont vous avez besoin.
3. N'ayez pas peur de demander des références !

Le mandat du travail d'évaluation devrait être énoncé par écrit et devrait être approuvé par les parties concernées avant l'exécution du travail, afin d'éviter tout malentendu ou travail à reprendre pour modifier le rapport d'évaluation. Les modalités et conditions qui devraient normalement être prises en considération à l'embauche d'un évaluateur désigné comprennent :

- **But du travail d'évaluation** : Indique que le but de l'évaluation consiste à établir la valeur marchande et devrait donc inclure la définition pertinente de la valeur.
- **Utilisation prévue du rapport d'évaluation** : Précise l'utilisation que vous comptez faire du rapport (c.-à-d., financement hypothécaire, refinancement). Ceci permet à l'évaluateur désigné de confirmer le travail qui sera requis et de fournir tout conseil spécialisé nécessaire pour appuyer l'utilisation prévue.
- **Utilisateur(s) prévu(s) du rapport d'évaluation** : Définit à qui le membre désigné peut s'attendre à remettre une copie du rapport.
- **Client de l'évaluateur** : Le client n'est pas nécessairement celui qui paie pour le rapport, mais plutôt celui qui commande le rapport d'évaluation. Quiconque désire obtenir une copie du rapport d'évaluation doit communiquer avec le client de l'évaluateur. L'évaluateur peut fournir une copie de son rapport à un propriétaire ou à une tierce partie à condition qu'il en ait reçu la permission du client par écrit.
- **Type de rapport d'évaluation** : Le type de la propriété faisant l'objet de l'évaluation et la complexité du travail d'évaluation détermineront normalement le type de rapport qui sera nécessaire ainsi que les honoraires correspondants.

- Rapports sur formulaire – sont typiques des évaluations résidentielles.
- Courts rapports narratifs – dégagent les faits saillants et les conclusions.
- Rapports narratifs complets – décrivent plus en détail la recherche et les conclusions.
- **Date de validité du rapport d'évaluation** : Il peut s'agir de la date de l'inspection ou de toute autre date raisonnable dans les circonstances. La date peut être courante, passée (« rétrospective ») ou future (« prospective »).
- **Hypothèses avancées dans l'analyse et conditions limitatives pouvant avoir une incidence sur la valeur** : Les hypothèses et conditions limitatives devraient être abordées à l'avance et confirmées par écrit par l'évaluateur comme pertinentes aux fins de l'évaluation.
- **Honoraires d'évaluation** : Une entente quant aux honoraires demandés pour l'exécution de l'affectation et l'identification de la partie responsable du paiement devrait être négociée avant le début du travail d'évaluation. Tel que mentionné auparavant, les honoraires dépendent de la complexité du travail.
- **Conflit d'intérêts** : L'évaluateur doit divulguer tout conflit d'intérêts avant d'entreprendre un travail ou dès qu'un tel conflit d'intérêts est constaté après le début d'un travail. Dépendamment de la nature du conflit, l'évaluateur pourrait devoir se retirer du projet.
- **Date de remise** : Il s'agit de la date à laquelle le rapport d'évaluation final doit être livré.
- **Certification de l'évaluateur** : Il s'agit de la certification d'usage et ordinaire du membre désigné, à la fin de son rapport, par laquelle l'évaluateur accepte la responsabilité de l'évaluation et du contenu du rapport d'évaluation.



À QUOI S'ATTENDRE AU COURS D'UNE INSPECTION D'UNE PROPRIÉTÉ

Une inspection est seulement l'une des nombreuses tâches effectuées par un évaluateur. Les évaluateurs doivent bien connaître le processus d'inspection d'une propriété et doivent observer les composants et caractéristiques de la propriété en objet qui auront une influence sur la valeur sur le marché.¹ L'inspection de l'évaluateur prend en compte plusieurs éléments, y compris :

- les caractéristiques physiques du logement et de toute dépendance;
- les finitions et systèmes intérieurs/extérieurs (c.-à-d., chauffage et refroidissement);
- la qualité des améliorations; et
- toutes déficiences ou réparations requises.

En plus de comprendre la dynamique du marché immobilier, les évaluateurs désignés ont aussi des compétences et connaissances en construction, ce qui est un élément fondamental de leur formation. Les membres se fient également à l'expertise des professionnels de l'industrie lorsque les caractéristiques de l'immeuble sont plus complexes.

Qu'il soit engagé à évaluer une propriété par le consommateur ou par l'institution de prêt, l'évaluateur doit :

- fixer une heure convenable pour une inspection;
- planifier de 20 à 40 minutes ou plus pour l'inspection, dépendamment de la taille et des caractéristiques de la propriété;
- recueillir le plus d'information possible durant l'inspection de la propriété sur l'intérieur et l'extérieur de la propriété (c.-à-d., dispositions des pièces, améliorations apportées, mesures du logement, information sur tous bâtiments secondaires ou le garage, améliorations du site, etc.).
- prendre des photographies afin de fournir une représentation visuelle des données décrites dans le rapport. Les photographies de l'extérieur sont importantes pour identifier clairement la propriété et en montrer les caractéristiques. Il arrive parfois que le client demande aussi des photographies de l'intérieur.

ATTENTION!

Les consommateurs doivent savoir que, en vertu de la Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques (LPRPDE), l'évaluateur doit obtenir le consentement du propriétaire ou de l'occupant (si autre que le propriétaire), soit par écrit ou verbalement, avant de prendre des photographies de l'intérieur.

- vous demander des renseignements au sujet des caractéristiques importantes de votre propriété comme, notamment, la date de construction, les dates des rallonges ou rénovations importantes et les valeurs ajoutées.
- recueillir des informations au sujet des récentes activités de marketing de votre propriété. Bien que ces renseignements publics soient souvent disponibles, l'évaluateur peut s'informer de toutes inscriptions de la propriété (y compris inscription pour vente privée) ou offres d'achat de la propriété dans les douze derniers mois, ainsi que de toute vente de la propriété dans les trois dernières années.

Souvent, les consommateurs désirent une estimation préliminaire de la valeur avant le départ de l'évaluateur. Il importe que les consommateurs comprennent que la majorité du processus d'évaluation a lieu après l'inspection. L'inspection permet à l'évaluateur de recueillir les faits dont il a besoin pour décrire correctement la propriété.

L'estimation de la valeur marchande de la propriété exige que l'évaluateur procède à une analyse approfondie des conditions du marché et de l'activité du marché. C'est souvent un processus complexe qui comprend la collecte et l'analyse de 3 à 10 (et parfois plus) propriétés comparables de manière à parvenir à une estimation fiable de la valeur marchande. En qualité de consommateur, c'est ce que vous payez : une opinion indépendante et impartiale de la valeur de votre propriété par un évaluateur professionnel qualifié.

¹ Source : The Appraisal of Real Estate,
Third Canadian Edition, 2010, p. 11.2



PARTIES INTÉRESSÉES AU FINANCEMENT OU REFINANCEMENT DE VOTRE PROPRIÉTÉ

Que vous procédiez à l'achat ou au refinancement d'une propriété, il importe que vous compreniez, à titre de consommateur, où s'inscrit le rapport d'évaluation dans l'ensemble du processus de prêt hypothécaire. Plusieurs parties interviennent dans ce processus et chacune joue un rôle critique dans la démarche.

- Le courtier en immeubles – pour l'achat d'une propriété
- Un avocat/notaire – pour l'achat ou si le refinancement comporte l'inscription d'une nouvelle hypothèque
- Les institutions sous réglementation fédérale (c.-à-d., la Banque Royale du Canada, CIBC, Scotiabank, la Banque de Montréal, la Banque TD), les sociétés de fiducie, les banques étrangères, les sociétés de prêt, les compagnies d'assurance, pour n'en nommer que quelques-unes)² – pour l'achat ou le refinancement
- Les institutions de crédit qui ne sont pas sous réglementation fédérale (c.-à-d., courtiers en hypothèques, caisses populaires) – pour l'achat ou le refinancement
- Compagnies de gestion en évaluation (CGE) – pour l'achat ou le refinancement
- Inspecteur en bâtiment³ – pour l'achat d'une propriété
- Évaluateur – pour l'achat ou le refinancement

Traditionnellement, les évaluateurs étaient en relation directe avec les bailleurs de fonds, courtiers et assureurs d'hypothèques. Depuis le milieu des années 1990, l'industrie du crédit se fie de plus en plus aux processus informatisés d'approbation d'hypothèques. Dans certaines conditions, l'obtention d'une évaluation sur place de la propriété est contournée et une demande d'hypothèque peut ne pas exiger l'intervention d'un évaluateur ou une visite de la propriété par un évaluateur qualifié et désigné.

² Bureau du Surintendant des institutions financières (BSIF) : www.osfi-bsif.gc.ca/wwwapps/lists/eng.asp

³ Les inspecteurs en bâtiment professionnels sont des entrepreneurs spécialisés ayant une expertise dans la détection des vices de structure et de matériaux de divers types de propriétés. Source : The Appraisal of Real Estate, Third Canadian Edition, 2010, p. 11.2

⁴ Agence de la consommation en matière financière du Canada (ACFC) : <http://www.fcac-acfc.gc.ca/eng/consumers/rights/mortgage/applyingMortgage-eng.asp>

IMPORTANT : Les consommateurs devraient demander à leur institution de crédit si une évaluation a été ou sera effectuée et quels en seront les honoraires, le cas échéant. Les institutions financières sous réglementation fédérale doivent « fournir les renseignements clés concernant votre hypothèque, y compris les honoraires payés »⁴ (c.-à-d., honoraires d'évaluation) faisant partie du processus de prêt hypothécaire.

QUI EST LE CLIENT DE L'ÉVALUATEUR

Les évaluateurs travaillent de façon confidentielle avec leurs clients (dans une relation client-évaluateur), de la même façon que d'autres professionnels, par exemple, les avocats et les comptables. Quand des courtiers d'hypothèques ou des bailleurs de fonds demandent une évaluation, ils sont les clients de l'évaluateur, peu importe qui paie les honoraires de l'évaluation. En vertu des Normes de pratique professionnelle de l'ICE, toute discussion ou divulgation des renseignements contenus dans un rapport d'évaluation doit être faite avec le consentement écrit du client de l'évaluateur.

Quand une institution de crédit demande un rapport d'évaluation d'une propriété, elle embauche le plus souvent une compagnie de gestion en évaluation (CGE) chargée d'agir comme intermédiaire et de faciliter le processus d'évaluation en son nom. Les CGE offrent à leur client un point de contact unique pour la gestion des fonctions d'évaluation et elles maintiennent une relation contractuelle tant avec les clients qu'avec les praticiens locaux en évaluation.

Bien que le processus d'évaluation comporte plusieurs étapes, les évaluateurs, les CGE et les institutions de crédit s'efforcent de rendre le processus le plus intégré possible.





RÉNOVATIONS DE VOTRE PROPRIÉTÉ – QUESTIONS SOUVENT POSÉES

On peut désirer faire des rénovations pour diverses raisons. Il s'agit parfois d'un choix de style de vie, parfois d'un changement dans les circonstances de la famille et du besoin de faire des rénovations plus pratiques ou simplement par désir de changement. Quelle qu'en soit la raison, la bonne planification d'une rénovation est la clé de la protection de votre investissement.

Q: Quels sont quelques-uns des meilleurs moyens d'augmenter la valeur de votre propriété ?

R: Les cuisines et salles de bain améliorées ou renouvelées, ainsi que l'amélioration des couvre-planchers, des portes et des fenêtres peuvent créer un grand attrait; cependant, il importe de ne pas « sous-améliorer » ou « sur-améliorer » une propriété. Les propriétaires doivent tenir compte des attentes des acheteurs dans leur marché.

Q: Quelles sont les petites rénovations les plus recommandées aux propriétaires qui s'appêtent à vendre leur propriété ?

R: Une couche de peinture fait beaucoup pour rafraîchir une pièce et redéfinir le style d'une maison. Les garnitures et portes intérieures (y compris les armoires de cuisine), les poignées de porte, les accessoires de salle de bain et les appareils d'éclairage n'exigent pas nécessairement de gros investissements, mais peuvent facilement moderniser la propriété.

Q: Combien d'argent les gens doivent-ils s'attendre de recevoir pour leurs investissements en rénovations lorsqu'ils vendent leur propriété ?

R: Le rendement de leur investissement dépend de la valeur contributive ou de la valeur ajoutée des rénovations, ce qui varie d'un marché à l'autre. La contribution à la valeur est déterminée par les actions des acheteurs et des vendeurs, actions qui doivent être analysées et estimées en fonction du marché local. Par exemple, investir 30 000 \$ pour rénover une cuisine peut être une sur-amélioration pour une propriété dans un marché donné, ce qui signifie que le rendement de cet investissement ne serait que partiellement reconnu par les acheteurs.

En qualité d'experts dans l'évaluation immobilière, les évaluateurs ont les connaissances et l'expertise nécessaire pour conseiller les propriétaires, les acheteurs et les vendeurs de la valeur contributive de rénovations proposées.

LA VALEUR DE L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Dans une enquête pancanadienne de l'ICE, nos membres ont classé les améliorations à l'efficacité énergétique comme l'un des investissements les plus rentable par rapport au coût qu'un propriétaire puisse faire sur sa propriété.



Q: Qu'est-ce qui attire des acheteurs ?

R: D'abord et avant tout, l'emplacement – l'emplacement de la propriété par rapport au lieu de travail, aux écoles, aux parents et amis, aux transports en commun; l'accessibilité des centres commerciaux, restaurants, centres récréatifs; la correspondance avec le style de vie de l'acheteur (c.-à-d., rural, urbain, riverain); les voisinages immédiats et environnants.

Dépendamment de la durée d'investissement prévue de l'acheteur, la valeur de revente anticipée de la propriété peut aussi être un facteur important.

Les autres importantes caractéristiques comprennent les aspects physiques de la propriété comme le design, le style, la taille, la qualité des finitions et de l'exécution, les possibilités d'agrandir et le paysagisme.

De nos jours, les acheteurs sont de plus en plus conscients des avantages financiers et de santé d'une propriété à haut rendement énergétique. Encore une fois, la valeur contributive d'une telle amélioration est influencée par les marchés locaux et, plus récemment, par les incitations financières fédérales et provinciales offertes aux propriétaires d'habitations.





À PROPOS DE L'INSTITUT CANADIEN DES ÉVALUATEURS

Fondé en 1938, l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) est la principale association d'évaluation immobilière au Canada. L'ICE est une organisation d'autoréglementation professionnelle comptant plus de 4 800 membres dans tout le pays.

ÉTUDES ET ACCRÉDITATION

L'ICE décerne les prestigieux titres Accredited Appraiser Canadian Institute (Évaluateur accrédité de l'Institut canadien) – AACIMD et Canadian Residential Appraiser (Évaluateur résidentiel canadien) – CRAMD à des personnes au Canada et dans le monde.

Un membre désigné AACIMD peut entreprendre tout travail d'évaluation immobilière pour lequel il a démontré sa compétence relativement au type de propriété et aux influences géographiques et du marché ayant une incidence sur la valeur. Les propriétés peuvent être, notamment mais non exclusivement : résidentielles, commerciales, industrielles, institutionnelles, agricoles, terrains, à vocation spéciale.

Un membre désigné CRAMD peut entreprendre un travail d'évaluation immobilière résidentielle pour lequel il a démontré sa compétence relativement au type de propriété et aux influences géographiques et du marché ayant une incidence sur la valeur de logements résidentiels contenant pas plus de quatre unités d'habitation familiale distinctes ou un site résidentiel individuel non aménagé.

Ces titres reconnaissent des personnes hautement qualifiées qui satisfont aux rigoureuses exigences de l'ICE en matière de cours de formation, d'expérience et d'examens.



NORMES DE PRATIQUE PROFESSIONNELLE EN MATIÈRE D'ÉVALUATION DE L'ICE

Un évaluateur a la responsabilité professionnelle et éthique de fournir une évaluation indépendante et impartiale de la valeur de la propriété en objet. À titre d'organisation d'autoréglementation professionnelle, l'ICE a établi un code d'éthique et des normes visant à assurer que ses membres tiennent leurs obligations envers leurs clients et qu'ils maintiennent également leurs compétences. Outre l'exigence de se conformer aux Normes de l'ICE, communément appelées Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC), les membres de l'ICE doivent également adhérer aux exigences d'obtention d'une licence de leurs provinces respectives (c.-à-d., Alberta, Nouvelle-Écosse et Nouveau-Brunswick).

Un évaluateur désigné doit aussi respecter le Code de conduite de l'ICE quand il entreprend toute affectation en conformité des Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC). Il doit aussi être inscrit au programme obligatoire d'assurance responsabilité professionnelle de l'ICE.

EN RÉPONSE À VOS PRÉOCCUPATIONS

L'ICE applique un processus de résolution des plaintes axé sur le maintien de l'excellence de la profession d'évaluateur et des services que ses membres fournissent au public. Le processus de résolution des plaintes n'a pas pour mandat d'intervenir en qualité d'arbitre ou de déterminer la valeur marchande d'une propriété. Il se concentre plutôt à établir si les normes d'évaluation et d'éthique énoncées dans les normes de l'ICE ont été observées. Une plainte doit être soumise par écrit en complétant le formulaire de plainte affiché sur notre site Web, www.AICanada.ca, et en le retournant par courriel à directorprofessionalpractice@aicanada.ca.

Le présent guide a été rédigé par Allan Beatty (AACI, P.App) et Nathalie Roy-Patenaude (AACI, P.App).





Institut canadien des évaluateurs

Appraisal Institute of Canada