



Mémoire écrit pour la consultation pré-budgétaire en vue du budget fédéral

Septembre 2022



Appraisal Institute
of Canada



Aperçu des recommandations

1. Continuer à appliquer des lignes directrices de souscription prudentes
2. Terminer l'amélioration des cartes des zones inondables et les compiler dans un portail central et les rendre accessibles au public
3. Mettre en œuvre et lancer le Fonds pour accélérer la construction de logements



À propos de ...

L'Institut canadien des évaluateurs (ICE) est la principale association d'évaluation des biens immobiliers au Canada. Il compte plus de 5 600 membres dans tout le pays et dans le monde entier. Depuis 1938, l'ICE travaille en collaboration avec ses 10 associations provinciales affiliées pour accorder les désignations distinguées d'évaluateur agréé de l'Institut canadien (AACI) et d'évaluateur résidentiel canadien (CRA). En tant qu'organisme d'autoréglementation, nous mettons l'accent sur la protection des consommateurs.

Faisant partie intégrante du marché immobilier au Canada, les évaluateurs sont engagés par les prêteurs hypothécaires, les assureurs hypothécaires, les courtiers en hypothèques, les représentants immobiliers et le public pour fournir des opinions indépendantes et en temps réel sur la valeur des biens immobiliers afin de les aider à prendre des décisions éclairées. Les évaluateurs n'ont aucun intérêt direct dans le résultat d'une transaction ou dans la valeur d'un bien immobilier. Chaque année, les évaluateurs professionnels de l'ICE effectuent plus d'un million d'évaluations, pour une valeur de plus d'un billion de dollars.

Introduction

Au cours des dernières années, nos modes de vie et toute notre économie ont été bouleversés. Pendant la pandémie, les Canadiens ont connu un marché immobilier extrêmement actif avec des augmentations spectaculaires de la demande et des prix; les Canadiens font maintenant face à un marché en ralentissement avec une demande plus faible et une pression à la baisse sur les prix. Alors que l'inflation continue d'augmenter ou, au mieux, de se stabiliser, les Canadiens voient le coût de la vie augmenter et la vie devenir de plus en plus inabordable. L'impact de l'inflation, associé à la hausse des taux d'intérêt, a réduit le pouvoir d'achat de nombreuses personnes qui ne sont pas encore entrées sur le marché immobilier ou qui envisagent de le faire. Pour ceux qui ont acheté une maison au sommet du boom immobilier, leur capital peut déjà avoir été réduit, et beaucoup voient leurs paiements mensuels augmenter.

Lorsqu'ils achètent une maison, les Canadiens doivent s'appuyer sur de solides données fondamentales du marché pour éclairer leurs décisions - surtout dans des marchés volatils comme celui que nous connaissons actuellement.

Pendant ces périodes de volatilité, un marché du crédit stable et qui fonctionne bien est essentiel. Les évaluateurs professionnels de l'ICE fournissent des services d'évaluation de haute qualité afin de soutenir un système financier sain qui répond le mieux possible aux besoins de tous les Canadiens.



En tant que membres d'un organisme d'autoréglementation, les évaluateurs mettent l'accent sur la protection des consommateurs. Ils défendent les principes fondamentaux de l'évaluation indépendante par un tiers qui aident à atténuer les risques en veillant à ce que les prêteurs, les assureurs et les consommateurs prennent des décisions éclairées. Les évaluateurs, qui travaillent aux côtés des constructeurs d'habitations, des agents immobiliers, des courtiers en prêts hypothécaires et des acheteurs de maisons, constituent un élément important de l'industrie immobilière canadienne.

Afin de continuer à soutenir les Canadiens, il est important de prendre des décisions politiques qui aident les acheteurs et les propriétaires de maison tout en assurant la santé du système financier et du marché immobilier.

L'ICE croit que les trois recommandations suivantes aideront à atténuer le risque sur le marché ainsi qu'à rendre le logement plus abordable pour ceux qui aspirent à acheter une maison.

Continuer à appliquer des lignes directrices de souscription prudentes

La disponibilité en temps opportun d'évaluations fiables des propriétés est un élément essentiel d'un marché immobilier sain et équilibré. Les évaluateurs professionnels de l'ICE jouent un rôle essentiel en fournissant des opinions de valeur indépendantes et tierces pour aider à stabiliser et à sécuriser le marché, ainsi qu'à protéger les Canadiens. De solides bases d'évaluation ont aidé l'économie canadienne à rester stable pendant la crise financière mondiale de 2008-2009. Les évaluateurs professionnels de l'ICE ont soutenu le marché immobilier en apportant leur expertise et leurs connaissances dans le domaine de l'immobilier au secteur des prêts et en fournissant des conseils d'évaluation judicieux aux clients et aux principaux intervenants.

Les Pratiques et procédures de souscription des prêts hypothécaires résidentiels (lignes directrices B-20), sous l'autorité du Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF), comprennent des dispositions pour que les institutions financières fédérales (IFF) obtiennent un nombre approprié d'inspections sur place et d'évaluations indépendantes pour vérifier la valeur des garanties utilisées pendant le processus de souscription des prêts hypothécaires. Il est plus important que jamais de connaître et de comprendre la valeur de la garantie pour atténuer le risque lorsque le rapport prêt-valeur est élevé, lorsque les marchés sont en mouvement, comme dans le cas présent, ou lorsque la solvabilité de l'emprunteur peut être mise en doute.

Dans la situation économique actuelle du Canada, l'application continue de lignes directrices prudentes en matière de souscription, qui comprennent de solides bases d'évaluation, est plus importante que jamais. À une époque où les finances des Canadiens



sont touchées et où le marché immobilier est volatile, des évaluations indépendantes et professionnelles aident à protéger les Canadiens et le marché immobilier.

Les rapports d'évaluation préparés par des professionnels reposent sur l'analyse de données actuelles en temps réel - ce qui se passe sur le marché en ce moment - et sous l'œil expérimenté d'un évaluateur qui visite une propriété. Comme nous l'avons vu pendant et depuis la pandémie de COVID, les marchés individuels peuvent évoluer très rapidement, et seule une évaluation en temps réel peut véritablement saisir ces fluctuations.

Bien que de nombreux participants au marché cherchent à accélérer les transactions, la diligence raisonnable offerte par un évaluateur professionnel indépendant et tiers garantit, en fin de compte, que les décideurs disposent d'un rapport d'évaluation fiable fournissant une opinion de valeur bien étayée.

Le fait d'obliger les IFF à appliquer une diligence raisonnable appropriée en exigeant des rapports d'évaluation basés sur des inspections sur place, en personne, effectuées par des évaluateurs qualifiés est une pratique saine. Elle permet aux prêteurs de confirmer l'évaluation actuelle de la garantie lorsqu'ils traitent une demande de prêt hypothécaire et qu'ils le font avec l'assurance que l'évaluation a été effectuée de manière impartiale, juste et objective. En résumé, nous recommandons que le gouvernement du Canada continue d'exiger l'application par les IFF de solides principes fondamentaux d'évaluation.

Achever la mise à jour de la cartographie des zones inondables

Au cours des dernières années, de plus en plus de collectivités au Canada ont été touchées par des catastrophes naturelles liées au changement climatique. Des inondations majeures ont eu lieu dans presque toutes les provinces du Canada, affectant des centaines de milliers de Canadiens à travers le pays. Les rapports suggèrent que le changement climatique est l'un des facteurs qui contribuent aux inondations récurrentes. En fait, le Bureau d'assurance du Canada estime que plus d'un million de maisons au Canada sont à risque élevé d'inondation, et qu'une partie d'entre elles sont à risque très élevé d'inondation.¹ Sécurité publique Canada considère que les inondations de terrain sont le danger naturel le plus coûteux au Canada.²

L'ICE applaudit l'initiative du gouvernement du Canada de travailler avec les intervenants pour élaborer le Programme d'identification et de cartographie des aléas d'inondation (PICA). Afin de protéger les Canadiens, le gouvernement devrait continuer à travailler avec

¹ <http://assets.ibc.ca/Documents/Disaster/IBC-National-Flood-Action-Plan-recommendations.pdf>

² <https://www.publicsafety.gc.ca/cnt/mrgnc-mngmnt/dsstr-prvntn-mtgtn/ndmp/fldpln-mppng-en.aspx>



les intervenants, tels que les évaluateurs professionnels de l'ICE, pour s'assurer qu'une cartographie adéquate et complète des zones inondables est élaborée et publiée le plus rapidement possible.

Les maisons et les bâtiments situés dans des zones inondables ont souvent moins de valeur que les propriétés situées à l'extérieur de ces zones,³ et, avec les changements climatiques actuels, les inondations se produiront plus fréquemment et dans des zones qui n'étaient pas touchées dans le passé. Cela affecte non seulement les maisons et les bâtiments existants, mais aussi les nouveaux développements.

Les propriétaires potentiels et le secteur des prêts hypothécaires se fient, en partie, aux informations recueillies par les évaluateurs pour prendre leurs décisions d'achat et de prêt. Les cartes d'inondation mises à jour permettront aux évaluateurs professionnels de l'ICE de déterminer si la propriété en question se trouve sur une plaine inondable ou dans une zone inondable à haut risque, ce qu'ils noteront ensuite dans le rapport d'évaluation et apporteront les ajustements nécessaires à l'opinion de valeur indépendante. Par conséquent, le fait de mettre à la disposition de l'industrie immobilière des cartes d'inondation à jour et d'autres risques liés au climat permettrait aux évaluateurs d'aider les Canadiens à prendre les décisions les plus éclairées possible.

L'ICE recommande au gouvernement du Canada de terminer l'amélioration des cartes des zones inondables et de les héberger dans un portail central accessible au public. Les inondations ne sont qu'un exemple de risque climatique - d'autres comme la sécheresse, les tempêtes violentes et les incendies de forêt peuvent tous affecter la valeur d'une propriété. À l'avenir, les gouvernements devront également jouer un rôle de premier plan en veillant à ce que les informations sur ces risques soient largement et systématiquement mises à disposition.

Mettre en œuvre et lancer le Fonds pour accélérer la construction de logements

Pour résoudre la crise du logement au Canada, le gouvernement fédéral doit travailler avec les gouvernements provinciaux et municipaux afin de mettre en œuvre des politiques qui aident à augmenter l'offre de logements. Bien qu'il n'existe pas de politique parfaite pour résoudre la crise du logement, nous croyons que l'augmentation de l'offre est l'une des solutions pour un marché plus équilibré.

Les facteurs d'offre et de demande se sont historiquement révélés être l'un des principaux moteurs des prix des logements. Lorsque l'offre est réduite, les évaluateurs voient les prix

³ https://www.intactcentreclimateadaptation.ca/wp-content/uploads/2022/04/UoW_ICCA_2022_02-Treading-Water_Flooding-and-Housing-Market.pdf



augmenter, parfois de façon spectaculaire. Les niveaux actuels de l'offre de logements font en sorte que les Canadiens à revenu moyen sont évincés par les prix et doivent faire face à des pressions accrues pour trouver et payer la maison dont ils ont besoin. Bien que le marché immobilier ait vu les prix baisser ces derniers mois en raison de la hausse des taux d'intérêt, la pénurie de l'offre de logements demeure et s'intensifiera à mesure que les chiffres de l'immigration continueront de grimper à l'issue de la pandémie de COVID-19. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement, le Canada aura besoin de 3,5 millions de logements supplémentaires par rapport aux projections actuelles d'ici 2030.⁴

Alors que certains pourraient suggérer que le ralentissement actuel des marchés a réduit la nécessité d'une augmentation de l'offre - et par extension la nécessité de lancer le fonds - nous soutenons que les facteurs du marché qui ont contribué à la forte demande reviendront à un moment donné. La formation des ménages et les niveaux d'immigration ne sont que deux de ces facteurs et le marché de l'habitation sera dans une bien meilleure position si une offre accrue est disponible au fur et à mesure que la demande augmente.

Les Canadiens doivent composer avec une grande volatilité sur le marché immobilier - des sommets de la pandémie à la baisse d'activité due aux augmentations des taux d'intérêt. Le Fonds pour accélérer la construction de logements annoncé dans le budget 2022 définit des objectifs généraux pour aider à augmenter l'offre de logements et constitue un pas dans la bonne direction, mais il n'a pas encore été mis en œuvre. Plus précisément, le Fonds devrait se concentrer sur l'abordabilité et les approbations accélérées pour le développement et s'attaquer aux principaux défis à la nouvelle offre, qui, de l'avis général, sont liés aux restrictions ou aux obstacles municipaux locaux comme les restrictions de zonage, les limites de densité et le « n'importe où, mais pas dans ma cour ». En aidant les municipalités à relever ces défis, que ce soit financièrement ou, dans certains cas, de manière plus importante, politiquement, nous contribuerons grandement à la mise sur le marché de nouvelles offres.

Comme les fluctuations de prix continuent d'avoir un impact sur le marché immobilier, il est essentiel que l'expertise et l'expérience appropriées soient appliquées tout au long du processus décisionnel. Le gouvernement a fait des investissements historiques dans le logement, et les évaluateurs sont disposés et bien positionnés pour aider à l'élaboration des politiques.

L'ICE applaudit les engagements audacieux du gouvernement fédéral dans le budget 2022 pour aider à résoudre la pénurie de l'offre de logements. Mais il faut faire davantage au plus tôt pour encourager les nouvelles mises en chantier – une façon d'y parvenir est de mettre en œuvre et de lancer le Fonds pour accélérer les logements dès que possible.

⁴ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/blog/2022/canadas-housing-supply-shortage-restoring-affordability-2030>