

Défense

Depuis le dernier numéro d'Évaluation immobilière au Canada (EIC), les représentants de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) de tout le pays ont été actifs dans la promotion de l'ICE et du rôle important que ses membres jouent au sein de l'industrie immobilière.

Dans cette rubrique sur la Défense des intérêts, nous mettons l'accent sur la troisième journée annuelle de représentation de l'ICE sur la Colline du Parlement, qui s'est déroulée lors des réunions du Comité de défense des intérêts qui a eu lieu à Ottawa à la fin du mois de février 2020.

Les membres de l'ICE sur la Colline du Parlement

Les journées de la Colline du Parlement sont très populaires à Ottawa et commencent à prendre de l'ampleur dans les capitales provinciales. Les Journées sur la Colline, comme les initiés les appellent, sont le moment où l'équipe d'une organisation, y compris ses dirigeants, se rend sur la Colline du Parlement pour rencontrer le plus grand nombre possible de députés afin de défendre certaines questions sur lesquelles ils souhaitent que le gouvernement fédéral prenne des mesures.



(G-D) L'honorable Wayne Easter, président du Comité permanent des finances de la Chambre des communes; Debbie Pieterse, AACI, P.App; Keith Lancaster, MBA, CAE, AACI (hon.), PDG de l'ICE; et Mark Turner, AACI, P. App.

En février 2020, l'ICE a organisé et réalisé sa troisième journée annuelle sur la Colline, qui a permis aux membres du Comité de défense des intérêts de rencontrer plus de 20 députés à Ottawa. Les principaux objectifs étaient de présenter l'ICE et le rôle important que jouent les évaluateurs dans l'industrie immobilière et l'économie canadienne.

Cette journée s'est avérée, une fois de plus, une excellente occasion de se présenter aux législateurs fédéraux pour

s'assurer que les évaluateurs soient inclus dans les discussions liées à l'immobilier, ainsi que pour établir des relations qui pourraient être bénéfiques pour les membres de l'ICE et pour la protection du public.

En plus de présenter l'ICE et le rôle des évaluateurs dans les transactions immobilières, nous avons également abordé les législateurs avec les trois questions et recommandations suivantes :



(L-R) Michael Fox, AACI, P.App; Karen Koebel-Medlicott, CRA, P.App; Francesco Sorbara, Parliamentary Secretary to the Minister of National Revenue; Thomas Fox, AACI, P.App, President of the AIC; and Mike Kirkland, AACI, P.App, Co-Chair of the Advocacy Committee.



(L-R) Mike Kirkland, AACI, P.App, Co-Chair of the AIC Advocacy Committee; Sean Fraser, Parliamentary Secretary to the Minister of Finance and Minister of Middle Class Prosperity; Thomas Fox, AACI, P.App, President of the AIC; Keith Lancaster, MBA, CAE, AACI (Hon.), CEO of the AIC; and Adam Dickinson, AACI, P.App, Chair of the AIC Communications Committee.

1. Mettre à jour les cartes des zones inondables au Canada afin de mieux informer et protéger le public et le marché immobilier dans son ensemble.
2. Exempter les renouvellements de prêts hypothécaires de l'application de la simulation de crise prévue par la norme B20 (*Pratiques et procédures de souscription de prêts hypothécaires résidentiels*, sous l'égide du Bureau du surintendant des institutions financières).
3. Lutter contre le blanchiment d'argent par le biais d'un registre de la propriété bénéficiaire.

Les principaux objectifs de ces trois questions sont la protection du public et l'intérêt des consommateurs.

Ces questions requièrent également le recours aux connaissances et à l'expertise des membres de l'ICE.

Cette édition 2020 de la Journée sur la Colline a remporté un autre succès. En effet, en marge de toutes ces réunions, le secrétaire parlementaire du ministre des finances, Sean Fraser, a rencontré l'ensemble du Comité de défense des intérêts en table ronde.

Pour voir les photos des réunions auxquelles ont participé les membres de

l'ICE et les députés, veuillez visiter notre *Twitter page @AIC_Canada*

Témoignage sur la Colline

Voici le témoignage de Thomas Fox, président de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE), P. App, AACI, et de Keith Lancaster, CD de l'ICE, devant le Comité permanent des finances de la Chambre des communes. Les audiences portaient sur les consultations pré-budgétaires 2020, et l'ICE a présenté son mémoire et a répondu aux questions des membres du Comité. L'ICE a été la seule association d'évaluation à participer aux audiences pour représenter la voix de la profession ainsi que les intérêts du système de prêt et des Canadiens.

Cette présentation a été faite le 6 février 2020 sur la Colline du Parlement - une version enregistrée de cette présentation est disponible sur <https://parlvu.parl.gc.ca/Harmony/en/PowerBrowser/PowerBrowserV2/20200206/-1/32575?Language=English&Stream=Video>.

C'est la troisième fois en trois ans que l'ICE comparait devant le Comité - la première fois en février 2017, dans le cadre de l'étude du Comité sur le marché du logement au Canada.

Monsieur le Président, honorables membres,

Nous sommes honorés d'être ici et apprécions l'occasion qui nous est donnée de présenter les préoccupations et les recommandations de nos membres au Comité permanent des finances dans le cadre du processus de consultation pré-budgétaire 2020.

L'Institut canadien des évaluateurs compte plus de 5 500 membres qui réalisent plus d'un million d'évaluations par an, pour une valeur de plus d'un billion de dollars de biens immobiliers. Ils fournissent des avis impartiaux sur la valeur des biens résidentiels, commerciaux et de tous les autres types.

En plus de posséder un diplôme universitaire, nos membres suivent un programme d'études professionnelles rigoureux menant à l'un des deux titres reconnus à l'échelle internationale. L'étendue et la conduite des services de nos membres sont définies par nos Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada.

En tant qu'organisme d'autorégulation, nous mettons fortement l'accent sur la protection des consommateurs. Nous maintenons un processus disciplinaire exigeant et fournissons un programme d'assurance responsabilité professionnelle obligatoire pour aider à protéger les consommateurs et les clients de nos membres.

Notre présentation pré-budgétaire pour 2020 compte trois volets :

Premièrement, que le Bureau du surintendant des institutions financières exempte les renouvellements de prêts hypothécaires résidentiels de l'application de la simulation de crise prévue dans les lignes directrices B20.

Deuxièmement, que le gouvernement du Canada collabore avec les provinces et les territoires pour créer un registre de la propriété effective accessible au public afin de contribuer à la lutte contre le blanchiment d'argent dans le secteur immobilier.

Et troisièmement, que le gouvernement du Canada fasse un investissement immédiat

pour améliorer la qualité et la disponibilité de la cartographie des zones inondables dans tout le pays.

Nous comprenons que chacune de nos recommandations a été notée dans les lettres de mandat adressées au ministre des Finances, au ministre de l'Innovation, des Sciences et de l'Industrie et au ministre des Ressources naturelles. Nous aimerions souligner l'importance de poursuivre ces initiatives et nous sommes prêts à aider le gouvernement à faire ce travail.

Comme nous le savons tous, depuis le 1er janvier 2018, la « simulation de crise » est appliquée aux prêts hypothécaires résidentiels non assurés par l'intermédiaire d'institutions financières sous réglementation fédérale. Cela s'applique aux prêts hypothécaires, qu'il s'agisse de nouvelles inscriptions, de renouvellements ou de refinancements.

Bien que nous sachions que de nombreux acteurs de l'immobilier organisé ont réclamé des modifications générales à la simulation de crise, nous nous sommes concentrés sur l'application de la simulation de crise lors des renouvellements. L'application de la simulation de crise aux emprunteurs qui pourraient vouloir changer de prêteur au moment du renouvellement pourrait empêcher les consommateurs d'obtenir le taux d'intérêt et les conditions les plus compétitifs qui pourraient être disponibles sur le marché.

Que ce soit à la fin du premier terme de l'hypothèque ou de plusieurs termes plus tard, les détenteurs de prêts hypothécaires qui cherchent à renouveler leur hypothèque sont des emprunteurs responsables qui ont fait leurs preuves et ne cherchent pas à augmenter le montant de leur dette hypothécaire.

Il convient également de noter que le transfert d'un prêt hypothécaire d'une institution financière réglementée au niveau fédéral à une autre n'ajoute pas de stress financier supplémentaire au système dans son ensemble.

Par conséquent, nous recommandons que les renouvellements de prêts hypothécaires

soient exemptés de l'application de la simulation de crise afin que les Canadiens puissent obtenir le taux et les conditions les plus concurrentiels possibles.

Notre deuxième recommandation porte sur les allégations de comportement criminel et de blanchiment d'argent par le biais de l'immobilier au Canada. Une mesure qui a été discutée, et d'ailleurs récemment annoncée en Colombie-Britannique, est la nécessité d'un registre de la propriété effective accessible au public.

En mai 2019, l'Institut CD Howe a publié un rapport concernant la capacité du Canada à lutter contre le blanchiment d'argent. Le rapport appelle à la création d'un registre de la propriété effective accessible au public et déclare que « les protections du Canada contre le blanchiment d'argent (en particulier en ce qui concerne l'immobilier) sont parmi les plus faibles de celles des démocraties libérales occidentales... ». Sur la base du PIB de 2018, le montant de l'argent blanchi annuellement au Canada est estimé à 130 milliards de dollars.

Le rapport souligne en outre que les blanchisseurs d'argent sont en mesure de procéder en raison de leur capacité à être « invisibles et anonymes ». Un registre de la propriété effective accessible au public répondrait à cette préoccupation.

Nous pensons que les registres de propriété effective contribueraient à soutenir l'équilibre des forces du marché entre l'offre et la demande et à garantir que les acheteurs légitimes de logements soient autorisés à se faire concurrence sur un marché plus équitable et plus équilibré.

Quelle que soit la structure du registre, il est important que tous les acteurs du secteur immobilier aient un accès complet et équitable à ces registres et à d'autres documents publics.

Notre troisième et dernière recommandation concerne le nombre croissant d'inondations qui se sont produites ces dernières années dans des collectivités à travers le Canada, notamment en raison de niveaux d'eau anormalement élevés pendant le dégel du printemps. Plusieurs milliers de

résidences et de bâtiments à travers le pays ont eu du mal à se préparer et à gérer ces inondations extrêmes.

Des rapports suggèrent que le changement climatique est l'un des facteurs qui contribuent à la récurrence des inondations. En fait, le Bureau d'assurance du Canada estime que plus d'un million de maisons au Canada sont exposées à un risque élevé d'inondation, et qu'une partie d'entre elles sont très exposées à ce risque.

Les maisons et les bâtiments situés dans les zones inondables ont souvent moins de valeur que ceux qui se trouvent en dehors de ces zones. Avec le changement climatique, les inondations seront plus fréquentes et se produiront dans des zones qui n'ont pas été touchées par le passé.

Les propriétaires potentiels, les promoteurs et le secteur des prêts hypothécaires s'appuient, en partie, sur les informations recueillies par les évaluateurs pour prendre leurs décisions d'achat et de prêt. La mise à jour des cartes des zones inondables mises à la disposition du secteur immobilier aiderait les évaluateurs à fournir des informations plus précises à ceux qui se fient à leurs rapports.

Monsieur le Président, honorables membres - nous sommes privilégiés d'avoir été invités ici aujourd'hui pour partager les perspectives de nos membres. Nous sommes heureux de pouvoir partager nos recommandations et sommes disposés à répondre à toute question ou commentaire que vous et vos collègues pourriez avoir.

Merci!

Le Comité de défense des intérêts de l'ICE continuera à élaborer des stratégies et à profiter de l'élan créé au cours des dernières années, tout en continuant à se faire un nom auprès du gouvernement et d'autres organisations du secteur immobilier.

Comme toujours, si des membres ont d'autres questions qui requièrent l'attention du comité, veuillez contacter votre représentant provincial ou Andre Hannoush, directeur des Affaires publiques, à andreh@aicanada.ca