Guide du Consommateur

pour mieux comprendre le processus d'une évaluation résidentielle

Institut canadien des évaluateurs

POUR TROUVER UN ÉVALUATEUR DANS VOTRE RÉGION, VISITEZ ICECANADA.CA

Table des matières

1 À propos de ce guide

2 Pour mieux comprendre le processus d'une évaluation résidentielle

3 Le processus d'une évaluation

4 Embaucher un évaluateur désigné de l'ICE – facteurs clés à considérer

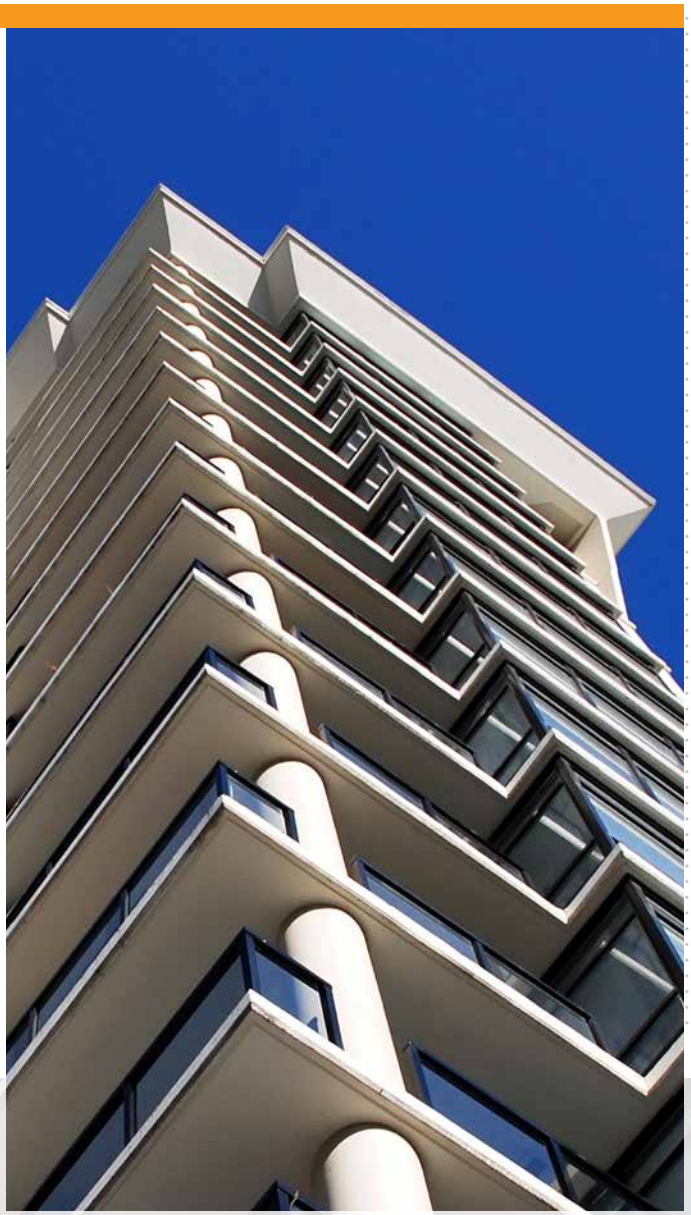
6 À quoi s'attendre au cours d'une inspection d'une propriété

7 Parties intéressées au financement ou refinancement de votre propriété

7 Qui est le client de l'évaluateur?

8 Rénovations de votre propriété – foire aux questions

10 À propos de l'Institut canadien des évaluateurs



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.icecanada.ca pour trouver un évaluateur qualifié dans votre région.

L'ICE encourage les consommateurs à engager des évaluateurs immobiliers qui sont membres d'une association professionnelle forte telle que l'ICE pour obtenir une évaluation indépendante de leurs biens.

Pour mieux **comprendre** le processus d'une évaluation résidentielle

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.

CONSEILS POUR RECRUTER LE BON ÉVALUATEUR

1. Demandez à un évaluateur de produire sa désignation professionnelle. Assurez-vous qu'elle provient d'une association professionnelle solide telle que l'Institut canadien des évaluateurs. Aller à ICEanada.ca pour « Trouver un évaluateur ».
2. Demandez à un évaluateur professionnel s'il possède une expérience significative du type de services d'évaluation dont vous avez besoin.
3. N'ayez pas peur de demander des références!

Le **processus** d'une 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.

- **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 si cette dernière était exposée sur la 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 ajustements 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 visé.

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 visé.

> 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.

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 créée 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 uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC)
- Vous recevrez une opinion indépendante et impartiale de la valeur reposant sur une recherche et une analyse exhaustives du marché.

Les termes de référence d'un contrat de service d'évaluation sont normalement établis par écrit et acceptés par le client et l'évaluateur avant l'exécution du contrat de service. Quelques termes de référence typiques sont:

- **Objectif du travail d'évaluation :** Indique que l'objectif 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 :** L'utilisateur prévu doit être nommé dans la rapport. Le membre de l'ICE peut fournir une copie du rapport à l'utilisateur prévu identitié dans le rapport.
- **Client de l'évaluateur :** Le client doit être nommé dans le rapport. Si ce n'est pas le cas, le client sera identifié comme "banque ABC". 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.

Embaucher un évaluateur désigné de l'ICE – facteurs clés à considérer

- **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. Types de rapport commun sont:

  - Les rapports-formulaires sont complétés sur un gabarit et sont souvent utilisés pour une évaluation résidentielle ou des propriétés à location (1 à 4 unités).

  - Les rapports narratifs sont rédigés dans un format narratif et identifient la recherche, les conclusions et le raisonnement qui appuient l'opinion et les conclusions. Ils sont souvent utilisés pour des évaluations plus complexes.

Peu importe le format, un rapport d'un évaluateur de l'ICE doit adhérer aux NUPPEC.

- **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 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.

ATTENTION !

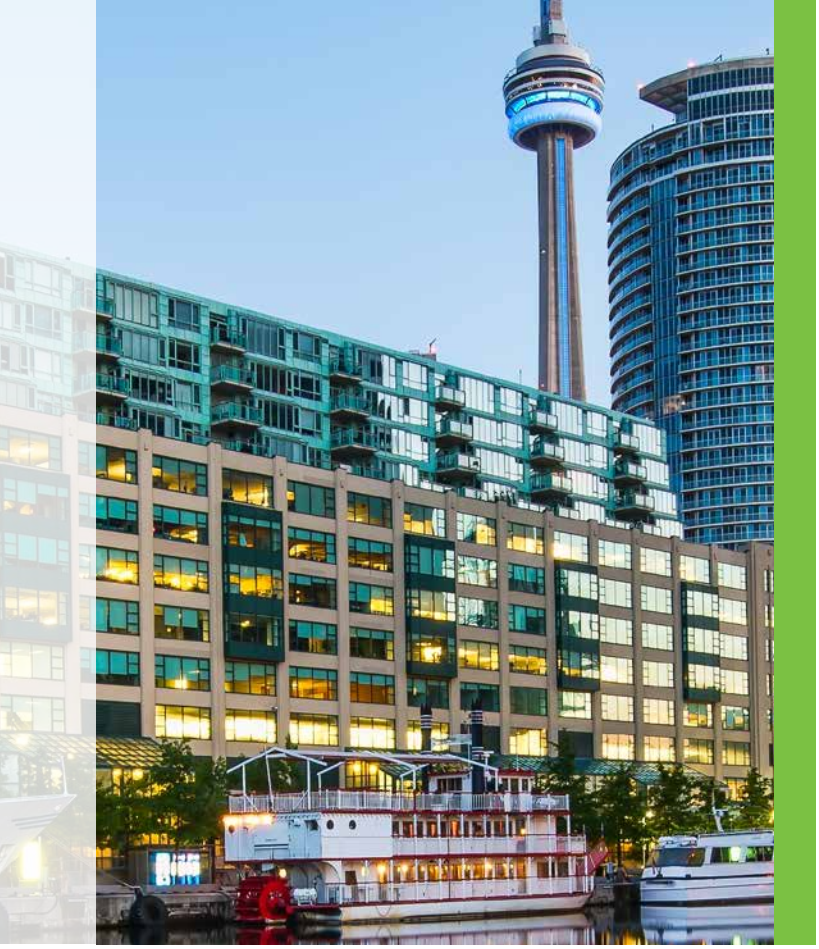
Les consommateurs doivent savoir que, en vertu de la Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques (LPRPDE), l'évaluateur doit obtenir le consentement du propriétaire ou de l'occupant (si autre que le propriétaire), soit par écrit ou verbalement, avant de prendre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

Lors d'une inspection typique du site, l'évaluateur va :

- 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 du logement 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.
- 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.

Les propriétaires demandent souvent une estimation verbale approximative de la valeur avant que l'évaluateur quitte la propriété. Il est important de noter que la majeure partie du processus d'évaluation a lieu après l'inspection. L'estimation de la valeur marchande de toute propriété exige que l'évaluateur effectue une analyse approfondie des conditions du marché et des facteurs qui influent sur la valeur des propriétés. L'évaluation est un processus complexe qui consiste à collecter et analyser de 3 à 10 (et parfois plus) propriétés comparables afin de formuler une estimation fiable de la valeur marchande.

1 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 bâtiment[3] – pour l'achat d'une propriété
- Évaluateur – pour l'achat ou le refinancement

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.

Souvent, lorsqu'un rapport est préparé en vue de l'obtention d'un de prêt hypothécaire, le propriétaire est tenu de payer les frais d'évaluation, mais **le client de l'évaluateur est l'institution prêteuse** qui prend une décision de prêt pour la propriété sur la base du rapport. Le prêteur fournit des instructions au membre de l'ICE concernant la façon dont le rapport doit être complété.

Les membres de l'ICE sont tenus de se conformer aux normes de pratique professionnelle de l'ICE (les NUPPEC). Les NUPPEC exigent qu'un membre de l'ICE maintienne le caractère confidentiel de sa relation avec son client. Le membre de l'ICE aura besoin de **l'autorisation écrite du prêteur - son client** - pour transmettre le rapport à un tiers - y compris la personne qui a payé le rapport. Seul le client du membre de l'ICE et tout utilisateur prévu identifié dans le rapport sont autorisés à recevoir une copie du rapport et à s'y fier. Parce qu'il est l'auteur du rapport, le membre de l'ICE doit également consentir à sa divulgation.

Le propriétaire est le client du prêteur. Vous voudrez peut-être demander à votre prêteur quelles sont ses politiques et ses pratiques concernant le fait que vous (le client du prêteur) paierez pour le rapport et(ou) obtiendrez une copie de ce rapport, que le prêt soit approuvé ou refusé. Ceci est une décision d'affaires de votre prêteur/courtier hypothécaire. Un évaluateur de l'ICE ne serait pas au courant de cette information ou de toutes les dispositions prises entre votre prêteur et vous - leur client.

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.

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

Rénovations de votre propriété – **foire aux questions**

On peut vouloir 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 dans 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 rénovées, 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'apprêtent 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 contribuée 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.

Rénovations de votre propriété – **foire aux questions**

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 qu'offre une maison éconergétique aux plans des finances et de la santé des occupants.

Encore une fois, la valeur contributive d'une telle amélioration est influencée par les marchés locaux et, plus récemment, par les incitatifs financiers fédéraux et provinciaux offerts aux propriétaires.

Les propriétaires qui entreprennent des évaluations et des améliorations éconergétiques devraient veiller à ce que l'évaluateur soit au courant de ces améliorations afin que ces dernières puissent être prises en compte dans le processus d'évaluation.

Q : Dans quelle situation une rénovation nuirait-elle éventuellement à un acheteur potentiel?

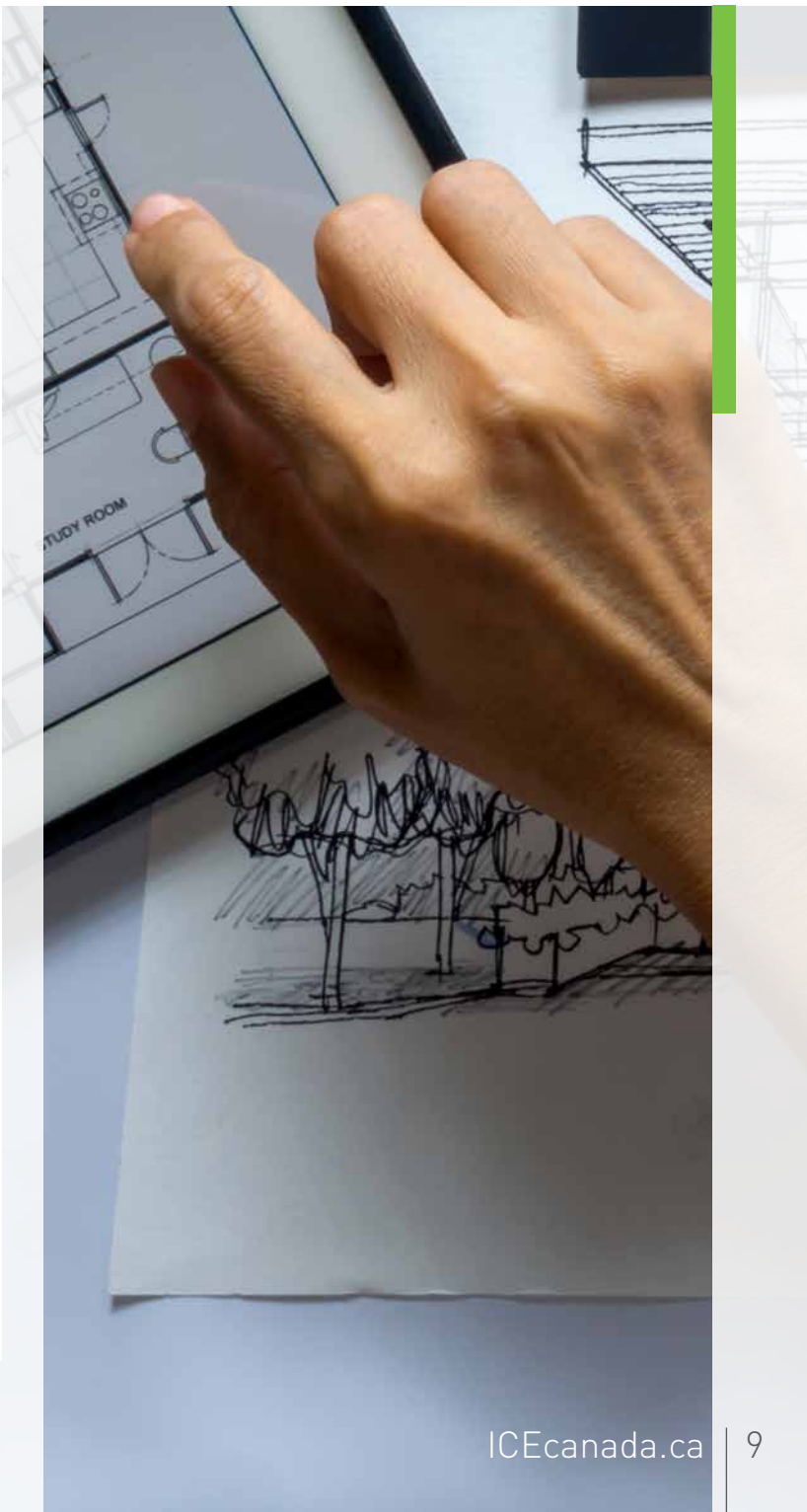
R : Des conceptions uniques ou des améliorations hors de l'ordinaire pour un marché particulier peuvent avoir une incidence sur le potentiel de revente d'une maison. C'est là que les conseils d'experts de l'évaluateur immobilier peuvent fournir une perspective objective sur la qualité marchande de la propriété.

Q : Certains acheteurs souhaitent-ils que le propriétaire précédent n'ait pas rénové une maison?

R : Une maison est une expression de la personnalité et du mode de vie du propriétaire. Ce qui plaît à un propriétaire peut ne pas plaire à un autre. L'attrait d'une maison pour une propriété va au-delà de l'attrait esthétique - il s'agit de l'emplacement, la conception intérieure/extérieure de la maison, les nombreuses caractéristiques et finitions, et bien plus encore.

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.



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 5 400 membres dans tout le pays.

Études et accréditation

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

Un membre désigné **AACI**[MD] 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 **CRA**[MD] 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 dans certaines 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.ICEcanada.ca, et en le retournant par courriel à **info@aicanada.ca**.

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