

# HISTORIQUE DES NORMES

PAR LARRY DYBVG, AACI, P.APP

MEMBRE BÉNÉVOLE, SOUS-COMITÉ DES NORMES



**« À LA FIN DES ANNÉES 1990, L'ICE DÉCIDA D'ENTREPRENDRE L'ÉLABORATION DE SES PROPRES NORMES PROFESSIONNELLES. »**

Les associations professionnelles maintiennent des normes professionnelles pour leurs membres; c'est la marque d'une organisation professionnelle. Ces normes reflètent une combinaison de passages tirés des normes d'autres organisations similaires, de sections élaborées de manière à tenir compte des décisions de la cour, de lois et du droit commun ainsi que du sens commun. Pendant de nombreuses années, les exigences de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) en matière de pratique professionnelle et de comportement éthique étaient énoncées dans un document simple, les *Normes de pratique professionnelle*. Ce document de sept pages établissait les principes fondamentaux et les normes de rendement.

C'est alors qu'est survenue la catastrophe de l'association d'épargne immobilière des É.-U. Ces petites banques communautaires furent déréglementées au cours des années 1980, le contribuable garantissant tous les dépôts. Une combinaison de lois ineptes et de supervision inadéquate a donné lieu à l'approbation de nombreux prêts inacceptables, à des pertes énormes et à des milliards de dollars de garantie du gouvernement. Dans

leurs efforts pour réparer les dégâts, les autorités de réglementation ont décidé de réglementer la profession d'évaluateur, soumettant les institutions financières sous réglementation fédérale à des lois exigeant la normalisation et la participation du public. Une organisation appelée The Appraisal Foundation fut créée dans le but d'appuyer cet effort; cette organisation a produit un document énonçant les normes d'éthique et de pratique professionnelle. Ce document, les *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*, est désigné universellement par son acronyme, les *USPAP*. L'ICE était représenté lors des travaux de la Fondation.

Les *USPAP* constituent un long document. Ils établissent les principes fondamentaux et les normes de rendement, mais ils fournissent aussi des règles normatives portant sur diverses exigences. Par exemple, le document a institué trois types de rapports – rapports restreints, rapports sommaires et rapports narratifs complets.

Les *USPAP* sont le résultat d'un effort énorme et de ressources considérables; ils étaient le modèle des normes en matière d'évaluation professionnelle. En 1993, l'ICE adoptait les *USPAP* comme principal

**« LES USPAP SONT LE RÉSULTAT D'UN EFFORT ÉNORME ET DE RESSOURCES CONSIDÉRABLES; ILS ÉTAIENT LE MODÈLE DES NORMES EN MATIÈRE D'ÉVALUATION PROFESSIONNELLE. »**



## « LA STRUCTURE DES NUPPEC A LA SOUPLESSE NÉCESSAIRE POUR S'ADAPTER AUX BESOINS CHANGEANTS DES ÉVALUATEURS ET DES INTERVENANTS DE L'INDUSTRIE. »

document de normes professionnelles et créait un supplément canadien qui contenait les normes de l'ICE en matière d'éthique et d'importantes exigences de pratique professionnelle.


Au fil des ans, les *USPAP* ont continué de s'allonger en réponse aux besoins des autorités de réglementation des É.-U. et des industries de prêt et d'évaluation. Pour les évaluateurs canadiens, il devenait de plus en plus difficile de se tenir au fait des changements et il devenait évident que les détails de ce document dépassaient largement les besoins de notre environnement.

À la fin des années 1990, l'ICE décida d'entreprendre l'élaboration de ses propres normes professionnelles. Ces dernières se devaient de maintenir les principes énoncés dans les *USPAP*, tout en répondant mieux aux exigences des évaluateurs et des parties intéressées de l'industrie au Canada. Les *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC)* mises en vigueur étaient simples et contenaient une section supplémentaire établissant les pratiques exemplaires; cette section est appelée Notes relatives à la pratique. Ces normes réitéraient le principe d'établir des normes de rendement, de conseiller les évaluateurs au sujet des résultats requis tout en leur accordant la liberté de choisir le meilleur moyen de produire les résultats.

Vers la même époque, les organismes de réglementation internationaux et l'industrie internationale rédigeaient des normes mondiales en matière de rapports financiers. Les *Normes internationales d'information financière (NIIF)* ont amené la publication des *Normes internationales d'évaluation (NIE)*. L'ICE surveille les NIE, certains des membres de l'ICE ont siégé au Conseil des NIE (CINE) et s'assurent que les NUPPEC sont fidèles aux principes des NIE. En 2014, l'ICE a soumis un rapport de conformité au CINE confirmant que les NUPPEC sont non seulement conformes mais supérieures aux NIE.

La publication des *NUPPEC 2014* a vu l'introduction d'une norme indépendante régissant les études de fonds de réserve. Dans le cadre d'une stratégie concertée visant à identifier les occasions d'expansion de la portée de pratique de ses membres, l'ICE a soustrait les activités relatives aux études de fonds de réserve de la Norme relative aux activités de consultation de manière à permettre aux NUPPEC d'étendre la portée de pratique des membres

désignés CRA pour englober les contrats de service d'études de fonds de réserve, tout en maintenant les limites de portée pour les contrats de service d'évaluation, d'examen et de consultation. Cette démarche avant-gardiste reflète l'apparition d'un besoin de services professionnels découlant principalement de l'essor du marché des condominiums.

La structure des NUPPEC a la souplesse nécessaire pour s'adapter aux besoins changeants des évaluateurs et des intervenants de l'industrie. Des changements positifs et productifs approuvés récemment par le Conseil d'administration de l'ICE ont été ajoutés à l'ébauche 2016 des NUPPEC. Ces derniers visent à positionner davantage le rôle de leadership de l'ICE au Canada et ce, au sein des changements de l'industrie de l'évaluation. 

**« CES NORMES RÉITÉRAIENT LE PRINCIPE D'ÉTABLIR DES NORMES DE RENDEMENT, DE CONSEILLER LES ÉVALUATEURS AU SUJET DES RÉSULTATS REQUIS TOUT EN LEUR ACCORDANT LA LIBERTÉ DE CHOISIR LE MEILLEUR MOYEN DE PRODUIRE LES RÉSULTATS. »**

