



Votre contribution compte plus que vous ne le pensez

PAR SHERRY SMALRIDGE, CRA, P. APP

Évaluatrice principale des examens, Supervision nationale des évaluations résidentielles, Banque de Montréal

Les besoins de vos prêteurs
Chaque rapport doit satisfaire aux exigences des *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC)*, mais vos prêteurs ont également besoin de détails sur le bien immobilier en question qui les concerne. Les banques ont leurs propres normes en matière de biens immobiliers, qui sont les exigences minimales auxquelles une propriété doit satisfaire pour que la banque puisse l'accepter comme garantie pour un prêt. Les prêteurs reçoivent des milliers de rapports d'évaluation résidentielle chaque mois et ils comptent sur la technologie pour les aider à suivre et à signaler les détails importants dans un rapport.

Chaque case à cocher et tous les détails narratifs que vous entrez dans le rapport sont importants. Avant de me joindre à la banque à titre d'examinatrice des évaluations, je ne pensais pas que ces cases à cocher avaient vraiment de l'importance, mais maintenant ma compréhension a complètement changé. Ces cases à cocher et votre contribution sont très importantes. La technologie est utilisée pour analyser vos rapports à la recherche de coches dans ces cases à cocher et de mots clés dans vos descriptions narratives.

Le rapport sur formulaire est conçu pour vous garder sur la bonne voie dans votre description complète de la propriété en question. N'oubliez pas que la personne qui lit le rapport n'a pas vu le bien immobilier en question ou qu'elle ne connaît peut-être pas bien le secteur dans lequel il est situé. Les éléments que vous tenez pour acquis parce que vous connaissez bien la propriété en question sont peut-être inconnus du lecteur ou de l'examineur de votre rapport qui ne connaît pas l'emplacement. En parcourant votre rapport, le lecteur devrait être en mesure de voir à travers vos yeux. Voici les éléments courants que les prêteurs veulent connaître et voir tout au long du rapport.

Ce que le prêteur peut rechercher dans un rapport sur formulaire Conditions nuisibles

Depuis le lancement du nouveau *formulaire 0518* l'an dernier, les prêteurs ont constaté une baisse importante de l'utilisation de la case à cocher pour les conditions nuisibles observées. Les prêteurs voient un exposé narratif sur les éléments qui sont indiqués comme étant des influences défavorables, mais les cases

à cocher ne sont pas cochées. Cela ne déclenchera pas l'addendum pour la page Conditions nuisibles. Les prêteurs utilisent la technologie pour repérer les cases à cocher afin que ces éléments puissent être rapidement portés à l'attention du lecteur. Cela ne fonctionnera pas si la case à cocher n'est pas cochée. La case à cocher Conditions nuisibles se trouve à trois endroits : les sections du rapport portant sur le quartier, sur le site et sur les améliorations.

Zonage/Utilisation optimale

Le zonage de la propriété et sa conformité ou non sont des renseignements importants pour la banque; il s'agit d'une case à cocher que les prêteurs vérifient. Si une propriété possède un logement secondaire, les prêteurs aimeraient d'abord savoir s'il est admissible en vertu du zonage actuel. Il ne suffit pas d'indiquer seulement « résidentiel » lorsque la propriété a un logement secondaire. Les prêteurs se fient à l'évaluateur pour examiner le zonage afin de voir s'il permet la construction d'un logement secondaire et ils savent bien que vous ne pouvez pas déclarer si le logement respecte tous les règlements municipaux et toutes les exigences du code de prévention des incendies.

Voici un exemple de zonage bien expliqué tiré d'un rapport récent : « Le site en question est zoné RS-1, ce qui permet l'aménagement d'un logement secondaire ou d'une maison dans une ruelle sur une superficie minimale de 334 mètres carrés. »

Souvent, en Colombie-Britannique et en Ontario, les prêteurs voient des choses qui portent à confusion dans un rapport à l'égard du zonage, de la conformité et de ce qui a été observé sur le site. Les prêteurs voient des choses comme « Zonage : maison unifamiliale résidentielle, case à cocher pour usage conforme : Oui ». Puis, dans l'utilisation existante de l'utilisation optimale, les prêteurs voient : « maison unifamiliale résidentielle » et, dans la section « Améliorations », les prêteurs voient « il y a trois suites dans le logement ». Sont-elles vraiment conformes? Toutes ces suites sont-elles légalement autorisées par le zonage? Sachez que les prêteurs n'ont pas lu l'utilisation du zonage et que le lecteur du rapport n'est pas certain que vous comprenez ce qui est permis par la loi. Ensuite, les prêteurs examinent la grille et parfois les évaluateurs appliquent des rajustements qui correspondent (ou non) à ce qu'ils ont déjà expliqué ou décrit. Soyez clair et assurez-vous que ce que vous écrivez dans une section correspond à ce qui est dit plus loin dans votre rapport. Il devrait y avoir un flux logique; quiconque lit le rapport devrait avoir une idée précise de ce que vous évaluez.

Méthode de la comparaison directe

Dans la grille, les prêteurs se concentrent sur le total de vos ajustements bruts et nets, où la technologie est utilisée pour examiner ces pourcentages. Si vous appliquez vos ajustements de façon incorrecte, il se peut que vous provoquiez l'apparition d'un indicateur inutile. Il est surprenant

de constater à quel point les prêteurs voient souvent des ajustements mal appliqués. Prenez un moment à la fin de chaque rapport, vérifiez deux fois les ajustements que vous avez effectués et relisez votre exposé narratif - tout doit être aligné. Les prêteurs n'accepteront pas un rapport sans qu'un évaluateur n'apporte des ajustements à la grille, car le pourcentage brut et net serait trop élevé. Lorsqu'un évaluateur l'a fait récemment, les prêteurs ont retourné le rapport et ont demandé que les ajustements soient appliqués de façon appropriée.

Historique des ventes

L'historique des ventes du bien en objet est également un domaine que les prêteurs examinent de près. Assurez-vous de fournir tous les détails de l'historique. Si la propriété en question est présentement à vendre, il est important de fournir toutes les dates et les changements de prix. Souvent, les évaluateurs ne nous donnent pas ces détails, mais c'est une exigence des NUPPEC.

Durée d'exposition

La durée d'exposition est également importante pour la banque. S'il y a des fluctuations saisonnières, veuillez les expliquer. Vous êtes l'expert et les prêteurs comptent sur vous.

Rapprochement

Rapprochez les méthodes que vous avez utilisées dans ce que vous avez présenté plus tôt dans le rapport et veillez à ce que le lecteur comprenne vos conclusions. Le lecteur de votre rapport n'est pas nécessairement un évaluateur.

Certification et aide professionnelle

Un nouvel élément du formulaire est la question n° 8 de la section Certification, qui demande si vous avez eu recours ou

non à une aide professionnelle. Il y a deux cases à cocher - vous devez répondre à cette question en cochant l'une des deux cases. Les prêteurs constatent souvent que cette question est négligée.

En résumé, il s'agit là de certains des domaines surlignés qui sont importants pour le prêteur et la façon dont vous répondez aux cases à cocher est très importante. Bonnes données à l'entrée, bonnes données à la sortie.

Quelques derniers points à retenir pour vos rapports

Assurez-vous que vos rapports respectent le mandat de ce client/prêteur.

Si vous utilisez le formulaire actuel, il n'est pas nécessaire d'ajouter des pages supplémentaires contenant les hypothèses, les conditions limitatives, les exonérations et les limitations de responsabilité. Celles-ci figurent déjà dans le rapport.

Passer en revue vos commentaires en addenda. Si vous citez quelque chose d'une version passée des NUPPEC, les prêteurs constatent que vous n'êtes pas à jour avec ce qui se trouve dans votre rapport. Quand avez-vous lu votre rapport pour la dernière fois?

C'est également valable pour les déclarations concernant le marché. Si votre addenda contient des commentaires sur la hausse de 2017, ce n'est pas vraiment pertinent pour le printemps 2019. Passez rapidement en revue les parties de votre rapport que vous avez cessé de consulter; vous pourriez être surpris de ce que vous y trouverez.

N'oubliez pas de supprimer les pages vides et d'utiliser le correcteur orthographique.

Nous espérons que ces points vous seront utiles pour améliorer vos rapports. J'ai hâte de voir votre prochaine évaluation.