Les évaluateurs professionnels.
Une valeur sûre.

Évaluation professionnelle

RECOMMANDATION : Que le gouvernement fédéral établisse une Table ronde nationale et une étude du Comité permanent des finances sur le système de prêts hypothécaires

L'ICE demande au gouvernement fédéral de mettre sur pied une **Table ronde nationale** et commande une étude approfondie par le **Comité permanent des finances** afin d'examiner le système de prêts hypothécaires du Canada, en veillant à ce que des pratiques fondamentaux de l'évaluation de la qualité et une souscription prudente soient maintenues pour préserver la stabilité à long terme du système de prêts du Canada. Une conversation nationale est nécessaire entre l'ICE, les prêteurs, les assureurs hypothécaires, les sociétés de gestion des évaluations, les agents immobiliers et les courtiers, ainsi que les organismes de réglementation et les agences, afin d'assurer la protection de ce qui constitue l'investissement le plus important pour la majorité des citoyens de ce pays.

RAISON D'ÊTRE :

Le secteur des prêts hypothécaire est complexe, caractérisé par des pressions concurrentielles élevées et un large éventail d'organisations (allant de petits acteurs de niche et de prêteurs privés à de grandes banques et compagnies d'assurance) en compétition pour des parts du marché. Ces acteurs du secteur cherchent à réaliser des économies et des gains d'efficacité à chaque étape du processus de prêt hypothécaire. Ces gains d'efficacité augmentent le risque que la qualité des contrôles et des équilibres inhérents à notre système actuel devienne vulnérable. L'intégrité du système de prêt ne doit pas être compromise par la recherche de l'efficacité.

La sous-traitance de la gestion des évaluations vers des **sociétés de gestion des évaluations (nommé en anglais: Appraisal Management Companies - AMCs)** est une préoccupation majeure. Ces sociétés sont en concurrence pour obtenir des contrats avec les établissements de crédit par le biais d'accords de niveau de service qui donnent la priorité à des normes de performance telles que les délais d'exécution, des frais moins élevés et l'extraction de données.

La dépendance croissante à l'égard des **modèles d'évaluation automatisés (MÉA)** exacerbe encore ces risques. Si les modèles d'évaluation automatisés sont pratiques, ils ne prennent pas en compte des facteurs d'évaluation essentiels, tels que l'entretien du bien, son état actuel et les nuances propres à l'emplacement, pour n'en citer que quelques-uns. Même si ce modèle d'entreprise ne devrait pas changer de sitôt, les risques inhérents à la banalisation de la fonction d'évaluation résidentielle suscitent de vives inquiétudes.

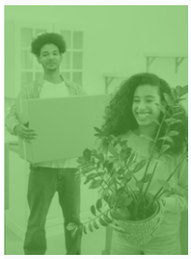
C'est la pierre angulaire d'un marché immobilier sain et équilibré. Au premier trimestre 2024, près d'un tiers des premiers acheteurs ont un ratio prêt/valeur supérieur à 80 %[1]. Cela reflète un risque croissant sur le marché, en particulier en cas de ralentissement économique. Avec des taux d'intérêt élevés et de l'incertitude économique, il est plus crucial que jamais de veiller à ce que des critères d'évaluation appropriés soient mis en place. Les Évaluateurs Professionnels (É. Pro.) jouent un rôle crucial en fournissant des opinions sur la valeur d'un bien indépendantes et émises par des tiers, et en contribuant à atténuer ces risques grâce à des évaluations précises, en temps réel, fondées sur des inspections sur place et des analyses de marché approfondies.

Alors que nous traversons une période économique difficile, il est essentiel que le gouvernement fédéral adopte des politiques qui soutiennent les acheteurs et les propriétaires tout en préservant la santé de notre système financier et de notre marché immobilier. La mise en œuvre des recommandations de l'ICE contribuera à atténuer les risques du marché, à rendre le logement plus abordable pour les candidats à l'accession à la propriété et à améliorer la compréhension du système de prêt hypothécaire par le public.

ACTIONS NÉCESSAIRES :

Compte tenu des difficultés actuelles du marché, il est impératif de procéder à un examen national de chaque étape du processus de prêt hypothécaire, en s'engageant tout particulièrement à maintenir des bases d'évaluation solides. Cet examen devrait :

Inclure une **étude du Comité permanent des finances** composé des principales parties prenantes, y compris l'ICE, les prêteurs, les assureurs hypothécaires, les agents immobiliers, les courtiers, les sociétés de gestion des évaluations (nommé en anglais: Appraisal Management Companies - AMCs) et les organismes de réglementation, afin de garantir que les évaluations indépendantes par des tiers continuent de protéger le processus de prêt hypothécaire et le public canadien.



Inclure une **Table ronde nationale** comme le recommande le rapport « Façonner notre avenir économique » du Comité permanent des finances[2], qui stipule : « ... un groupe de discussion permanent composé de représentants de l'industrie, du gouvernement et des organismes de réglementation ayant pour mandat de réaliser des examens semi-annuels de l'écosystème hypothécaire réglementé du Canada, particulièrement les effets des nouveaux règlements sur les entreprises de prêt de toutes les tailles, et de mettre sur pied un cadre permettant d'évaluer les propositions du gouvernement, de vérifier que celles-ci répondent aux besoins uniques des petites et moyennes institutions financières réglementées et qu'elles n'ont pas de conséquences néfastes. »

Inclure l'extension des lignes directrices B-20 et B-21 du Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) pour qu'elles s'appliquent à toutes les institutions financières fournissant un financement hypothécaire résidentiel, en veillant à ce qu'une **diligence raisonnable appropriée** - telle que des inspections sur place et des évaluations par des tiers - soit exercée.

Inclure les Évaluateurs Professionnels (É. Pro.) et les autres personnes impliquées dans le processus d'achat d'un logement dans les travaux visant à d'améliorer les connaissances financières du public en matière de prêts hypothécaires, afin que les consommateurs comprennent mieux les frais, les risques et les rôles des professionnels impliqués dans le processus d'achat d'un logement des frais, des risques et des rôles des professionnels impliqués dans le processus d'achat d'un logement.

[1]Indicateurs de vulnérabilités financières

[2]Façonner notre avenir économique : Priorités canadiennes (Février 2024 / 44e Législature, 1re session)