

12 avril 2019

M. Marc-Olivier Bédard
Secrétaire de la Commission de l'aménagement du territoire
Édifice Pamphile-Le May
1035, rue des Parlementaires
3e étage, Bureau 3.15
Québec (Québec) G1A 1A3

Objet : Projet de loi 16, Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal.

Monsieur Bédard,

Au nom de plus de 200 membres de l'Institut canadien des évaluateurs – Québec (ICE-QC), nous vous écrivons concernant le Projet de loi 16 qui a tout récemment été présenté à l'Assemblée nationale et demandons respectueusement à la Commission de l'aménagement du territoire (la Commission) de modifier la loi pour permettre aux évaluateurs désignés de l'ICE d'être en mesure de réaliser les études du fonds de prévoyance aux syndicats de copropriétés.

L'ICE-QC est une association provinciale affiliée à l'Institut canadien des évaluateurs (ICE), une association de premier ordre en matière d'évaluation de biens immobiliers au Canada. Fondé en 1938 et représentant plus de 5 400 membres au Canada, l'ICE est une organisation professionnelle auto réglementée qui accorde les titres prestigieux d'Accredited Appraiser Canadian Institute (AACI) (*Évaluateur accrédité de l'Institut canadien*) et de Canadian Residential Appraiser (CRA) (*Évaluateur résidentiel canadien*) à des personnes au Canada et dans le monde entier. En 2017, les membres de l'ICE-QC ont réalisé plus de 40 000 évaluations pour des tierce parties, pour une valeur globale de 43 milliards \$ dans la province. Cela représentait 16.8 milliards en propriétés résidentielles et 26.2 milliards en propriétés non résidentielles, incluant des propriétés de type commercial, industriel et plusieurs autres types d'immeubles.

Étant un acteur important dans le secteur immobilier, nous suivons de près les développements dans le secteur immobilier résidentiel et commercial tant au niveau des changements dans le marché qu'au niveau des changements législatifs proposés. L'ICE collabore régulièrement avec les différents paliers gouvernementaux au Canada.

Nous saluons les efforts du gouvernement du Québec à améliorer l'encadrement de la copropriété divise. Ceci apportera une meilleure protection aux Québécoises et Québécois qui habitent en copropriété ou qui désirent habiter en copropriété. Nous sommes aussi en accord avec le gouvernement que le projet de loi va à la fois préserver de façon durable le parc immobilier des copropriétés divisées, en améliorant le fonctionnement, et mieux protéger les acheteurs d'unités neuves ou existantes.

Nous avons pris connaissance du projet de loi 16, et les propositions concernant les études de fonds de prévoyance ont attiré notre attention. Nous appuyons les clauses qui spécifient qu'un syndicat de copropriété doit réaliser une étude de fonds de prévoyance tous les cinq ans. C'est une approche logique et appropriée pour protéger le public.

Nous appuyons aussi l'idée que seul des professionnelles du domaine/spécialisés doivent être permis à réaliser les études de fonds de prévoyance. Cependant, nous sommes en désaccord en ce qui a trait à la manière dont ces professionnels sont caractérisés.

Présentement, votre projet de loi indique que seul « un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement » sera autorisé à réaliser ces études.

Nous demandons à la Commission de proposer une modification au projet de loi 16 pour permettre aux évaluateurs désignés de l'Institut canadiens des évaluateurs de réaliser des études de fonds de prévoyance. Notre processus de qualification et d'accréditation repose sur plusieurs exigences qui font en sorte que nos membres aient l'expertise et les qualifications nécessaires:

- Les membres accrédités de l'ICE sont reconnus, à l'échelle nationale et internationale, pour leur capacité à rendre de manière impartiale des services d'évaluation, d'examen d'évaluation, de consultation, de planification du fonds de réserve et d'évaluation de machinerie et d'équipement.
- Nos membres adhèrent à des normes professionnelles – les Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC) – qui sont conformes aux Normes européennes d'évaluation et aux Normes d'évaluation internationales.
- Les NUPPEC stipulent les normes professionnelles visant la planification du fonds de réserve. De plus, l'ICE applique l'une des rare norme de planification du fonds de réserve au Canada qui décrit les procédures d'élaboration et de communication d'une étude du fonds de réserve, et qui incorpore le contenu minimal requis pour produire un résultat fiable, exhaustif et crédible.
- L'ICE est partenaire éducatif de l'Institut canadien de l'immeuble, pour lui permettre de délivrer à ses membres la certification Certified Reserve Planner (CRP).
- Le rigoureux programme d'accréditation de l'ICE est reconnu partout dans le monde. Les membres stagiaires doivent obtenir un diplôme d'études postsecondaires, en plus de suivre un programme professionnel d'études professionnelles de l'ICE, donné en partenariat avec l'Université Laval ou l'Université de la Colombie-Britannique.
- L'ICE possède un programme obligatoire d'assurance-responsabilité professionnelle, ce qui signifie que tous les membres en règle sont couverts pour les services professionnels qu'ils sont qualifiés à rendre.
- L'ICE applique un processus de résolution des plaintes, conçu pour maintenir l'excellence de la profession d'évaluateur et des services que les membres désignés de l'ICE rendent au public.

Ces facteurs ne sont que quelques exemples pour lesquelles les membres accrédités de l'ICE devraient être permis de réaliser des études de fonds de prévoyance selon le projet de loi 16. Vous trouverez un document plus détaillé en annexe.

Nous aimerions préciser que plusieurs autres gouvernements provinciaux permettent aux évaluateurs désignés de l'ICE de réaliser des études de fonds de prévoyance, selon leurs lois provinciales:

- **Ontario** : la Loi de 1998 sur les condominiums, Règlement de l'Ontario 48/01 (<https://www.ontario.ca/fr/lois/loi/98c19>) stipule « 32. (1) Sous réserve du paragraphe (2), sont prescrites les catégories suivantes de personnes qui peuvent effectuer l'étude du fonds de réserve : 1. Les membres de l'Institut canadien des évaluateurs portant le titre d'évaluateur accrédité de l'Institut canadien (Accredited Appraiser Canadian Institute). »
- **Alberta** : « 21.1(1) Dans cette partie, sous réserve du paragraphe (2), concernant le bien amortissable, un individu n'est pas autorisé à agir comme fournisseur d'une étude du fonds de réserve, sauf s'il est... un évaluateur immobilier autorisé, qui est membre de l'Institut canadien des évaluateurs et qui possède la désignation « Accredited Appraiser » Canadian Institute (Évaluateur accrédité de l'Institut canadien). » (<https://www.alberta.ca/assets/documents/condominium-property-regulation.pdf>)
- **Saskatchewan** : C-26.1 Reg 2 – Le Règlement des propriétés de condominium, 2001, 51.1 (d) stipule « in a minimum amount of \$1,000,000 and, based on reasonable and objective criteria, is knowledgeable with respect to: (i) components or a particular type of component; (ii) the operation and maintenance of components or a particular type of component; and (iii) the costs of replacement of or repairs to components or a particular type of component; and includes: (v) a member of the Appraisal Institute of Canada holding the designation of Accredited Appraiser Canadian Institute. » (<http://www.publications.gov.sk.ca/redirect.cfm?p=1005&i=1647>)
- **Manitoba** : Règlement sur les condominiums, R.M. 164/2014 stipule « 25(1) Sous réserve des paragraphes (2) et (3), seules les personnes qui suivent peuvent effectuer une évaluation du fonds de réserve... d) un membre de l'Institut canadien des évaluateurs qui est titulaire d'une désignation valide à titre d'évaluateur accrédité de cet organisme. » (<https://web2.gov.mb.ca/laws/regs/current/164.14.pdf>)

Nous croyons qu'avec plusieurs milliers de syndicats de copropriété au Québec, tous les professionnels qualifiés dûment certifiés en études du fonds de prévoyance devraient avoir l'opportunité de fournir des services aux Québécoises et Québécois, car cela crée une concurrence et permet effectivement de réduire les coûts imputés aux consommateurs Québécois.

Notre organisation demeure à votre disposition, de même qu'à celle de la Commission, pour toute question que vous pourriez avoir concernant nos normes, notre processus de désignation ou nos programmes d'éducation et d'assurance.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.



Louis Poirier, AACI, P.App
Président
Institut canadien des évaluateurs – Québec

Cc : Ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, madame Andrée Laforest
 Madame Lise Thériault, Présidente de la Commission de l'aménagement du territoire
 Madame Suzanne Dansereau, Vice-présidente de la Commission de l'aménagement du territoire

Institut canadien des évaluateurs (ICE)

L'Institut canadien des évaluateurs (ICE) est une association de premier rang en matière d'évaluation de biens immobiliers, comptant plus de 5 400 membres au Canada. L'ICE travaille en collaboration avec ses 10 associations provinciales affiliées afin d'accorder les titres prestigieux d'Accredited Appraiser Canadian Institute (AACI™) (*Évaluateur accrédité de l'Institut canadien*) et de Canadian Residential Appraiser (CRA™) (*Évaluateur résidentiel canadien*). Les membres de l'ICE rendent de manière impartiale des services d'évaluation, d'examen, de consultation, de planification du fonds de réserve et d'évaluation de machinerie et d'équipement dans leurs champs de compétence respectifs. Notre mission est de « promouvoir et de soutenir nos membres dans la prestation de services en consultation immobilière de qualité élevée à l'avantage des clients, des employeurs et du grand public ». L'ICE est une organisation d'autoréglementation guidée par les Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC), les Règlements et un Code de conduite.

Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC)

Les NUPPEC fournissent les normes d'évaluation professionnelle en vigueur à l'Institut canadien des évaluateurs. Conformes aux Normes européennes d'évaluation et aux Normes d'évaluation internationales, elles sont reconnues et acceptées à l'échelle mondiale comme normes d'évaluation immobilière. Six normes ont été élaborées pour guider la pratique professionnelle des membres de l'ICE :

- Norme relative aux questions d'éthique
- Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers
- Norme relative aux activités d'examen
- Norme relative aux activités de consultation
- Norme relative à la planification du fonds de réserve
- Norme relative à l'évaluation de machinerie et d'équipement

Norme relative à la planification du fonds de réserve

Les membres AACI™ et CRA™ sont qualifiés pour faire des études du fonds de réserve. En fait, l'ICE applique l'une des rares normes sur la planification du fonds de réserve au Canada.

Encadrant les procédures pour élaborer et communiquer une étude du fonds de réserve, la norme incorpore le contenu minimal requis pour obtenir un résultat fiable et crédible, incluant :

- client et autre utilisateur prévu, identifiés par leur nom;
- utilisation prévue des opinions et conclusions;
- but de l'étude;
- caractéristiques du bien immobilier;
- date réelle de l'étude et date d'achèvement de l'étude;
- législation s'appliquant au contrat de service;

- envergure des travaux et étendue du processus de collecte des données;
- toutes les hypothèses et conditions limitatives;
- toutes les conditions hypothétiques;
- description et analyse de toutes les données pertinentes pour terminer l'étude du fonds de réserve;
- définir et délimiter les éléments pertinents que doit couvrir l'étude du fonds de réserve;
- fournir une analyse comparative;
- pourvoir au moins une projection des flux de trésorerie;
- donner une opinion sur la suffisance des contributions au fonds de réserve;
- fournir au moins un modèle de fonds de réserve;
- décrire le raisonnement à l'appui des analyses, opinions et conclusions; et
- certification signée.

Programme de désignation

Le rigoureux programme de désignation de l'ICE pour devenir un CRA™ ou un AACI™ est reconnu mondialement. Pour devenir désigné, les membres stagiaires doivent avoir un diplôme d'études postsecondaires et suivre le programme d'études professionnelles de l'Institut, qui comprend des cours sur l'immobilier et sur l'évaluation, conçus et donnés en partenariat avec l'Université de la Colombie-Britannique et l'Université Laval. En outre, on doit examiner le produit de travail durant le programme de désignation, alors qu'un membre stagiaire doit suivre un programme d'expérience appliquée d'au moins un an accompagné d'un membre désigné. Un examen écrit et une entrevue finale sont les dernières étapes de la désignation.

Éducation spécialisée supplémentaire pour compléter la planification du fonds de réserve

Pour devenir plus compétents en étude ou planification du fonds de réserve, les membres de l'ICE travaillent souvent avec un membre désigné d'expérience et suivent des cours spéciaux.

L'ICE a conclu une entente de partenariat avec l'Institut canadien de l'immeuble pour recevoir des cours de planification du fonds de réserve donnant droit à la certification Certified Reserve Planner (CRP).

Qui plus est, les membres de l'ICE peuvent prendre des cours sur la planification du fonds de réserve donnés par l'Université de la Colombie-Britannique.

Pratique professionnelle continue

Les membres de l'ICE doivent accumuler au moins 24 crédits tous les deux ans, dans le cadre du programme obligatoire de Perfectionnement professionnel continu (PPC) de l'Institut. Le Séminaire de pratique professionnelle est une exigence du cycle de perfectionnement professionnel pour tous les membres de l'ICE, y compris les stagiaires. Cette exigence assure

que les membres de l'ICE demeurent à la fine pointe de l'industrie immobilière en tant qu'experts de l'évaluation.

Assurance-responsabilité professionnelle

L'ICE a un programme obligatoire d'assurance-responsabilité professionnelle pour tous les membres. Les membres en règle sont couverts pour les services d'évaluation professionnelle qu'ils sont qualifiés pour rendre. La Police assurance de l'ICE fournit aux membres une protection complète, avec une responsabilité pouvant atteindre 2 millions \$ en cas de réclamation. Cette assurance sert à protéger les membres de l'ICE et leurs clients.

Plaintes des consommateurs

L'Institut canadien des évaluateurs (ICE) est déterminé à assurer que les consommateurs et les clients comprennent le processus d'évaluation ainsi que les rôles, responsabilités et attentes d'un évaluateur professionnel. L'ICE est une organisation autoréglémentée de désignation qui a établi un modèle de pratique professionnelle axé sur des normes et qui est souple, transparent et imputable au public.

L'ICE applique un processus de résolution des plaintes, conçu pour maintenir l'excellence de la profession d'évaluateur et des services que les membres désignés de l'ICE rendent au public. L'ICE concentre son investigation et son adjudication sur les plaintes officielles lorsqu'il est allégué qu'un membre a contrevenu aux Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC).