



BULLETIN

Avril 2020

IMPACT DE LA COVID-19 SUR LES ÉVALUATIONS

Le présent document reflète notre compréhension de la situation au moment de la rédaction (13 avril 2020). La situation est susceptible de changer rapidement. Les pratiques spécifiques varient selon les sociétés d'évaluation. Vous devez contacter l'évaluateur pour discuter de toute question spécifique.

Inspections personnelles

Les évaluateurs sont-ils tenus de procéder à des inspections personnelles ?

- Un évaluateur, bien qu'il ne soit pas légalement tenu d'inspecter personnellement la propriété, le fera généralement par prudence, pour répondre aux exigences de l'association et / ou pour répondre aux exigences du prêteur, un évaluateur doit recueillir suffisamment d'informations crédibles pour se forger une opinion sur la valeur.
 - Les informations peuvent provenir de sources telles que le client, le propriétaire, l'occupant, les plans de construction, les permis municipaux, les données SIA/MLS, les évaluations des propriétés et les données Landcor.
 - Pour utiliser les informations pour l'évaluation, l'évaluateur doit les considérer comme crédibles et représentatives de la qualité et de l'état actuels du bien.

Les évaluateurs sont-ils autorisés à effectuer des inspections personnelles ?

- Les exigences en matière de santé publique sont non seulement différentes d'une province à l'autre, mais elles évoluent rapidement. Si vous souhaitez qu'un évaluateur procède à une inspection personnelle des biens, vous devrez contacter une association d'évaluation ou un évaluateur de votre province pour déterminer s'ils sont alors autorisés à le faire.
- Actuellement, la réponse spécifique à la question varie selon les provinces.
 - Certaines provinces ont classé les évaluateurs parmi les services essentiels.
 - Les services essentiels sont encouragés à rester ouverts.
 - Certaines provinces ont laissé entendre que les évaluateurs fournissent l'assistance nécessaire aux services essentiels (comme les banques et



ASSOCIATION DES
COURTIERS HYPOTHÉCAIRES
DU QUÉBEC

achquebec@outlook.com

Une association créée par les courtiers pour les courtiers

- autres institutions financières) et qu'ils sont eux-mêmes des services essentiels.
- Certaines provinces autorisent les évaluateurs à rendre leurs services pour autant qu'ils respectent les directives et les exigences en matière de santé publique.
- Certaines provinces ont exigé la fermeture de certains types d'entreprises (par exemple, les salons de coiffure, les pubs et les restaurants).
 - Les évaluateurs ne figurent pas sur ces listes.
- Sauf si les évaluateurs doivent être fermés dans votre province, cela signifie qu'ils peuvent continuer à rendre leurs services à condition de respecter les exigences des autorités sanitaires.
 - L'exigence première est que la distanciation sociale soit pratiquée. La distance requise est d'un ou deux mètres, selon la province.
 - Les autres exigences concernent généralement l'amélioration de l'assainissement et la limitation de la taille des rassemblements, ce qui ne concerne généralement pas les situations d'évaluation.
- Les associations d'évaluateurs recommandent que les évaluateurs, qu'ils soient ou non considérés comme un service essentiel :
 - respectent la distance sociale indiquée pour les clients ;
 - n'entrent pas dans les propriétés pour effectuer des inspections intérieures.

Comment les évaluateurs peuvent-ils inspecter l'intérieur des bâtiments ?

Résidentiel

- Les évaluateurs recueillent désormais des informations sur l'intérieur des propriétés par le biais de photographies, de vidéos ou les deux. Le processus est dynamique, mais comprend généralement les étapes suivantes :
 - Le client est informé de la manière dont l'évaluation sera effectuée.
 - L'évaluateur prend contact avec le propriétaire et confirme l'identité du propriétaire au moyen d'une pièce d'identité avec photo.
 - Le gestionnaire de la propriété (le cas échéant) et l'occupant (si la propriété n'est pas occupée par le propriétaire) sont informés de la présence prochaine de l'évaluateur et de ce qui se passera pendant cette présence.
 - L'évaluateur recueille les informations nécessaires à la préparation de l'évaluation, telles que la qualité de la construction, le nombre et les types de pièces, la taille des bâtiments et la superficie du terrain. Les sources d'information peuvent comprendre le client, le propriétaire, l'occupant, les plans de construction, les permis municipaux, les données SIA/MLS, les données d'évaluation des propriétés et les données Landcor.
 - L'évaluateur se rend sur place à l'heure prévue :



- ne rencontre pas l'occupant face à face ;
- fait une visite du périmètre de la propriété, depuis l'extérieur des structures et recueille les informations possibles ;
- jette un coup d'œil dans les fenêtres, si possible ;
- prend des photographies de l'extérieur et, si possible de l'extérieur, de l'intérieur.
- Tout en restant à l'extérieur du bien, l'évaluateur obtient des photos vraies, précises et vérifiables de l'intérieur du bien (en évitant notamment que les images obtenues soient sélectives ou trompeuses, par exemple si on évite de montrer le plafond taché d'eau ou les fondations qui fuient).
 - Certains évaluateurs acceptent les photographies prises par une tierce partie, à condition qu'elles soient géolocalisées (indiquant la latitude et la longitude du lieu) et datées (généralement prises dans les dernières 24-48 heures).
 - Certains évaluateurs exigent que les photographies géolocalisées et horodatées soient prises et leur soient envoyées par voie électronique pendant qu'ils sont dans l'allée.
 - Certains évaluateurs, pendant qu'ils se trouvent dans l'allée, guideront l'occupant (ou une personne désignée) dans une visite virtuelle/inspection de l'intérieur au moyen de FaceTime, WhatsApp, Google Duo, Skype, Zoom ou d'un autre programme vidéo de ce type.
 - L'évaluateur obtient une pièce d'identité avec photo de la personne qui contrôle l'appareil.
 - L'évaluateur guide la personne pour qu'elle effectue une visite vidéo de l'intérieur du bien.
 - L'évaluateur indique à l'occupant les caractéristiques de la propriété sur lesquelles il doit se concentrer lors de la visite vidéo.
 - L'évaluateur pose des questions et recueille des informations auprès du photographe selon les besoins pendant la visite.
 - L'évaluateur peut utiliser le logiciel pour enregistrer la visite et, à partir de la séquence, sélectionner des images comme photos.
 - L'évaluateur enregistre les photographies et l'enregistrement de l'inspection virtuelle dans le dossier de travail.

Propriétés en construction

- Certains évaluateurs procéderont à une inspection personnelle si la distanciation sociale est pratiquée.



ASSOCIATION DES
COURTIERS HYPOTHÉCAIRES
DU QUÉBEC

achquebec@outlook.com

Une association créée par les courtiers pour les courtiers

- Certains évaluateurs suivent le protocole de visite indiqué ci-dessus, le propriétaire, l'agent immobilier ou le gestionnaire immobilier étant le cameraman.

Propriétés vacantes

- Comme il semble que le virus puisse survivre sur diverses surfaces pendant plusieurs jours, certains évaluateurs refuseront de procéder à une inspection personnelle même si la propriété est inoccupée.

Comment les courtiers hypothécaires peuvent-ils aider ?

- Les courtiers hypothécaires peuvent aider de diverses façons :
 - En assurant la liaison entre l'évaluateur et le client/propriétaire/occupant.
 - En informant le client, à l'avance, du processus et des protocoles en vigueur.
 - En conseillant l'évaluateur sur les besoins particuliers concernant :
 - les barrières linguistiques ;
 - les défis physiques à relever pour participer à l'utilisation de l'appareil photo et des logiciels ;
 - les connaissances ou les défis mentaux pour participer au processus d'utilisation de l'appareil et du logiciel.
 - En travaillant avec le client pour surmonter les difficultés afin que l'évaluateur puisse obtenir les données nécessaires à l'évaluation (par exemple, en fournissant un interprète ou une personne pour aider ou remplacer la personne en difficulté).

Quel est l'impact de la COVID-19 sur les évaluations ?

En général

- Les évaluations sont basées sur les données actuellement disponibles plutôt que sur des projections.
- La COVID-19 n'a pas encore eu d'impact significatif sur les évaluations, car les données disponibles sur les ventes reflètent quasi entièrement des transactions antérieures à l'épidémie de COVID-19.
- L'absence de données sur les ventes pendant l'épidémie de COVID-19 entraîne une plus grande incertitude que d'habitude.
- Les vendeurs et les acheteurs semblent être dans l'attente.
 - De nombreuses inscriptions ont été retirées du marché.
 - De nombreux acheteurs semblent avoir renoncé à acheter.
 - Cela peut avoir un impact à plus long terme sur les prix, mais il n'y a pas suffisamment de données pour déterminer l'impact actuel.



Unités de copropriété/condos en prévente

- Il est toujours préoccupant de savoir si une copropriété en prévente a conservé sa valeur entre la date de la convention d'achat et la date de l'évaluation et c'est d'autant plus préoccupant durant l'épidémie de COVID-19.
- Il n'y a pas encore suffisamment de données pour déterminer l'impact de la COVID-19.

Évaluations commerciales

- Les propriétés commerciales sont, aux fins de l'évaluation, plus distinctes les unes des autres que les propriétés résidentielles.
- Les taux de capitalisation sont importants pour déterminer l'évaluation. Il s'agit essentiellement du taux de rendement des investissements dans l'immobilier commercial.
- Il y a eu et il y aura un taux de vacance plus élevé en raison de la COVID-19.
 - Certaines entreprises ont fait faillite ou doivent fermer et ne rouvriront pas.
- Plus le taux de vacance est élevé, plus les taux de capitalisation sont affectés et, par conséquent, ont un impact négatif, dont l'ampleur est encore incertaine.

Locataire ne payant pas de loyer

- La valeur marchande du bien est la valeur non grevée, de sorte que le non-paiement du loyer n'a pas lui-même d'incidence directe sur l'évaluation.
- Toutefois, le locataire qui ne paie pas le loyer peut empêcher le propriétaire de payer l'hypothèque et entraîner une procédure de saisie ou une vente forcée.
- La baisse des prix provoquée par les ventes forcées peut se répercuter sur la valeur des immeubles locatifs.
- Les données créées par les ventes à bas prix ont un impact sur les évaluations ultérieures, mais on n'a pas encore les données.

Comment les courtiers hypothécaires peuvent-ils aider ?

- Lorsque c'est possible, commandez l'évaluation alors que le marché pré-COVID est encore pertinent pour trouver des propriétés comparables.
- Tempérez les attentes du client quant à l'évaluation, en particulier si les biens commencent à perdre de la valeur.



ASSOCIATION DES
COURTIERS HYPOTHÉCAIRES
DU QUÉBEC

achquebec@outlook.com

Une association créée par les courtiers pour les courtiers

L'impact de la COVID-19 sur les évaluations varie-t-il selon que le prêteur se base sur les rentrées de fonds ou la valeur nette ?

- Le processus d'évaluation et la valeur qui en résulte ne diffèrent pas selon le type de client. La valeur est ce qu'elle est.
- Toutefois, d'un point de vue pratique, les sociétés de placement hypothécaire (SPH) et les prêteurs privés ont tendance à vouloir des rapports plus détaillés pour prendre leurs décisions de prêt et les banques ont tendance à préférer moins de détails. Les évaluateurs ont tendance à tenir compte de ces préférences.
- Ainsi, la forme de l'évaluation peut varier, mais pas son montant.

Clauses limitatives et hypothèses extraordinaires concernant la COVID-19

Pourquoi les évaluations contiennent-elles maintenant des clauses restrictives relatif à COVID-19 et des hypothèses extraordinaires ?

- Les évaluations sont ponctuelles (elles indiquent la valeur au moment de l'évaluation, ni avant ni après).
- En général, les clients sont prêts à utiliser l'évaluation ponctuelle pendant une période (généralement 60-90 jours) après la date de l'évaluation.
- En général, les clients comprennent que les évaluateurs suivront certains processus et recueilleront certaines données pour préparer les évaluations, mais ces processus et la collecte de données ont changé dans le monde de la COVID-19.
- Les clauses restrictives et les hypothèses extraordinaires alertent l'utilisateur sur le fait que non seulement la COVID-19 pourrait abrégier la durée d'utilité de l'évaluation, mais que l'évaluation a été préparée dans des circonstances qui pourraient réduire son utilité même le jour où elle a été préparée.
 - Par exemple, le fait d'informer le client que l'évaluateur n'a pas inspecté personnellement l'intérieur de la propriété peut être important si l'on découvre par la suite qu'une inspection personnelle aurait révélé l'odeur de moisissure.



Peut-on donner des exemples de clauses restrictives et hypothèses extraordinaires liées à la COVID-19?

Inspection personnelle

Clause restrictive

- L'absence d'inspection personnelle du bien par l'évaluateur doit être mentionnée comme une limitation de l'évaluation.
- La clause restrictive doit décrire :
 - les conditions qui ont conduit à recourir à une inspection virtuelle ;
 - en raison de la COVID-19 et des autorités qui déconseillent ou interdisent les contacts avec d'autres personnes ;
 - la méthode d'inspection et la plate-forme virtuelle utilisée ;
 - comment les photographies et/ou la vidéo ont été obtenues ;
 - la date et l'heure de l'inspection ;
 - le nom et les coordonnées de la personne qui a effectué la visite vidéo de l'intérieur de la propriété.
- Exemple de clause restrictive : *En raison de la pandémie de coronavirus, le gouvernement interdit et/ou les autorités sanitaires locales déconseillent vivement tout contact avec d'autres personnes. L'entrée dans les maisons à des fins d'inspection n'est donc pas autorisée et/ou n'est pas conseillée pour le moment. En conséquence, cette évaluation a été réalisée sans accès physique à l'intérieur/extérieur de cette propriété. Les détails des biens ont été identifiés et collectés par d'autres moyens, comme indiqué dans le présent rapport*

Hypothèse extraordinaire

- L'évaluation doit également mentionner les hypothèses extraordinaires formulées en raison de l'absence d'inspection personnelle du bien par l'évaluateur.
- Exemples d'hypothèses extraordinaires : *En raison de l'impossibilité d'accéder et de voir l'intérieur/extérieur de ce bien, les informations et détails concernant la finition, la qualité et l'état intérieur/extérieur sont tirés des sources suivantes :*
 - *photographies géolocalisées et datées fournies par l'occupant*
 - *photographies prises lors d'une visite virtuelle effectuée par _____ sous la direction de l'évaluateur*
 - *données de la municipalité locale, du SIA/MLS, de l'autorité d'évaluation foncière, etc.*
 - *(le type d'information) fourni par (nom)*

L'évaluateur considère que ces sources sont fiables et que les informations sont une représentation fidèle, crédible et non trompeuse de la qualité et de l'état des rénovations en question à la date d'entrée en vigueur du présent rapport d'évaluation.



Si l'un de ces détails est ultérieurement jugé inexact, l'évaluateur se réserve le droit de modifier le rapport (y compris l'évaluation indiquée).

Évaluation

- Le fait qu'une évaluation soit faite sans inspection personnelle peut rendre plus probable qu'autrement que l'évaluateur indique une plage de valeurs plutôt qu'une seule estimation de la valeur d'un bien.

Incertitude sur la valeur

- Les évaluations sont limitées par l'incertitude de la valeur créée par la COVID-19.
- La clause restrictive doit tenir compte du fait que :
 - *les valeurs et les opinions contenues dans ce rapport sont basées sur les conditions du marché au moment (date d'entrée en vigueur) du rapport ;*
 - *le rapport ne prévoit pas de valeurs futures ;*
 - *les valeurs et les opinions peuvent changer rapidement et ces événements futurs potentiels n'ont pas été pris en compte dans le présent rapport ;*
 - *les clients et les utilisateurs prévus sont mis en garde contre le fait de se fier au rapport après la date d'entrée en vigueur mentionnée dans le présent document ;*
 - *toutes les mises en garde ci-dessus sont accentuées par la COVID-19.*
- *Exemple de clause restrictive : Les valeurs et les opinions indiquées dans la présente évaluation sont basées sur les conditions du marché au moment de la rédaction de ce rapport. Les valeurs futures ne sont pas prédites. En cas d'instabilité et/ou de perturbation du marché, les valeurs et les opinions peuvent changer rapidement et ces événements futurs potentiels (tels que ceux qui peuvent être causés par la COVID-19) ne sont pas pris en compte dans cette évaluation. Étant donné que le présent rapport ne tient pas compte et ne peut pas tenir compte des changements de la propriété ou des conditions du marché après la date d'entrée en vigueur, les clients et les utilisateurs sont mis en garde contre le fait de se fier à l'évaluation après la date d'entrée en vigueur indiquée dans le présent rapport.*

Délai de vente probable

- Les évaluations contiennent généralement un commentaire concernant le temps d'exposition estimé.
- Le délai de vente raisonnable est une opinion sur le temps qu'il faudrait pour vendre le bien au prix d'évaluation fourni ou à un prix indiqué dans l'évaluation.



- Lorsque la valeur est fondée sur une durée d'exposition qui diffère de la durée d'exposition raisonnable du sujet (par exemple, lorsque l'évaluation utilise les ventes de biens immobiliers avant l'enquête COVID 19 comme comparables pour les évaluations après l'enquête COVID), la valeur qui en résulte ne sera pas nécessairement la valeur marchande
- Exemple de clause restrictive : *Les ventes comparables utilisées dans le présent rapport avaient des temps d'exposition de (blanc) jours. En raison des effets de la COVID-19 (notamment l'état récent de l'économie canadienne, le coût et la disponibilité du crédit, et l'incertitude de l'emploi), il est raisonnable de s'attendre à un délai de vente beaucoup plus long que ce qu'indiqueraient les durées d'exposition historiques.*

Comment les courtiers hypothécaires peuvent-ils aider ?

- En aidant les clients à comprendre les clauses restrictives et les hypothèses extraordinaires et leurs raisons.
- En aidant les clients à déterminer si une nouvelle évaluation est nécessaire en raison de changements de circonstances (tels que l'évolution des effets de la COVID-19) qui ne sont pas prévus dans une évaluation existante.

Lettres d'accompagnement

Pas d'inspection personnelle

- Les lettres d'accompagnement doivent indiquer clairement :
 - Lorsque le bien n'a pas été personnellement inspecté par l'évaluateur ou dans quelle mesure il l'a été.
 - Qu'il n'a pas été inspecté personnellement en raison des exigences du gouvernement et/ou des directives des autorités sanitaires en place (comme indiqué dans l'évaluation).

Comment les courtiers hypothécaires peuvent-ils aider ?

- En expliquant pourquoi un évaluateur n'inspecterait pas personnellement l'intérieur d'une propriété à l'époque de la COVID-19 et les clauses restrictives et hypothèses extraordinaires éventuellement prévues dans l'évaluation.
- En assistant le client dans le cadre de l'évaluation elle-même.



ASSOCIATION DES
COURTIERS HYPOTHÉCAIRES
DU QUÉBEC

achquebec@outlook.com

Une association créée par les courtiers pour les courtiers

Temps de préparation de l'évaluation

Délais prévus

- Le processus plus complexe d'inspection de l'intérieur de la propriété (par l'obtention de photographies et de vidéos) peut ralentir le processus d'évaluation si le client ne peut ou ne veut pas jouer son rôle efficacement dans le processus.
- La procédure peut être ralentie si les évaluateurs sont incapables d'exercer leurs fonctions parce qu'ils sont, par exemple, infectés par le COVID-19. Cela peut ralentir une évaluation particulière lorsque l'évaluateur est infecté ou lorsque les évaluateurs disponibles pour couvrir le marché sont moins nombreux.

Comment les courtiers hypothécaires peuvent-ils aider ?

- Commander l'évaluation le plus tôt possible
- En encourageant leurs clients à les aider en jouant efficacement leur rôle dans le processus d'inspection virtuelle concernant l'intérieur du bien concerné.