

[Text]

• 1620

How do you regulate the people doing all these appraisals? I have the feeling that the kind of report you get will depend on how much you want to pay the appraiser. I would like your comments on that whole side of the issue.

**Mr. McKinlay:** I do not have the real estate appraisal standard in front of me, but it does address many of those issues you have raised. Appraisers must be qualified, and there is a thing called the Appraisers Institute which I think does give some quality check.

Just to digress for a moment, we have at CDIC what we call a Real Estate Advisory Committee—some of you have heard of this before—comprised of five senior, very successful real estate operators. It is chaired by Bill Poole, Senior Vice-President of the Toronto Dominion Bank in charge of real estate. We can refer to them. But that is more or less in the realization stage as opposed to the corporate management stage. I do not think there is a good answer to your question. All I can say to you is that our standard is going to require that responsible appraisers be used. That is the bottom line of it. There is a point beyond which regulation cannot go, and CDIC is not regulator anyway. We rely on the regulators. It is a difficult matter.

**Mr. Sabourin:** CDIC is in fact placing the responsibilities on the board of directors and management of that institution to ensure compliance with the standards. It is their responsibility. We are giving them a guideline qualitative as to the quality of the type of appraisals and the people they should be using. But it is still up to the board of directors to manage that institution properly.

**Mr. Soetens:** You referenced the fact that in determining an appraiser there is this appraisal institute that lends some support, I guess, or some standard to the individual members. I gather it is kind of a self-policing group. In fact, it is not really a policing group. If you pay your money you are a member, is almost the case. It is not like a group of doctors where they can call members up for misconduct in their medical profession. The same, I guess, exists in the law society and numerous other societies. I do not perceive that exists in this appraisal group, yet there are an awful lot of investors who are counting on, shall we say, these "approved appraisers", when in fact there is no national standard other than the standard they themselves put together. I have a concern with that.

Should we, federally or provincially, somewhere establish some tougher rules dealing with appraisals?

**Mr. McKinlay:** We hope we have taken at least the first step in that direction with our standards. Whether it is appropriate to go further, I do not know.

[Translation]

Est-ce que vous réglemmentez tous ces évaluateurs? J'ai l'impression que la teneur du rapport qu'on vous remet dépend de la rémunération de l'évaluateur. J'aimerais vous demander de commenter tout cet aspect de la question.

**M. McKinlay:** Je n'ai pas sous les yeux la norme qui s'applique aux évaluations immobilières, mais je sais qu'elle prévoit bon nombre des questions que vous avez soulevées. Les évaluateurs doivent être qualifiés et sont soumis, je crois, au contrôle de qualité de l'Institut des évaluateurs.

Permettez-moi de faire une petite digression pour vous dire que vous avons, à la SADC, un Comité consultatif de l'immobilier... certains d'entre vous en ont probablement déjà entendu parler... composé de cinq propriétaires d'agences immobilières très prospères. Ce comité est présidé par Bill Poole, vice-président principal de la banque Toronto Dominion, responsable du secteur immobilier. Nous pouvons leur demander leur opinion, mais je pense que les problèmes se posent plus ou moins à l'étape de la réalisation plutôt qu'à l'étape de la gestion de l'entreprise. Je ne crois pas que l'on puisse bien répondre à votre question. Tout ce que je peux dire, c'est que notre norme exige que nous fassions appel à des évaluateurs responsables. Au-delà d'un certain point, la réglementation ne peut rien et, de toute manière, la SADC n'est pas un organisme de réglementation. Nous faisons confiance à ceux qui sont chargés d'appliquer la réglementation. C'est un sujet délicat.

**M. Sabourin:** En fait, pour la SADC, c'est au conseil d'administration et à la direction de l'institution elle-même qu'il revient de s'assurer que les normes sont respectées. Il s'agit de leur responsabilité. Nous nous contentons de leur fournir des lignes directrices quant à la qualité des évaluations et aux évaluateurs avec qui ils devraient faire affaire. Mais, en fin de compte, c'est au conseil d'administration de diriger l'institution de manière appropriée.

**M. Soetens:** Vous indiquez que l'Institut des évaluateurs peut aider à choisir un évaluateur et à imposer certaines normes à ses membres. Je crois qu'il s'agit d'un groupe d'autorégulation. En fait, les membres ne sont pas contrôlés, dans la mesure où ils paient leurs frais d'adhésion. Ce n'est pas comme l'Ordre des médecins qui peut accuser certains membres de mauvaise conduite dans l'exercice de la profession médicale. La même chose est possible, je crois, pour les avocats membres du Barreau ainsi que pour les membres de plusieurs autres sociétés. Je ne crois pas, toutefois, que cela soit possible chez les évaluateurs alors que les investisseurs sont nombreux à compter sur l'avis de ces «évaluateurs approuvés» qui ne sont assujettis à aucune norme nationale autre que celle qu'ils s'imposent eux-mêmes. Je vois là un certain problème.

Faudrait-il, à l'échelon fédéral ou provincial imposer des règles plus strictes aux évaluateurs?

**M. McKinlay:** Nous espérons que les normes que nous avons adoptées nous ont permis tout au moins de progresser dans cette direction. Je suis incapable de vous dire s'il serait souhaitable de poursuivre plus avant.