



La compétence et l'évaluateur

PAR KIM MABER, B.COMM, AACI, P.APP

Présidente du sous-comité d'enquête

La notion de « compétence » prend de plus en plus d'importance dans plusieurs industries et professions.

Vu à travers un prisme, un niveau de compétence plus (ou moins) élevé correspond à des rendements et des résultats de meilleure (ou moins bonne) qualité. La compétence découle d'une combinaison de trois éléments spécifiques : connaissances; habiletés; et expériences.

Voyons l'exemple d'un individu qui devient un chef cuisinier parfaitement compétent. Il doit comprendre les étapes et les processus associés à la préparation d'un repas (connaissances), être capable de combiner les ingrédients et terminer les tâches requises (habiletés) et avoir déjà confectionné plusieurs repas dans le passé (expériences). On s'attendrait à ce qu'au fil du temps, un chef novice (moins compétent) puisse acquérir les connaissances, habiletés et expériences nécessaires pour devenir un chef expert (plus compétent).

Dans le même ordre d'idées, le niveau de compétence d'un évaluateur dénote le type de travail qu'il peut accomplir et requiert qu'il comprenne les limites et contraintes liées à la

portée de sa pratique. Pour fournir une claire démarcation de la compétence au sein de l'industrie canadienne de l'évaluation, l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) a identifié les niveaux requis (et les limites) de la compétence, à travers les désignations CRA et AACI, incluant l'option pour les évaluateurs désignés AACI d'examiner et de cosigner des rapports d'évaluation au nom des évaluateurs désignés CRA pour les contrats de service plus complexes dépassant la portée de la pratique d'un CRA. Traditionnellement, l'incapacité de bien comprendre leur propre niveau de compétence (et les limites et contraintes associées à la portée de leur pratique) a été source d'ennuis pour les CRA et les AACI qui ont fait l'objet de plaintes de pratique professionnelle.

Les Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC) 2018 définissent ainsi la compétence : « Connaissances, capacités et expériences requises ou suffisantes pour réaliser un contrat de service précis ». La plupart des évaluateurs estiment volontiers leur compétence, dans le sens général du terme, mais les difficultés surviennent lorsqu'ils entreprennent des contrats de service pour lesquels ils se croient

compétents, alors qu'ils ne le sont pas. On pourrait ajouter le fait de ne pas rechercher de partenariat avec un évaluateur plus compétent et/ou de s'engager dans un contrat de service dépassant la portée de la désignation CRA ou AACI. Les lignes suivantes sont des exemples de cas réels qui ont été examinés par le sous-comité d'enquête de l'ICE.

Un exemple d'erreur courante qui entraîne une plainte de pratique professionnelle est lorsqu'un CRA entreprend d'évaluer une propriété résidentielle située sur une parcelle de terrain zonée pour usage commercial, institutionnel ou industriel. Un CRA peut évaluer la propriété où le zonage permet *seulement* une utilisation résidentielle. Si le zonage permet seulement une utilisation résidentielle comme utilisation auxiliaire à une utilisation commerciale, alors l'utilisation optimale comme résidence devient douteuse. De surcroît, si la résidence se trouve dans une zone de transition et est entourée d'utilisations de nature commerciale, il faut examiner de plus près l'utilisation optimale. Le terrain « vacant » a-t-il une utilisation commerciale d'une plus grande valeur que la propriété améliorée avec la maison ?

Des exemples pertinents comprennent une propriété zonée commerciale avec une maison unifamiliale et un garage commercial, ou un bien immobilier dont le rez-de-chaussée est d'utilisation commerciale et l'étage est une résidence. Du point de vue du zonage, la résidence est une utilisation secondaire, alors que la principale utilisation est commerciale. À ce titre, on ne peut faire d'hypothèse pour évaluer la propriété avec une utilisation optimale résidentielle. En dehors des zones urbaines, une propriété agricole où se trouve une habitation résidentielle nécessite de déterminer si la résidence est une utilisation principale ou auxiliaire. De la même manière, quand on évalue une propriété à revenus où se trouve une grande maison familiale, comme une maison de santé, une garderie intégrée ou un établissement de chambres d'hôtes, on ne peut présumer que l'utilisation optimale de ce type de bien immobilier est une maison unifamiliale. Ce sont tous là d'autres exemples où un CRA devrait demander l'aide d'un AACI pour examiner et cosigner son rapport d'évaluation.

Il est également courant pour les prêteurs d'exercer de la pression sur les CRA (plutôt que sur les AACI) pour effectuer l'évaluation résidentielle de propriétés complexes afin de réduire leurs coûts et d'obtenir un délai d'exécution plus court. Le prêteur demandera souvent à un CRA d'inclure une condition hypothétique et une hypothèse extraordinaire à l'effet que l'utilisation résidentielle est permise. Dans ce cas, une considération clé est de savoir si oui ou non cette hypothèse est en fait possible ou probable; sinon, elle ne peut pas représenter l'utilisation optimale réelle. Par conséquent, il est important pour l'évaluateur de bien vérifier le zonage d'un bien immobilier, de comprendre l'(les) utilisation(s) acceptable(s) et les caractéristiques

du voisinage et d'établir une utilisation optimale fiable et probable du bien à la date du contrat de service. En comprenant ces facteurs, les évaluateurs peuvent estimer s'ils sont assez compétents pour réaliser les contrats de service ou si leurs rapports d'évaluation doivent être examinés et cosignés par un AACI.

Un autre type de contrat de service complexe concerne les quadruplex et les condominiums. Quand de multiples quadruplex sont associés à une propriété unique, un CRA peut être capable d'évaluer un quadruplex sous l'hypothèse extraordinaire (condition hypothétique) qu'il a été subdivisé de la plus grande parcelle à la date réelle, mais il devrait être très clair que l'estimation de la valeur marchande courante hypothétique finale du quadruplex évalué ne devrait pas être multipliée par le nombre de bâtiments sur la propriété pour arriver à une estimation de la valeur du projet entier. Dans le même ordre d'idées, il est inapproprié d'évaluer une seule unité condominiale et de supposer qu'on peut multiplier sa valeur par le nombre total d'unités pour arriver à une estimation de la valeur totale du condominium.

Les considérations de zonage sont aussi une composante complexe. Par exemple, on peut demander à un CRA d'évaluer un site vacant zoné résidentiel (maison unifamiliale), situé à l'intersection de deux voies de communication majeures. Étant donné la taille de cette parcelle et l'emplacement éminent de l'intersection, il est important de bien considérer l'utilisation optimale du site, qui peut être plutôt destiné au développement avec un petit projet d'appartements, plusieurs maisons, un petit développement commercial ou un bâtiment à usage mixte. Si l'acheteur le plus probable de la propriété faisait une demande de rezonage pour permettre une utilisation autre qu'une maison

unifamiliale, l'examen et la cosignature d'un AACI pourraient être requis.

Alors que ces exemples s'appliquent aux CRA, il y a également des contrats de service complexes qui peuvent dépasser la compétence d'un AACI et nécessiter qu'ils trouvent un partenaire plus chevronné (plus compétent) qu'un AACI. Prenons le cas où l'on a demandé à un AACI d'évaluer une propriété de distribution industrielle, qui avait été améliorée avec un bâtiment de distribution sur une vaste parcelle de terrain. L'AACI a déterminé qu'il y avait un excédent de terrain et fait l'hypothèse que la subdivision de la parcelle était l'utilisation optimale. L'AACI n'a pas investigué pour savoir si la propriété pourrait être subdivisée légalement et comment cela affecterait le bien immobilier existant une fois la parcelle subdivisée. Après la subdivision, il n'y avait pas assez d'espace pour permettre à un camion gros porteur de manœuvrer sur le site. Et l'AACI n'a pas inclus le coût des prélèvements de développement associés à la subdivision. À ce titre, l'AACI n'avait pas la compétence nécessaire pour effectuer ce contrat de service, étant donné qu'il n'a pas prévu les coûts liés à la subdivision du site et mal compris les exigences d'utilisation optimale une fois l'excès de terrain subdivisé.

Dans ces exemples, l'utilisation optimale est le principal facteur pour déterminer la valeur, peu importe les instructions, l'intention, etc., du client. Quand on lui offre un contrat de service complexe, l'évaluateur (CRA ou AACI) peut décider de le refuser ou demander à un AACI plus compétent d'examiner et de cosigner le rapport. Tout comme la préparation d'une délicieuse pizza, la compétence vient au fil du temps, avec des niveaux accrus de connaissances, d'habiletés et d'expériences, à travers l'apprentissage et le partenariat avec des personnes plus compétentes.