

Rene Cabusas, membre stagiaire

Assurer sa réussite professionnelle en tirant le meilleur parti de son parcours éducatif



J'apprécie le fait que l'on ne peut jamais être vraiment satisfait de la qualité de son travail, car il y a toujours quelque chose à améliorer et des contrats de service plus difficiles à réaliser.

Quel est votre bagage d'études et votre expérience professionnelle?

RC: Je suis titulaire d'un baccalauréat en commerce de l'Université de l'Alberta, avec une spécialisation en économie des affaires et en droit, et j'ai également obtenu un certificat en immobilier.

En ce qui concerne l'expérience professionnelle connexe, j'ai techniquement commencé ma carrière dans l'immobilier à la ville d'Edmonton en tant qu'étudiant d'été et j'ai ensuite travaillé à temps partiel pour la ville en tant qu'adjoint administratif. J'ai deux ans et demi d'expérience en tant que membre stagiaire de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE), et je suis employé comme évaluateur à honoraires chez Bourgeois Brooke Chin Associates à Edmonton.

Qu'est-ce qui vous a incité à choisir la profession d'évaluateur?

RC: Dès que j'ai entendu parler de l'industrie de l'évaluation et de ce qu'implique le métier d'évaluateur de biens immobiliers commerciaux, j'ai été immédiatement motivé à travailler comme évaluateur. C'est grâce à Royce Carey, qui est un AACI désigné. Royce et moi travaillions à

la ville d'Edmonton, et nous parlions souvent de mes aspirations professionnelles dans l'immobilier. Il m'a convaincu que je pouvais trouver une carrière dans l'industrie de l'évaluation.

À l'époque, je devais choisir entre une carrière en comptabilité et l'obtention du titre de CPA ou une carrière dans l'immobilier commercial. En comparant les deux, je ne pensais pas qu'il valait la peine pour moi d'obtenir le titre de CPA. Si vous connaissez le processus d'obtention du titre de CPA, vous devez travailler de très longues heures pendant les périodes de pointe tout en trouvant le temps de satisfaire aux exigences difficiles de la formation. Bon nombre de mes collègues comptables ne semblaient pas particulièrement heureux de leur emploi et étaient malheureux tout au long du processus d'obtention de leur désignation. Après quelques mois, beaucoup d'entre eux planifiaient déjà des stratégies de sortie. Cela m'a semblé être un signal d'alarme. Je voulais poursuivre une carrière qui me passionnait. J'ai finalement choisi l'immobilier commercial et j'ai cherché un emploi en tant qu'évaluateur stagiaire.

Quel est votre poste actuel chez Bourgeois Brooke Chin Associates et en quoi consiste votre travail?

RC: Je suis un associé principal pour les services IC&I Condo. Bien que je reçoive principalement le rapport d'évaluation des unités de condominium, j'ai aussi les rôles et responsabilités typiques d'un évaluateur stagiaire.

Qu'est-ce qui vous plaît le plus dans le métier d'évaluateur immobilier?

RC: J'aime le fait que chaque évaluation est différente et comporte son propre ensemble de défis. À ce stade de ma carrière, il s'agit d'un processus continu d'amélioration d'un aspect ou l'autre du rapport d'évaluation, qu'il s'agisse d'améliorer la rédaction, la présentation du rapport et l'analyse qui le sous-tend, ou de s'assurer que les informations que j'ai obtenues sont les meilleures pour tirer une conclusion exacte. J'apprécie le fait que l'on ne peut jamais être vraiment satisfait de la qualité de son travail, car il y a toujours quelque chose à améliorer et des contrats de service plus difficiles à réaliser.



J'ai eu la chance d'avoir des mentors qui se sont beaucoup investis pour me donner la formation et l'expérience appropriées

Quand pensez-vous obtenir votre désignation AACI?

RC: Je n'ai pas fixé de calendrier concret, mais je pourrais obtenir mon titre dès 2023.

Combien de temps le processus de désignation aura-t-il pris une fois terminé et aura-t-il été conforme à ce que l'on attendrait normalement?

RC: Si je devais terminer ma désignation aussi tôt que ça me serait possible, il m'aurait fallu quatre ans. Mon objectif initial était de terminer le processus en deux ans, mais mes mentors m'ont convaincu que prendre mon temps serait plus bénéfique pour moi,

Quels défis le processus de désignation a-t-il représenté pour vous, tant sur le plan professionnel que personnel?

RC: Depuis que j'ai décidé de prolonger le délai, j'ai trouvé le processus tout à fait gérable, tant du point de vue professionnel que personnel.



Il est important que notre profession soit plus diversifiée afin d'offrir une plus grande perspective à nos clients.

D'après votre expérience personnelle, comment évaluez-vous le processus de désignation jusqu'à présent?

RC: Je crois que le processus de désignation dans son ensemble vous prépare vraiment à devenir un évaluateur désigné. Bien qu'il ne puisse pas vous préparer entièrement à tous les défis auxquels vous serez confrontés, il vous fournit une base solide pour les surmonter. Les cours de formation vous permettent d'apprendre les bases de l'évaluation et les différents types de travail qu'un évaluateur est en mesure d'effectuer. Je crois également que le mentorat est l'aspect le plus important de tout le parcours éducatif. J'ai eu la chance d'avoir des mentors qui se sont beaucoup investis pour me donner la formation et l'expérience appropriées.

D'après votre point de vue actuel, y a-t-il quelque chose que vous auriez fait différemment tout au long du processus?

RC: Il ne fait aucun doute que j'aurais dû aborder les cours de formation d'une manière différente. Au lieu de les suivre dans le simple but de faire les devoirs et de passer les examens, j'aurais dû me concentrer davantage sur l'absorption du plus grand nombre de connaissances possible. Les manuels et les ressources disponibles vous permettent d'aller beaucoup plus en profondeur que ce que les devoirs et les examens exigent. Il m'aurait été plus bénéfique d'aller plus en profondeur et de passer plus de temps que ce qui était requis pour les devoirs et les cours.

Qui vous a aidé dans votre parcours professionnel en tant que mentors et quel a été leur impact?

RC: Royce Carey, Mark Poechman, Simon Chin et John Urbano ont joué un rôle essentiel dans ma carrière et ma réussite jusqu'à présent. L'impact de ces mentors a été énorme. Ils m'ont fourni les conseils appropriés tout au long de mes années en tant que membre stagiaire et ils continuent à me pousser à être la meilleure version de moi-même et à ne jamais être satisfait de ce que je fais. Je crois sincèrement que trouver le(s) bon(s) mentor(s) vous prépare vraiment à une grande carrière dans le secteur.



Je crois fermement que la profession fait des progrès pour inclure des personnes d'origines plus diverses.

Quelles sont vos aspirations professionnelles pour l'avenir?

RC: C'est une question très difficile. Je pense que l'évolution de la technologie jouera un rôle majeur dans la manière dont les évaluations seront menées à l'avenir. En fin de compte, je veux pouvoir m'adapter à ces changements et me préparer à relever avec succès les défis qu'ils présentent. Indépendamment de ces changements inévitables, je me vois continuer à travailler pour un cabinet spécialisé et, à terme, gravir les échelons jusqu'à devenir associé ou même propriétaire de mon propre cabinet d'évaluation.

Qu'est-ce qui vous motive à réussir?

RC: Les deux principaux facteurs qui me poussent à réussir sont mon esprit de compétition et mes parents. Je veux vraiment rendre mes parents fiers et faire en sorte que leurs sacrifices en valent la peine. Ils sont passés du statut d'ingénieurs chimistes aux Philippines, où ils menaient une vie confortable entourés de leurs amis et de leur famille, à celui d'étrangers travaillant au salaire minimum. Ce sont les travailleurs les plus acharnés que je connaisse. Pendant ma petite enfance, ils ont fait des heures supplémentaires pour joindre les deux bouts et finalement, leur travail acharné et leur persévérance ont porté leurs fruits puisqu'ils ont continué à améliorer nos conditions de vie au Canada. Je ne veux pas gaspiller les sacrifices qu'ils ont faits.

Le deuxième aspect de ma motivation est mon esprit de compétition. Mon frère aîné et moi sommes en compétition amicale pour savoir de quel fils nos parents seront les plus fiers. Je veux m'assurer que je serai le gagnant.

Votre famille ayant quitté les Philippines pour venir s'installer au Canada alors que vous n'aviez que trois ans, quelle a été votre expérience en matière de diversité au sein de la profession d'évaluateur?

RC: En tant qu'immigrant de première génération, je dois dire que je suis une minorité visible dans le domaine de l'immobilier commercial. Il est bien connu que le secteur de l'immobilier commercial est majoritairement composé d'hommes blancs et qu'il est rare de rencontrer des personnes d'autres origines. On peut dire la même chose de la profession d'évaluateur. Cependant, je crois fermement que la profession fait des progrès pour inclure des personnes d'origines plus diverses.

Je tiens à préciser que ce n'est pas en soi la faute de la profession d'évaluateur ou du secteur de l'immobilier commercial. Je pense qu'il s'agit plutôt d'un manque de sensibilisation et de promotion de ces carrières auprès des jeunes. En grandissant, mes amis et moi n'avons même pas envisagé une carrière dans l'immobilier commercial. Nous voulions tous devenir médecins, avocats, ingénieurs, développeurs de logiciels, comptables et banquiers. Même pendant mes études universitaires, je ne connaissais personne qui voulait devenir évaluateur. Je ne savais même pas qu'une carrière dans l'évaluation était possible jusqu'à ce que j'obtienne un emploi d'été à la ville d'Edmonton.

Qu'en est-il de la diversité à l'ICE?

RC: Je crois que la diversité à l'ICE évolue dans la bonne direction. Comme de plus en plus de personnes aux antécédents diversifiés deviennent évaluateurs, il est naturel que certaines d'entre elles cherchent à contribuer à l'ICE d'une manière ou d'une autre.



Je crois fermement que la profession fait des progrès pour inclure des personnes d'origines plus diverses.

Pourquoi pensez-vous que la diversité est si importante pour notre culture et notre profession?

RC: Elle est extrêmement importante. La diversité nous permet d'acquérir des connaissances différentes, des perspectives et des points de vue plus larges que ce qui serait possible autrement. Elle devrait naturellement permettre de renforcer la société dans son ensemble, car nous apprenons à être plus ouverts et à accepter d'autres cultures.

En ce qui concerne notre profession, des personnes issues de milieux très divers sont confrontées à des problèmes immobiliers variés. Notre profession devrait refléter la population

afin de mieux servir ces personnes, qui sont souvent nos clients. En outre, il est important que notre profession soit plus diversifiée afin d'offrir une plus grande perspective à nos clients. Ces différentes perspectives seraient bénéfiques à l'avancement de notre profession d'évaluateur, car le monde est en constante évolution.



Afin de tirer le meilleur parti de votre expérience professionnelle, vous devez constamment être curieux de tout.

Quels sont les plus grands défis auxquels vous pensez que la profession est confrontée en général?

RC: Le plus grand défi que je vois est le fossé entre les évaluateurs qui entrent dans la profession et ceux qui prennent leur retraite. Comme nous le savons, le secteur de l'évaluation compte un grand nombre d'évaluateurs qui arrivent à l'âge de la retraite et qui sont bien établis dans leurs domaines ou marchés respectifs. Je pense que nous n'avons pas transféré efficacement leurs connaissances à la jeune génération. En fin de compte, en tant que profession, nous devrions chercher à préserver la réputation positive que les évaluateurs qui prennent leur retraite se sont forgée au fil des ans en cherchant activement à transmettre leurs connaissances aux plus jeunes.

Quels sont les principaux défis auxquels sont confrontés les nouveaux venus dans la profession?

RC: Je pense que c'est la qualité de la formation et les options de carrière qui existent. Lorsque j'ai commencé à travailler dans ce domaine, il n'y avait pas beaucoup d'options disponibles. Les voies étaient simples. Je devais soit travailler comme analyste dans le service d'évaluation d'une société nationale d'immobilier commercial, soit travailler comme assistant de recherche pour une petite ou moyenne société d'évaluation de biens immobiliers commerciaux.

On m'a dit qu'à l'époque, il était assez courant pour les petites entreprises d'accueillir des membres stagiaires et de les former dès le début. Aujourd'hui, il est difficile de le faire en raison du coût, du temps et des efforts nécessaires pour former un évaluateur. La plupart des cabinets recherchent maintenant des stagiaires ayant déjà de l'expérience, ce qui est difficile à obtenir pour quelqu'un qui débute dans le domaine.

Vous participez à l'organisation du congrès de l'ICE à Edmonton. En quoi consiste votre participation?

RC: Je fais partie du comité organisateur du congrès de l'ICE. Ma participation est limitée, mais j'aide le comité chaque fois qu'il a besoin de moi.

Participez-vous en tant que bénévole à d'autres événements ou comités de l'ICE?

RC: Je suis actuellement l'un des deux directeurs d'Edmonton à siéger au conseil d'administration de la section ICE de l'Alberta. Je siège également au comité de liaison avec les membres pour Edmonton. Je me vois certainement continuer à faire du bénévolat au cours de ma carrière, car ces expériences ont été très enrichissantes.

Considérez-vous ce type d'engagement comme un élément important du développement de la carrière d'un évaluateur?

RC: Il est certainement important de s'impliquer dans sa profession d'une manière ou d'une autre, surtout pour les membres stagiaires. Le bénévolat offre de nombreux avantages qui peuvent soutenir le développement de votre carrière, comme l'interaction avec d'autres évaluateurs et le fait de rester au courant des développements dans l'industrie de l'évaluation en général. Cependant, il est important de souligner que je ne fais pas du bénévolat uniquement pour mon bénéficiaire personnel. Je veux vraiment contribuer à la gouvernance et à l'orientation de la profession d'évaluateur à l'avenir.



Je ne fais pas du bénévolat uniquement pour mon bénéficiaire personnel. Je veux vraiment contribuer à la gouvernance et à l'orientation de la profession d'évaluateur à l'avenir.

Avez-vous des conseils ou des suggestions à donner aux personnes qui entrent dans la profession?

RC: Il existe de nombreuses voies que vous pouvez choisir d'emprunter dans le secteur de l'évaluation. Je vous recommande, pendant votre stage, d'en explorer le plus grand nombre possible sous une forme ou une autre. De cette façon, vous serez en mesure de trouver la voie qui vous convient le mieux.

Deuxièmement, n'ayez pas peur de poser beaucoup de questions. On ne s'attend pas à ce que vous soyez un expert en évaluation dès que vous franchissez la porte. L'expérience professionnelle est très importante pour votre formation d'évaluateur. Afin de tirer le meilleur parti de votre expérience professionnelle, vous devez constamment être curieux de tout.