

# L'ATTRAIT DE LA PROFESSION D'ÉVALUATEUR

## Perspective d'un Membre Stagiaire

PAR **ADAM THORNE**, MEMBRE STAGIAIRE DE L'ICE



### Introduction

L'immobilier est l'une des plus grandes classes d'actifs au monde, mais sa valeur n'est pas toujours évidente. Les marchés fonctionnent avec une information limitée et des évaluations subjectives. Les évaluateurs comblent cette lacune en fournissant des analyses qui facilitent la prise de décisions éclairées. Alors que l'industrie immobilière continue de croître, la demande pour des professionnels objectifs et bien formés n'a jamais été aussi forte.

J'ai commencé mon stage en 2022 et j'approche de mon titre d'AACI. En réfléchissant à ce parcours, je souhaite partager ce qui m'a motivé à poursuivre une carrière en évaluation immobilière.

### La perspective de l'évaluation

Les marchés immobiliers fonctionnent avec des informations incomplètes. Les promoteurs comprennent les coûts de construction et la faisabilité des projets, mais ils peuvent dépendre d'autres experts

« Contrairement aux autres professions, il ne se limite pas à un domaine spécifique; son expertise s'applique à divers aspects de l'immobilier, notamment l'analyse des investissements, la gestion de portefeuilles et la planification stratégique. »

pour l'analyse du marché. Les prêteurs se concentrent sur la gestion des risques, mais ils peuvent avoir une exposition limitée à la performance des actifs à long terme. Les courtiers immobiliers sont spécialisés dans les transactions, mais leur connaissance du marché peut être limitée aux aspects commerciaux. Les gestionnaires immobiliers supervisent les opérations quotidiennes, mais ils peuvent ne pas toujours participer aux transactions ou au développement.

Tous ces facteurs influencent la valeur marchande, et c'est à l'évaluateur de comprendre et de concilier ces éléments pour éclairer les décisions du marché. Cela donne aux évaluateurs un accès unique à des informations sur la performance financière, les perspectives du marché, les considérations de risque et, surtout, la signification de la valeur en immobilier.

### La dynamique de carrière

L'industrie immobilière offre diverses voies professionnelles, que ce soit en tant que courtier, promoteur, prêteur ou investisseur. Toutefois, le rôle de l'évaluateur se distingue. Contrairement aux autres professions, il ne se limite pas à un domaine spécifique; son expertise s'applique à divers aspects de l'immobilier, notamment l'analyse des investissements, la gestion de portefeuilles et la planification stratégique.

Le terme « évaluateur » implique que notre rôle se limite à l'estimation de la valeur. Cependant, nous intervenons dans plusieurs domaines de l'immobilier. Notre expertise couvre les servitudes de conservation, l'hôtellerie, les ressources naturelles, le contentieux, le développement immobilier, l'évaluation de portefeuilles et les études de faisabilité. Cette diversité permet aux évaluateurs d'être impliqués dans différents secteurs, qu'il s'agisse d'actifs commerciaux, résidentiels ou spécialisés.

Un autre avantage d'être évaluateur est la transmission du savoir au sein de la profession. Les collègues, anciens et actuels, ainsi que les « concurrents », partagent volontiers leurs connaissances et leurs

## « L'évaluation m'a attiré parce qu'elle offre bien plus que des compétences techniques – elle offre une compréhension approfondie du marché. »

points de vue. Ceux qui veulent apprendre n'ont qu'à poser des questions. Avec une orientation claire, il y a peu d'obstacles pour avancer dans cette carrière.

### La demande pour les évaluateurs

Bien que l'industrie immobilière continue de croître, le nombre d'évaluateurs a connu une légère baisse. Selon le Rapport annuel 2023-2024 de l'ICE, il y a aujourd'hui 55 AACI et 14 CRA de moins qu'en 2015-2016.

Avec une industrie en expansion et moins d'évaluateurs en exercice, les professionnels établis consacrent leur temps à leur travail, laissant un vide au sein des rôles bénévoles. Cela offre une occasion unique aux nouveaux évaluateurs de s'impliquer davantage, que ce soit par les sections locales, une participation directe à l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) ou d'autres contributions qui, autrement, ne seraient pas accessibles en début de carrière. C'est une opportunité pour établir des liens et acquérir de l'expérience dans le domaine.

Par ailleurs, de nombreux évaluateurs prennent leur retraite sans relève pour occuper leurs postes. En conséquence, les clients et les collègues sont plus enclins à collaborer avec de nouveaux évaluateurs afin de combler ces lacunes. Ces missions, souvent spécialisées et plus stimulantes que les évaluations standards, permettent de développer des compétences qui renforcent la crédibilité des professionnels émergents.

### Le titre

Le niveau d'études et de préparation requis, combiné à l'expérience pratique, m'a amené à revoir continuellement les concepts fondamentaux et à remettre en question leur application dans divers

contextes. Ce processus m'a incité à poser de nombreuses questions et à approfondir mes lectures, ce qui m'a permis d'acquérir une perspective que je n'aurais pas pu obtenir autrement.

En évaluation, nous avons une vision structurée de la valeur qui s'est développée sur plus d'un siècle, remontant au début des années 1900, lorsque les économistes fondateurs ont commencé à formaliser l'économie foncière moderne. Plusieurs de ces économistes ont jeté les bases de notre profession en réalisant des évaluations et des études qui ont façonné les méthodes que nous utilisons aujourd'hui.

Un titre en évaluation est une reconnaissance d'expertise, obtenue grâce à des études rigoureuses et à une application pratique des concepts. Il s'inscrit dans une tradition remontant aux premiers économistes fonciers qui ont contribué à façonner l'évaluation immobilière moderne. C'est ce qui distingue les évaluateurs comme les analystes immobiliers de référence.

### L'attrait de la profession

L'évaluation m'a attiré parce qu'elle offre bien plus que des compétences techniques – elle offre une compréhension approfondie du marché. Contrairement aux autres professions de l'immobilier, l'évaluation ne repose pas sur la vente, le financement ou la gestion d'actifs, mais sur leur analyse. Cette compréhension se développe avec le temps et s'enrichit grâce à l'expérience et aux professionnels qui acceptent de transmettre leur savoir.

En peu de temps, j'ai eu l'occasion d'échanger avec de nombreux professionnels et de participer à des projets stimulants. C'est le sommet du domaine, et il permet d'explorer toutes les avenues en immobilier. Voilà ce qui rend cette profession si intéressante. ■