



L'opportunité cruciale pour les évaluateurs dans les études de fonds de réserve

PAR TERRY DOWLE, É. PRO., AACI, RI, CRP

Dans le paysage en constante évolution de l'évaluation immobilière, la diversification est plus cruciale que jamais. Dans le numéro de 2015 de la revue *Évaluation immobilière au Canada* (volume 59, tome 4), trois auteurs – Kari Benum, É. Pro., CRA ; Ernie Paustian, É. Pro., AACI ; et Dan Wilson, É. Pro., AACI, Fellow – ont rédigé un article intitulé *Comprendre les études de fonds de réserve*. Leur objectif était d'encourager les évaluateurs professionnels de l'ICE (É. Pro.)

à envisager d'offrir des études de fonds de réserve parmi leurs services. L'article soulignait l'importance d'intégrer les études de fonds de réserve en tant qu'expansion vitale de leur pratique professionnelle, en reconnaissant les opportunités substantielles que ce domaine présente. Ils concluaient : « En qualité de membres de l'ICE, d'excellentes opportunités de développer nos compétences dans ce domaine sont à notre portée pour élargir notre pratique dans le domaine des fonds de réserve. »

Près d'une décennie plus tard, le message reste le même. Malgré les efforts de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) pour ouvrir la voie à nos membres dans le domaine de la planification des fonds de réserve, la diversification a été lente. Pourtant, la demande pour une telle expertise ne fait qu'augmenter. L'ICE a fait des progrès significatifs en révisant nos normes de gouvernance afin de créer une voie plus claire pour les évaluateurs qui entreprennent ces contrats de

service. Grâce à notre partenariat avec la Sauder School of Business de l'Université de la Colombie-Britannique (UBC) et en collaboration avec l'Institut canadien de l'immeuble (ICI), nous avons développé le premier programme de formation en planification de fonds de réserve. Cette initiative permet aux membres de l'ICE d'acquérir les compétences et les connaissances nécessaires pour exceller dans ce domaine, leur offrant ainsi une occasion inestimable de diversifier leurs pratiques.

L'ICE défend depuis longtemps la diversification des compétences de ses membres. En tant qu'organisation nationale, notre vision est claire : les évaluateurs professionnels de l'ICE sont les experts de confiance en matière d'évaluation immobilière, de conseil et de services de consultation au Canada. Les études de fonds de réserve et les rapports d'amortissement devraient être au premier plan des préoccupations de nos membres, surtout compte tenu du climat économique actuel.

Le Canada est en proie à une crise de l'accessibilité au logement. Le *Fonds d'accélération de l'habitation* du gouvernement fédéral vise à accroître le parc de logements, un objectif qui devrait se traduire par une augmentation du nombre de copropriétés en raison de la densification urbaine et de la hausse des coûts de construction. Ces nouveaux développements nécessiteront inévitablement un financement pour l'entretien et les réparations, ce qui créera une demande croissante d'études de fonds de réserve. C'est un domaine dans lequel les membres de l'ICE peuvent - et devraient - jouer un rôle essentiel.

Le marché immobilier est en constante évolution et les évaluateurs doivent s'adapter s'ils veulent rester pertinents et compétitifs. Les études de fonds de réserve sont un outil essentiel pour les copropriétés et les associations de propriétaires, car elles les aident à planifier les réparations et les remplacements futurs

« Traditionnellement, les évaluateurs se concentrent sur l'évaluation des biens immobiliers, l'analyse du marché et le potentiel d'investissement. Cependant, le champ d'expertise d'un évaluateur peut être considérablement élargi en intégrant les études de fonds de réserve. »

des éléments communs. En intégrant cette base de connaissances dans leurs portefeuilles, les évaluateurs peuvent fournir des services plus complets, débloquer de nouvelles sources de revenus et rehausser la valeur qu'ils offrent à leurs clients. Dans mon cabinet, nous avons intégré avec succès l'évaluation des assurances, les études de fonds de réserve et les rapports de dépréciation dans une division de conseil indépendante fonctionnant à haut rendement. Avec plus de 1 500 rapports dans notre portefeuille, nous sommes considérés comme un leader dans ce domaine. Cette diversification crée une stabilité des revenus et confère à notre personnel une position importante dans le secteur.

Traditionnellement, les évaluateurs se concentrent sur l'évaluation des biens immobiliers, l'analyse du marché et le potentiel d'investissement. Cependant, le champ d'expertise d'un évaluateur peut être considérablement élargi en intégrant les études de fonds de réserve. Ces études consistent à évaluer l'état et la durée de vie estimée des principaux éléments d'un bâtiment, notamment les toits, les ascenseurs, les systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation (CVC) et la plomberie. L'acquisition d'une expertise dans ce domaine ouvre également la voie à des contrats de service d'évaluation connexes, telles que la planification des immobilisations, les évaluations d'assurance et les services d'évaluation de liquidation de copropriété.

La demande pour cette expertise est en hausse, en raison des exigences réglementaires et d'une prise de conscience accrue de l'importance d'une bonne

planification du fonds de réserve. Dans de nombreuses juridictions, les sociétés de copropriété et les associations de propriétaires sont légalement tenues de réaliser régulièrement des études de fonds de réserve afin de s'assurer qu'elles disposent de fonds suffisants pour les réparations futures.

Dans un marché concurrentiel, la différenciation est essentielle. Les évaluateurs qui élargissent leur pratique peuvent se distinguer en offrant un service unique et précieux. En se positionnant comme des professionnels polyvalents qui proposent à la fois des évaluations de biens immobiliers et des études de fonds de réserve, les évaluateurs peuvent se forger une solide réputation et attirer une clientèle plus large.

De plus, la diversification des compétences offre une opportunité de croissance professionnelle significative. La réalisation de ces études nécessite une connaissance approfondie des composants des bâtiments, des méthodes de construction et de la planification de l'entretien à long terme. En approfondissant leurs connaissances dans ces domaines, les évaluateurs renforcent leur crédibilité et s'ouvrent de nouvelles perspectives de carrière avec un potentiel de revenus plus élevé.

Proposer des études de fonds de réserve peut également aider les évaluateurs à établir des relations à long terme avec leurs clients. Ces études sont généralement réalisées tous les deux ou trois ans, ce qui permet de générer des activités récurrentes et de maintenir un engagement avec les conseils de copropriété et les gestionnaires immobiliers. En fournissant

systématiquement des études de haute qualité, les évaluateurs peuvent devenir des conseillers de confiance, ce qui leur assure des activités récurrentes et des recommandations, des éléments clés pour une réussite durable dans le secteur immobilier.

D'un point de vue financier, la diversification dans ce domaine est une décision commerciale stratégique. Ces études sont souvent plus coûteuses que les évaluations traditionnelles de biens immobiliers en raison de leur complexité et de l'expertise requise. En outre, comme les études de fonds de réserve font désormais partie de la gestion immobilière, les évaluateurs peuvent obtenir des contrats récurrents, ce qui leur assure un revenu régulier et améliore leur stabilité financière à long terme.

Pour les évaluateurs qui cherchent à étendre leur expertise aux études de fonds de réserve, il est essentiel de comprendre et de respecter les normes professionnelles. La norme portant sur l'étude du fonds de réserve (section 14) des *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC)* est un point de départ essentiel. Cette norme décrit les procédures d'élaboration et de communication d'une étude formelle de fonds de réserve, garantissant que tous les rapports répondent aux exigences minimales de contenu pour être crédibles et non trompeurs.

Pour effectuer efficacement des études de fonds de réserve, les évaluateurs doivent également se conformer à la disposition sur les compétences des *NUPPEC*, décrite au paragraphe 5.10.1. Cette disposition exige que, avant d'accepter un contrat de service

ou de conclure un accord pour effectuer un travail, l'évaluateur identifie correctement le problème à résoudre et possède les connaissances et l'expérience nécessaires pour mener à bien le contrat de service avec compétence. Cette compétence ne consiste pas seulement à comprendre les bases, mais implique une compréhension globale des complexités de la planification de fonds de réserve.

La formation est un élément essentiel pour acquérir cette compétence. Les cours proposés par la Sauder School of Business de l'Université de la Colombie-Britannique, tels que le cours de perfectionnement professionnel continu (PPC) 891 – *Fundamentals of Reserve Fund Planning*, et PPC 899 – *Reserve Fund Planning Guided Case Study*, constituent une base solide. Ces cours couvrent les théories et les pratiques essentielles nécessaires à la planification des fonds de réserve, offrant aux évaluateurs un point de départ solide dans leur parcours vers la maîtrise de ce domaine.

Cependant, la formation seule est insuffisante. Pour maîtriser pleinement les études de fonds de réserve, les évaluateurs doivent s'engager dans un mentorat et une formation pratique. Travailler sous la direction d'un planificateur de fonds de réserve expérimenté permet aux futurs professionnels d'acquérir une expérience pratique, d'appliquer leurs connaissances dans des scénarios réels et de développer les compétences nuancées requises pour effectuer ces études à un niveau élevé.

Le mentorat joue un rôle essentiel dans le perfectionnement des compétences d'un évaluateur. Grâce à une formation pratique, les évaluateurs peuvent apprendre les subtilités des études de fonds de réserve,

de la réalisation d'évaluations approfondies des bâtiments à la compréhension des implications financières de la planification de l'entretien à long terme. Cette expérience du monde réel est inestimable, car elle permet aux évaluateurs d'acquérir les connaissances et l'expertise nécessaires pour fournir des études de fonds de réserve précises, fiables et crédibles. Après avoir terminé mes cours il y a plus de 13 ans, mon premier contrat de service a été la tour Shangri-La à Vancouver. Comprenant deux sociétés de copropriété et un hôtel haut de gamme, la tâche était intimidante. Pour acquérir mes compétences, j'ai engagé l'instructeur du cours pour qu'il soit mon professeur sur place. Il m'a accompagné, ainsi que mon équipe, lors de l'inspection et nous a guidés dans notre analyse. Ce mentorat de première main a été inestimable et a mis mon entreprise sur la voie du succès dans ce secteur.

Si la maîtrise des études de fonds de réserve commence par une solide compréhension des *NUPPEC* et une formation formelle, c'est la combinaison du mentorat et de l'expérience pratique qui distingue véritablement les évaluateurs performants. Pour ceux qui s'engagent à investir du temps et des efforts pour développer leurs compétences, les études de fonds de réserve offrent non seulement une belle opportunité professionnelle, mais aussi la possibilité d'avoir un impact significatif dans le secteur immobilier.

Pour ceux qui souhaitent explorer cette opportunité, c'est le moment ou jamais. Entrez en contact avec un membre de l'ICE déjà actif dans ce domaine, tirez les leçons de son expérience et envisagez de vous inscrire au programme de planification de fonds de réserve de l'UBC. Le meilleur moment pour élargir vos horizons est maintenant, car de plus en plus de provinces adoptent des lois sur la planification du fonds de réserve et les initiatives gouvernementales stimulent la construction. C'est le bon moment pour être évaluateur, et encore plus pour se diversifier. 📌

« Pour ceux qui s'engagent à investir du temps et des efforts pour développer leurs compétences, les études de fonds de réserve offrent non seulement une belle opportunité professionnelle, mais aussi la possibilité d'avoir un impact significatif dans le secteur immobilier. »