



## Kim Passmore, AACI, P. App : Allier l'ambition à une approche dynamique et ouverte à la profession d'évaluation

**K**im Passmore, AACI, P.App est associée chez S.W. Irvine & Associés à Guelph, en Ontario. Elle se spécialise dans l'évaluation de biens immobiliers agricoles et résidentiels, ce qui comprend des exploitations mixtes, laitières, équestres et de culture commerciale, ainsi que d'autres types d'exploitations intensifiées, de propriétés champêtres récréatives et de terrains vacants.

### Qu'est-ce qui vous a motivée à choisir le métier d'évaluation?

**KP:** J'ai découvert le métier d'évaluation alors que je poursuivais des études en vue de l'obtention d'un baccalauréat en commerce avec concentration en immobilier et habitation à l'Université de Guelph. Jane Londerville, qui a lancé le programme d'évaluation immobilière à l'Université de Guelph, m'a fait connaître le certificat d'études supérieures en évaluation des biens immobiliers (PGCV) de l'Université de la Colombie-Britannique. L'évaluation immobilière est devenue une possibilité de carrière après avoir suivi quelques cours dans ce programme.

### Pouvez-vous nous en dire plus sur votre formation et votre expérience professionnelle?

**KP:** J'ai entrepris les cours menant au PGCV pendant mes études de premier cycle et j'ai complété les deux programmes en même temps. En tant qu'étudiante, j'ai passé un été à travailler pour la BC Assessment Authority. Dès que j'ai obtenu mon diplôme, en 2011, j'ai commencé à travailler chez S.W. Irvine & Associés. J'ai terminé mon mentorat et ma démo et j'ai obtenu la désignation AACI, P.App de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) en 2014.

### Combien de temps avez-vous mis pour obtenir votre désignation?

**KP:** Si je compte mon diplôme de premier cycle, le processus a pris presque huit ans. Par la suite, il m'a fallu encore trois ou quatre ans pour terminer ma désignation. Mon cheminement vers la désignation a été nettement plus rapide que d'habitude car j'ai obtenu un diplôme de premier cycle spécifique à l'immobilier, ce qui a éliminé le nombre de cours que je devais suivre pour terminer le PGCV.

### Quels défis le processus de désignation a-t-il présenté pour vous au point de vue professionnel et personnel?

**KP:** Alors que je terminais ma désignation, j'étais en compétition équestre comme

cavalière, ce qui exigeait beaucoup de mon temps. Entre l'entraînement, les voyages et les compétitions, le saut d'obstacles était presque un autre emploi à temps plein. Trouver du temps pour terminer mes cours était difficile, car j'étais déjà stagiaire à temps plein chez S.W. Irvine & Associés. La flexibilité de la profession et le soutien et le mentorat que j'ai reçus du propriétaire de l'entreprise, Steve Irvine, m'ont permis de travailler, de terminer mes cours et de continuer à faire de l'équitation à un niveau compétitif.

### D'après votre expérience personnelle, comment évalueriez-vous le processus de désignation?

**KP:** À l'époque, je pensais que le processus de désignation était excessif. Maintenant, cependant, je constate que cela m'a fourni les connaissances et les ressources dont j'avais besoin pour représenter en toute confiance l'ICE en tant qu'évaluatrice désignée.

L'exigence en matière d'expérience de travail a exercé le plus d'influence. Bien sûr, l'élément éducatif était important, mais j'avais été à l'école pendant si longtemps que ce qui me manquait le plus, c'était une expérience de travail encadré à temps plein. La partie expérience de travail m'a fourni une connaissance de l'industrie

et une solide expérience de première main dans le traitement d'une variété de contrats de service et de clients, tout ce dont j'avais besoin pour continuer en toute confiance en tant qu'évaluatrice à honoraire après l'obtention de ma désignation.

En y repensant maintenant, je me rends compte que j'aurais pu gagner ma désignation plus tôt : j'ai attendu près de deux ans entre mon dernier cours et ma démo. Mais au cours de ces deux années, j'ai continué à participer à des compétitions équestres en Ontario et, durant la saison hivernale, en Floride. Cela m'a beaucoup plu.

#### **Quand êtes-vous devenue associée chez S.W. Irvine & Associés? Comment cela s'est-il développé?**

**KP:** Je suis devenue associée en décembre 2015. Steve, le fondateur de la société, prenait sa retraite. À ce moment-là, trois de ses évaluateurs de longue date ont eu la possibilité d'acheter l'entreprise.

#### **Qui vous a conseillée ou vous conseille peut-être encore et quel a été leur impact? Comment voyez-vous le rôle de mentorat dans votre entreprise?**

**KP:** J'ai bénéficié du soutien et des conseils de deux importants mentors. Steve, mon mentor formel de l'ICE, m'a donné une expérience et des connaissances spécifiques à l'industrie.

J'avais aussi une autre personne comme mentor, une leader dans une industrie sans aucun rapport avec la nôtre. Cette femme possédait et exploitait une entreprise de fabrication au Canada et aux États-Unis et était une athlète de compétition et mère de trois enfants. Elle était indispensable pour

moi, alors que je traversais le processus d'achat d'une entreprise et que je formais un partenariat avec mes deux collègues chez Irvine & Associés. Elle m'a donné des conseils d'affaires et de carrière à un niveau macro.

Je suis reconnaissante d'avoir eu à la fois un mentor en évaluation et un mentor en affaires. J'ai énormément bénéficié de leur expérience et de leurs connaissances.

En ce qui concerne le rôle de mentor au sein de notre propre entreprise, nous croyons beaucoup au processus, mais nous savons que nous pouvons toujours nous améliorer. Avoir des partenaires coopératifs aide à partager les devoirs de mentorat de nos nombreux membres stagiaires de l'ICE.

#### **Quel travail vous plaît le plus dans le métier de l'évaluation immobilière?**

**KP:** J'apprécie vraiment le fait qu'aucune journée, aucune inspection ou aucun client ne sont identiques, et que les horaires et les tâches sont flexibles. J'aime également travailler dans un bureau avec plusieurs collègues de sorte que la possibilité de partager des idées et de collaborer sur des projets me permet de travailler tant de manière autonome qu'en équipe.

#### **Vous êtes spécialisée dans les évaluations agricoles et résidentielles. Comment se sont développés ces domaines de spécialisation? Avez-vous des projets de spécialisation dans d'autres domaines?**

**KP:** J'ai d'abord été embauchée chez S.W. Irvine & Associates en tant qu'évaluatrice résidentielle, mais en raison de ma passion pour l'équitation, j'ai toujours été sur des fermes et c'était mon véritable

intérêt. S.W. Irvine & Associés, avait et a encore aujourd'hui, un important service spécialisé dans le domaine de l'agriculture et j'ai eu la chance de me joindre à ce service à la fin de mon contrat et de continuer ainsi à apprendre dans le domaine qui m'intéressait le plus.

Je souhaite diversifier ma pratique et je suis actuellement au début de l'étude de l'évaluation des machines et équipements. Je veux ajouter ceci aux gammes de services offertes par notre cabinet.

#### **Qu'est-ce qui vous motive à réussir?**

**KP:** Je suis responsable de nombreux projets simultanés et je m'intéresse vivement au développement d'outils permettant d'automatiser des tâches répétitives. Je suis motivée par la capacité de mieux servir nos clients en augmentant le service à la clientèle, ainsi que par la qualité et la précision de notre travail, tout en réduisant les délais d'exécution.

De même, j'ai toujours été motivée par le désir de respecter les délais. Fixer et atteindre les délais me donne un sentiment d'accomplissement. J'écris physiquement les objectifs « à faire » et « à déléguer » pour chaque jour. Cela me permet de respecter les délais, de m'organiser et d'atteindre ainsi des objectifs plus ambitieux.

#### **Quels sont, selon vous, les plus grands défis que la profession doit surmonter?**

**KP:** Les principaux défis que je vois sont l'accès à l'information, l'exploration de données, les sociétés de gestion d'évaluation, les organisations concurrentes et les modèles d'évaluation automatique. L'ICE fait un excellent travail de promotion des intérêts de notre

***La flexibilité de la profession et le soutien et le mentorat que j'ai reçus du propriétaire de l'entreprise, Steve Irvine, m'ont permis de travailler, de terminer mes cours et de continuer à faire de l'équitation à un niveau compétitif.***

profession et de nos services, tant au niveau national que provincial. Grâce à ces efforts continus de défense des droits, je suis optimiste que nous serons en mesure de surmonter ces défis.

L'un des plus grands défis auxquels font face les nouveaux membres de notre profession consiste à trouver des mentors expérimentés qui s'intéresseront activement à la formation de nouveaux évaluateurs.

**Avez-vous des conseils ou des suggestions pour les personnes qui entrent dans la profession?**

**KP:** Lorsque de nouveaux évaluateurs entrent sur le marché du travail et commencent à acquérir une expérience professionnelle pertinente, ils doivent s'assurer que l'expérience acquise est variée. Les nouveaux évaluateurs commencent au bas de l'échelle des salaires; pourquoi ne pas profiter de l'occasion pour explorer l'ensemble de l'industrie et apprendre identifier les parties qu'ils aiment et - peut-être plus important encore - les parties qu'ils n'aiment pas? Une fois qu'ils auront cerné, dans le vaste secteur d'activités qui est le nôtre, le domaine spécifique dans lequel ils aimeraient travailler, ils auront davantage confiance dans la valeur, le temps et les coûts à engager dans la formation continue, y compris dans l'obtention d'une désignation.

**Comment abordez-vous vos activités de bénévolat avec l'ICE? Comptez-vous continuer durant toute votre carrière?**

**KP:** J'ai récemment été réélue pour un second mandat en tant que directrice de division de la région 2 au Conseil d'administration de l'ICE - Ontario. Je n'avais jamais siégé à un Conseil d'administration auparavant, il m'a donc fallu un certain temps pour m'habituer



*La partie expérience de travail m'a fourni une connaissance de l'industrie et une solide expérience de première main dans le traitement d'une variété de contrats de service et de clients, tout ce dont j'avais besoin pour continuer en toute confiance en tant qu'évaluatrice à honoraire après l'obtention de ma désignation.*

à la formalité et à la structure des réunions. Heureusement, tous les membres du Conseil d'administration étaient disposés à m'aider et ils ont rendu cette expérience très agréable.

Être membre du Conseil d'administration m'a donné plus de possibilités que je n'aurais pu imaginer. Interagir avec un réseau complet de bénévoles motivés et prospères de partout en Ontario et avoir la possibilité d'assister à des conférences provinciales et nationales au nom de ma région ne sont que deux de ces nombreux avantages. Je compte bien continuer à faire du bénévolat tout au long de ma carrière, que ce soit au niveau des sections, des provinces ou même au niveau national.

**L'implication à titre de bénévole est-elle une partie importante du développement de carrière d'un évaluateur?**

**KP:** Je pense vraiment que le bénévolat dans quelque profession que ce soit, à quelque titre que ce soit, constitue une partie importante du développement de carrière. En ce qui concerne les évaluateurs, j'estime que les gens peuvent se limiter à leurs petits marchés ou à leurs bureaux individuels. Il peut être avantageux d'étendre votre réseau en vous connectant avec d'autres évaluateurs

qui travaillent sur différents marchés, qui ont des spécialités différentes et qui ont mis en place différents arrangements de travail.

Le sacrifice de temps personnel ou professionnel associé au bénévolat dans une profession est souvent perçu comme trop onéreux. Si une personne a les moyens et la souplesse nécessaires, je recommande fortement qu'elle essaie. Des choses simples, comme demander franchement à des collègues qui font du bénévolat au sujet du temps qu'ils consacrent, peuvent être utiles pour décider si un poste de bénévole particulier leur convient.

**Comment passez-vous votre temps libre loin du travail?**

**KP:** En plus de l'équitation, j'aime passer du temps à travailler à développer mes compétences naissantes au golf. Je joue aussi à la balle molle dans une ligue récréative.

Je veux voyager une ou deux fois par an et découvrir de nouveaux endroits. Cette année, je suis allée à Québec pour la conférence annuelle de l'ICE et j'ai prolongé mon voyage de quelques jours pour explorer la ville. Le mois suivant, j'ai visité l'Ouest, le Stampede de Calgary et le Parc national de Banff. Je veux absolument continuer à prendre le temps de faire de tels voyages.



*Je suis reconnaissante d'avoir eu à la fois un mentor en évaluation et un mentor en affaires. J'ai énormément bénéficié de leur expérience et de leurs connaissances.*