

L'ESG UQAM PROPOSE UNE NOUVELLE MOUTURE DU CERTIFICAT EN IMMOBILIER

LE CERTIFICAT SPÉCIALISÉ EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE FAIT PEAU NEUVE

■ PROPOS RECUEILLIS PAR NATHALIE SAVARIA

Cette formation reconnue depuis 1971 a récemment été remaniée afin de l'adapter aux réalités actuelles et futures du marché de l'immobilier.

Le certificat en immobilier de l'École des sciences de la gestion (ESG) de l'UQAM permet d'acquérir des compétences essentielles pour évaluer la valeur des biens immobiliers et constitue l'un des jalons indispensables pour accéder au titre d'évaluateur agréé de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OÉAQ).

« Il y a beaucoup de changements dans le secteur de l'immobilier, dont la montée en puissance de certains métiers. L'immobilier est un secteur important pour le Québec, et compte plusieurs acteurs majeurs », explique Patrick Lecomte, directeur du programme et professeur agrégé au Département de stratégie, responsabilité sociale et environnementale.

« Notre rôle, à l'ESG UQAM, poursuit-il, c'est de former du personnel pour permettre au Québec d'être performant et de rayonner. »

DES ACTES RÉSERVÉS

La mission d'un ordre professionnel est la protection du public, en surveillant la qualité des actes posés.

« Les planificateurs financiers et les institutions financières ont besoin, pour évaluer des biens, d'évaluateurs qui sont indépendants et en dehors de tout conflit d'intérêts. L'évaluation, c'est également important pour la fiscalité municipale. L'ensemble des propriétés sont évaluées et l'évaluateur doit porter un jugement équitable », illustre Yvon Rudolphe, évaluateur agréé et enseignant au Département de stratégie, responsabilité sociale et environnementale de l'ESG UQAM.

De plus, « certains actes sont maintenant réservés aux évaluateurs agréés, soit l'évaluation foncière et la valeur assurantielle en copropriété », précise-t-il.

UN RÔLE D'ÉVALUATION COMPLEXE

M. Rudolphe enseigne au certificat qui se concentre sur l'évaluation immobilière, en cherchant à comprendre, expliquer et mesurer la valeur immobilière.

Selon lui, l'évaluateur a un impact direct sur le patrimoine collectif en ce qui a trait à la fiscalité foncière.

« Lorsque des gens décèdent et lèguent un patrimoine, il faut l'évaluer. L'évaluateur est également consulté pour savoir quel pourrait être l'impact en matière de risques sur le patrimoine. Doit-on en disposer ou pas? Doit-on refinancer ou pas? »

La valeur d'un bien immobilier, qu'il s'agisse d'un immeuble, d'un terrain ou d'une terre, est déterminée à partir de nombreux éléments, à la fois tangibles et intangibles, comme le bruit, la lumière, la qualité de l'air, l'environnement, la géographie.

« L'immobilier, auparavant stable et continu, voit aussi sa dépendance géographique devenir sa vulnérabilité la plus importante face aux changements climatiques », constate-t-il. Loin d'être appelée à disparaître, l'évaluation immobilière va gagner en importance, d'après cet expert.

« L'IA peut définir, organiser et coordonner des tâches, mais l'aspect de déterminer une valeur restera pour bien longtemps encore un élément de la perception de l'humain », ajoute-t-il.

Les enjeux numériques et de l'intelligence artificielle doivent être considérés. « Nos étudiants sont formés pour composer avec ces réalités, pour être prêts à innover dans ce contexte », explique le professeur Patrick Lecomte, qui donne notamment un cours intitulé « Gestion des enjeux numériques en immobilier ».

UN PARCOURS DE FORMATION MULTIDISCIPLINAIRE

L'ESG UQAM offre maintenant deux certificats dans le domaine de l'immobilier. Le premier, le certificat en immobilier, met l'accent sur l'évaluation immobilière. Le second, plus récent, porte sur la gestion immobilière.



PATRICK LECOMTE
 Directeur du programme et professeur agrégé
 Département de stratégie, responsabilité sociale et environnementale
 ESG UQAM



YVON RUDOLPHE
 Évaluateur agréé et enseignant
 Département de stratégie, responsabilité sociale et environnementale
 ESG UQAM

Le certificat en immobilier comporte 10 cours, pour un total de 30 crédits, précise Patrick Lecomte. Ces cours peuvent être suivis en mode présentiel ou à distance, à temps plein ou à temps partiel.

Les étudiants de chacun des deux certificats dans le domaine de l'immobilier de l'ESG doivent suivre obligatoirement les cinq cours du tronc commun portant sur l'immobilier durable, l'analyse de marché et de localisation, les composantes de l'immeuble, l'économie immobilière et les enjeux juridiques et éthiques.

Par la suite, les étudiants du certificat en immobilier poursuivent leur formation avec cinq autres cours spécialisés obligatoires en évaluation immobilière : les éléments d'évaluation, la finance immobilière, les méthodes quantitatives architecturales d'évaluation, les méthodes comparatives d'évaluation et, enfin, l'évaluation et l'analyse immobilière.

Après l'obtention du certificat, s'il souhaite devenir membre de l'Ordre, l'étudiant doit réaliser un stage rémunéré sous la supervision d'un maître de stage, qui est évaluateur agréé, dans un bureau d'évaluation, puis suivre les cours de formation de l'OÉAQ et finalement, passer l'examen de l'Ordre.



ÉVALUATEURS AGRÉÉS
CONSULTANTS IMMOBILIERS

POUR EN SAVOIR PLUS, CONTACTEZ-NOUS

 3200, chemin des Quatre-Bourgeois, bur. 300
Québec (Québec) G1W 0G8

 T 418-780-2330 | 1 877-780-2330

**AU SERVICE DE
VOS VALEURS!**








VALÉRIE MESENS
Courtière en immobilier résidentiel et commercial

UN PROFIL D'ÉTUDIANTS DIVERSIFIÉ

Selon le responsable du programme, celui-ci est conçu pour les personnes qui souhaitent se spécialiser dans l'évaluation immobilière, améliorer leurs compétences dans ce domaine ou compléter leur formation initiale. Il s'adresse aussi bien aux étudiants, qu'ils aient une expérience professionnelle ou non, qu'aux professionnels ou techniciens en immobilier.

« Environ 50 % des étudiants proviennent de l'industrie. Ce sont soit des courtiers ou des personnes qui travaillent déjà avec un évaluateur agréé », indique Yvon Rudolphe.

Et selon lui, les femmes sont de plus en plus nombreuses à s'inscrire au programme.

Originaire de France et gestionnaire en hôtellerie restauration, Valérie Melsens a effectué un changement de carrière en immigrant au Québec, devenant en 2018 courtière en immobilier résidentiel et commercial, principalement dans le Grand Montréal. Soucieuse de parfaire ses connaissances et de mieux servir ses clients, cette femme d'affaires, qui a aussi créé trois entreprises, s'est inscrite à la concentration en évaluation immobilière afin d'obtenir le titre d'évaluateur agréé.

« J'ai tous mes permis de courtage et je souhaitais continuer à me professionnaliser en allant travailler

dans tout ce qui était valeur, valeur marchande, analyse de marché, et pour donner aussi une belle vision à mes clients de tous les risques inhérents à l'investissement », explique-t-elle.

Grâce aux cours et aux connaissances multidisciplinaires acquises, Mme Melsens apprécie la valeur ajoutée de sa formation.

« Je ne m'attendais pas à ce qu'on m'apporte autant de connaissances, à rencontrer autant de professeurs aux profils diversifiés et de très haut niveau. [...] En ayant accès à tous ces gens et à de nouvelles pratiques aussi, puisque le certificat a été refondu en 2023, on est vraiment à la pointe de l'actualité. [...] Le certificat permet aussi de prendre de la hauteur et du recul sur ce qui s'en vient comme changements pour pouvoir s'y adapter. »

DANS LES PERSPECTIVES PROFESSIONNELLES VARIÉES

Le programme de certificat en immobilier, avec son accent sur l'évaluation immobilière, ouvre la voie à diverses possibilités de carrière.

En effet, les employeurs potentiels sont nombreux et comprennent les organismes gouvernementaux, les entreprises privées et publiques, les villes et les municipalités, les bureaux d'évaluation et de gestion des propriétés, les institutions financières, les firmes d'assurances et de comptabilité, les bureaux de gestion et d'analyse du marché, les courtiers ainsi que les sociétés en immobilier.

Nicolas Langlois, vice-président régional chez Akelius, pour la région de Toronto, une société immobilière résidentielle internationale, possède le titre d'évaluateur agréé depuis 2016. Après avoir obtenu un baccalauréat en administration des affaires par cumul à l'ESG UQAM, dont un certificat en immobilier, il a notamment travaillé chez Altus et chez Raymond Chabot Grant Thornton, avant de se joindre à son employeur actuel en 2018.

Pour ce professionnel de l'immobilier, une formation spécialisée est aujourd'hui un atout important pour trouver un poste et un appui majeur en début de carrière.

« Ces dernières années, il y a eu une pénurie de main-d'œuvre et les entreprises embauchaient des gens en étant plus flexibles sur les critères d'embauche. Aujourd'hui, on assiste à un revirement de situation. Nous avons ouvert un stage et nous avons reçu 200 candidatures. Assurément, les candidats qui se sont spécialisés en immobilier durant leur parcours universitaire ont une longueur d'avance. En toute transparence, nous ne considérons même pas ceux qui ne l'ont pas. » ■