



APPRENDRE, S'ÉPANOUIR ET S'ATTAQUER AUX DÉFIS

Selina Enayat, AACI, P.App est une gestionnaire dans le Groupe de conseils financiers chez Deloitte à Toronto. Dans cet emploi, elle vérifie et gère des portefeuilles immobiliers de plus de 40 milliards de dollars annuellement. Elle réalise également à l'échelle nationale et mondiale des travaux d'évaluation, de la diligence raisonnable aux fins de fusions et d'acquisitions, des tests de dépréciation et des analyses de tenure à bail, à l'échelle nationale et mondiale.

« L'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE EST L'ANALYTIQUE LA PLUS IMPORTANTE QUI CONTRIBUE AU PROCESSUS DÉCISIONNEL DU PROPRIÉTAIRE PAR RAPPORT À UNE PROPRIÉTÉ. »

Comment est survenu votre intérêt dans l'immobilier et l'évaluation?

SE : Ma sœur aînée travaille dans l'évaluation commerciale et elle m'a fait découvrir le domaine grâce à un stage d'été. À différents moments au cours des années suivantes, j'ai essayé d'autres carrières, de la gestion du commerce de détail à grande échelle à un contrôleur de projet pour un projet de rénovation nucléaire, mais j'ai choisi l'évaluation, car elle m'offrait une carrière plus polyvalente et le défi dont j'ai besoin.

L'évaluation immobilière est l'analytique la plus importante qui contribue au processus décisionnel du propriétaire par rapport à une propriété. Chaque propriétaire doit prendre des décisions en ce qui concerne ses actifs, qu'il s'agit d'acheter, de vendre, de subdiviser ou de conserver. En tant qu'évaluatrice commerciale, je peux être impliquée dans tous les aspects du cycle de vie des actifs pour tous les propriétaires et utilisateurs d'actifs. Voilà la polyvalence. Mes autres expériences de travail étaient moins analytiques. Les défis que je cherchais dans l'évaluation étaient le besoin de convertir les aspects qualitatifs d'une propriété à une valeur quantitative. Ce fut parfois difficile lorsque le bien était neuf ou lorsqu'il n'y avait pas de biens comparables. Par exemple, l'évaluation d'une installation de production d'isotopes médicaux. Ces installations sont peu nombreuses.

Quelle formation et expérience professionnelle a donné lieu à votre poste actuel chez Deloitte?

SE : Je suis titulaire d'un baccalauréat en Commerce, appuyé par huit années d'expérience à titre d'analyste, d'analyste principale et consultante travaillant pour des entreprises immobilières réputées. Il y a trois ans, je me suis joint à Deloitte en tant que gestionnaire du Groupe de conseils financiers. Dès le début de ma carrière, j'ai assumé la responsabilité de ma croissance et de mon développement en cherchant des mentors pour apprendre d'eux afin de veiller à ce que j'aie un cheminement de carrière efficace. Je crois fermement que notre niveau de compétences se développe grâce à la qualité de l'expérience et pas nécessairement la quantité d'années dans le domaine.

Quelles sont vos aspirations professionnelles?

SE : J'aspire à devenir un leader qui possède de fortes compétences techniques et un niveau élevé d'intégrité — un leader qui traite les gens à tous les niveaux avec un grand respect et qui récompense l'ardeur au travail. Je veux être un leader qui inspire les autres et qui fait une différence sur une base quotidienne par mon travail. Je vois de nombreux exemples de ces qualités chez les partenaires de Deloitte et ça m'inspire vraiment.



Est-ce qu'il y a des domaines de spécialisation dans lesquels vous aimeriez vous concentrer?

SE : J'ai été impliqué dans l'évaluation de toutes les classes de biens, mais ma passion se trouve dans les biens de catégorie investissement, comme un portefeuille de bureau pour un fonds de pension, par exemple. J'apprécie ce domaine du point de vue du travail, mais aussi en raison du type de client avec qui j'entretiens des relations. Ce sont des clients très sophistiqués et il est inspirant de travailler avec eux.

Qu'est-ce qui vous motive à réussir?

SE : Je suis née en Afghanistan, et je suis partie à l'âge de trois ans à cause de la guerre. Depuis, le Canada est mon chez-moi et grâce à mon travail et mon dévouement acharné, il m'a donné des occasions extraordinaires. Je pense qu'il m'incombe en tant que citoyenne canadienne de devenir un membre productif de la société et, il est à espérer, faire un jour une réelle différence.

J'ai aussi la chance d'être entourée par des gens motivés, de mon mari, qui est l'une des personnes les plus intelligentes et motivées que je n'aie jamais rencontrée, à mes deux sœurs incroyables, Sophia Campbell et Shillah Arianna Enayat, dont leur intégrité et motivation remarquable pour l'apprentissage et la croissance continue de me motiver.

De plus, je cherche des exemples inspirants dans ma vie quotidienne. Je trouve motivant de voir une personne de 60 ans qui court dans un triathlon aux côtés de mon mari. Je trouve inspirant de voir mes parents dans leurs vieux jours suivre des cours pour acquérir de nouvelles compétences. Je trouve motivant de voir un oncle âgé de 98 ans acheter et vendre des actions sur le marché boursier. Ces exemples me démontrent qu'il n'y a aucune limite à la croissance et que les seuls obstacles que nous avons sont ceux que nous créons.



« IL N'Y A AUCUNE LIMITE À LACROISSANCE ET LES SEULS OBSTACLES QUE NOUS AVONS SONT CEUX QUE NOUS ÉTABLISSONS. »

Quand avez-vous obtenu votre AACI et quelles sont vos réflexions sur le programme et le processus d'accréditation?

SE : J'ai obtenu mon titre AACI en 2011. J'aurais pu l'obtenir avant cette date, mais je voulais m'assurer d'avoir l'expérience nécessaire avant d'obtenir le titre. Quant à mes réflexions personnelles sur le programme, je sentais vraiment que les cours m'ont permis de miser sur mon expérience pratique afin de mieux comprendre le processus d'évaluation immobilière. La démonstration a été une bonne occasion de faire appel à l'Institut sur mes expériences pratiques et théoriques.

Les membres de l'ICE étaient très aimables et ont travaillé fort pour faire évoluer le programme; cependant, j'ai trouvé que le programme n'a pas

adéquatement inclus certains domaines émergents de la profession, comme la souscription, la vérification et la gestion de biens. L'examen écrit final et l'entrevue étaient axés principalement sur les propriétés qui ne sont pas de qualité investissement. Si je pouvais faire une recommandation, elle viserait l'intégration de ces nouveaux domaines dans le processus d'accréditation.

Est-ce qu'il y a des personnes en particulier qui ont joué un rôle de mentor ou qui vous ont aidé en cours de route et comment cela a-t-il amélioré votre développement professionnel?

SE : J'ai eu plusieurs mentors dans ma vie. Mes sœurs, qui sont les deux dans le domaine de l'évaluation commerciale, ont toujours été une source d'orientation



dans mon développement professionnel. Les autres mentors comprennent les clients, les amis et les collègues dans l'industrie. Le type de mentor dont on a besoin évolue au fur et à mesure que notre carrière se développe, alors je cherche un mentor compétent en qui j'ai confiance dans ses conseils et sur lequel je peux compter. Je m'entoure de gens que je respecte et que je considère comme des personnalités fortes à partir desquelles je peux apprendre et grandir.

Participez-vous à des conférences nationales de l'ICE? Si oui, pourquoi pensez-vous qu'il est important de le faire?

SE : Les conférences nationales de l'ICE auxquelles je participe sont un moyen important pour moi de rester branchée avec d'autres professionnels et de rester au courant des changements dans l'industrie. Cela a un impact direct sur mon travail, où il est essentiel de demeurer à l'affût des changements du marché. Vos connaissances du marché, compétences techniques et relations avec la clientèle sont vos avantages concurrentiels et vous devez toujours les suivre de près. La participation aux conférences constitue une excellente partie de ce processus.

Quels sont les principaux défis auxquels vous faites face au fur et à mesure que votre carrière évolue?

SE : J'accueille tous les défis qui se mettent sur mon chemin, car elles représentent des possibilités. Professionnellement, quelques-uns des défis que j'envisage sont d'augmenter les exigences scolaires pour demeurer compétitif dans un Ontario hautement qualifié et de changer les politiques gouvernementales qui augmentent les coûts.

À cet égard, les gouvernements modifieront toujours leurs politiques, qu'il s'agisse de modifier les taux d'intérêt et les limites de la SCHL à l'échelon fédéral, ou la multiplication d'obstacles à l'investissement étranger à l'échelon provincial, notamment par le biais de droits de cession immobilière,

« L'ACQUISITION DE L'ENSEMBLE DES COMPÉTENCES NÉCESSAIRES À L'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE EST SEMBLABLE AUX DIFFÉRENTS ASPECTS DE PLUSIEURS CHEMINEMENTS DE CARRIÈRES. LES CAPACITÉS D'ANALYSE QUI SONT DÉVELOPPÉES ET LA COMPRÉHENSION DU PROCESSUS VOUS DISTINGUERONT DES AUTRES DANS UN MARCHÉ DE PLUS EN PLUS CONCURRENTIEL. »

le régime de retraite de l'Ontario ou l'augmentation d'impôts provoquée par l'augmentation de dépenses. Le gouvernement provincial récemment élu de l'Ontario a dressé une longue liste de promesses et, dans leur budget de 2014, a déjà mis en œuvre des augmentations de dépenses. Cela se traduira par une augmentation d'impôts, de taxes et d'amendes qui auront une incidence sur la plupart de nos évaluations.

D'un point de vue personnel, un de mes défis est de soutenir le développement de la carrière de mon mari sans compromettre la mienne. Depuis les 10 dernières années, nous avons travaillé en équipe pour nous développer et ce sera toujours le cas à l'avenir.

À tous les égards, lorsqu'on les analyse, les défis peuvent facilement être transformés en possibilités.

Vous êtes sur le Conseil d'administration de l'ICE-Ontario. Comment est-ce arrivé et comptez-vous continuer?

SE : Lors de mon entrevue AACI, Jim Rokeby, l'ancien président de l'ICE, m'a demandé de m'impliquer dans l'organisation. J'ai été très heureuse qu'on me fasse une telle demande si tôt dans ma carrière. Quelques années plus tard, l'occasion s'est présentée et

je l'ai saisie. Je pense qu'il était important pour moi de redonner à l'organisation qui m'a aidé à arriver là où je suis aujourd'hui. Grâce à mon implication dans l'ICE, j'ai acquis une meilleure compréhension et un meilleur respect pour l'ensemble de l'organisation. Les membres du Conseil sont extrêmement talentueux et sont dévoués à la réussite de l'organisation. Il est excellent de voir l'ardeur au travail et le dévouement nécessaire à l'évolution de la désignation par l'entremise de l'éducation, la formation et la forte représentation de membres. S'engager dans le Conseil a exigé de nombreuses heures, cependant, c'est quelque chose que j'apprécie beaucoup et que je vais continuer à faire avec plaisir à divers titres pendant de nombreuses années.

Quels conseils donneriez-vous à ceux qui songent à entrer dans la profession?

SE : Au départ, l'intégration dans la profession peut sembler moins intéressante que d'autres options de carrière en raison des exigences scolaires élevées et du revenu relativement faible des emplois de niveau d'entrée, mais à long terme, il s'agit d'un investissement qui en vaut vraiment la peine. L'acquisition de l'ensemble des compétences nécessaires à l'évaluation immobilière est semblable aux différents aspects de plusieurs cheminements de carrières. Les capacités d'analyse qui sont développées et la compréhension du processus vous distingueront des autres dans un marché de plus en plus concurrentiel.

Que faites-vous pendant votre temps libre?

SE : Comme je pense qu'un corps en forme se traduit par un esprit sain, je passe beaucoup de temps à m'entraîner. Je vais au centre de conditionnement physique, je fais du vélo, de l'escalade en montagne et de la randonnée. Je me tiens aussi informée sur les changements économiques et politiques qui peuvent me concerner ou mon industrie. Par ailleurs, j'aime cuisiner, peindre, regarder des documentaires, lire des livres et passer du temps avec les amis et la famille. C'est assurément une vie très remplie. 