

Institut canadien de l'immeuble

ÉCHANGE



Hiver/Printemps 2022

www.reic.ca



DANS CE NUMÉRO

- 3 MESSAGE DU PRÉSIDENT ET DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'ICI
- 4 MESSAGE DU PRÉSIDENT DE L'IREM
- 5 NOUVELLES DE L'ICI
- 6 PRIX EN QUÊTE DE L'EXCELLENCE 2021
- 7 MEMBRE EN VEDETTE : RECONNAISSANCE DE L'EXCELLENCE
- 8 ARTICLE : PERSPECTIVES DE L'ASSURANCE IMMOBILIÈRE 2022 : PERSPECTIVE D'UN COURTIE
- 10 PLEINS FEUX SUR LES PARTENARIATS: CCRPA
- 10 SÉRIE DE COURS ACCÉLÉRÉS DE L'ICI
- 11 LES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS IMMOBILIERS AU CANADA FORUMS AND CONFÉRENCES
- 12 ARTICLE : MESURES DE SÉCURITÉ DANS LES IMMEUBLE
- 13 ARTICLE: CHAÎNE DE BLOCS, CRYPTOMONNAIES ET IMMOBILIER
- 17 DONATEURS ANNUELS DE LA SECTION LOCALE DE LA COLOMBIE-BRITANNIQUE 2022



Real Estate Institute of Canada
Institut canadien de l'immeuble



www.facebook.com/reicnational

**VISITER
NOUS EN
LIGNE**





www.linkedin.com/company/real-estate-institute-of-canada



www.twitter.com/reicnational



www.reic.ca

MESSAGE DU PRÉSIDENT ET DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'ICI



Que vous soyez un professionnel de l'immobilier résidentiel ou commercial, chacun s'entend pour dire que les deux dernières années de pandémie nous ont forcés à faire preuve d'une grande capacité d'adaptation, qui s'est révélée très utile pour exploiter des entreprises florissantes.

Après 66 années de cours en personne, l'ICI s'est tourné vers des cours en ligne, qui ont été très bien accueillis. Toutefois, les membres de l'ICI s'attendent à bien plus que des cours en ligne, car ils apprécient leurs réseaux établis dans le cadre d'événements et de conférences et sur les médias sociaux.

Grâce aux réseaux établis de l'ICI, le bureau national de l'ICI a été témoin de la puissance de la connectivité tout au long de l'année, avec des événements des sections locales qui se sont déroulés en personne, lorsque la Covid le permettait, ou virtuellement, si nécessaire. Le bureau national de l'ICI a été en mesure de tenir une journée portes ouvertes pour ses nouveaux bureaux, dans le respect des mesures de protection contre la Covid, après une attente d'un an! Les membres se sont rassemblés pour célébrer en toute sécurité. Le besoin d'interactions humaines a été constaté par les membres et par les sections locales de l'ICI de partout au Canada qui se sont réunis pour participer et forger l'avenir de l'ICI lors de la séance de planification stratégique qui s'est tenue au Hockley Valley Resort, en toute conformité aux directives sur la Covid de l'Ontario.

Nul doute que cette séance animée par des professionnels a permis de saisir les idées et l'orientation que les membres souhaitent voir mises en œuvre en 2022! Nombre d'entre eux avaient la croissance à l'esprit, et des plans sont en cours alors que nous continuons à travailler avec les collègues et les universités canadiennes, afin de communiquer la possibilité pour les étudiants de poursuivre une carrière dans l'immobilier. Des webinaires ont déjà eu lieu, invitant les membres et les non-membres à approfondir leur connaissance de l'immobilier. Les étudiants seront aussi invités à se joindre à l'ICI en tant que membres associés (d'autres renseignements sont à venir). Reconnaisant la nécessité de présenter les sujets d'actualité et les tendances à nos membres, de courtes séances d'apprentissage seront lancées pour offrir des formations accélérées, mais très instructives!

La constante dans l'équation est de conserver les excellentes activités que les membres de l'ICI apprécient et d'intégrer des formations hybrides et des occasions de mobilisation qui nous permettront de progresser, quoi que nous réserve la Covid. Nous sommes tous concernés, et nous sommes plus forts ensemble!

Theresa Salsman CPM® , ARM®
Président de l'ICI

Stephen Ashworth
Directeur général de l'ICI

MESSAGE DU PRÉSIDENT DE L'IREM



La profession de la gestion immobilière nécessite d'établir des relations solides et durables basées sur la confiance. Cela a toujours été le cas, et cela l'a été encore plus ces deux dernières années. Les gestionnaires immobiliers à l'échelle internationale ont été éprouvés de toutes les façons imaginables, mais nous avons réussi à traverser cette période difficile ensemble, en partageant ce que nous avons appris et en établissant les meilleures pratiques pour les gestionnaires immobiliers de partout qui font face aux mêmes défis.

Nous travaillons fort pour utiliser la technologie pour aider à réaliser et dépasser les attentes, même lorsque nous sommes confrontés à des menaces inconnues et invisibles. En chemin, nous avons appris que nous sommes mieux ensemble que seuls, et nous avons apporté des changements généraux et spécifiques pour nous assurer de favoriser et d'encourager des environnements inclusifs dans l'ensemble de notre profession, de nos activités et des propriétés que nous gérons, en travaillant ensemble pour rendre le monde meilleur.

Un objectif principal de ma fonction de président de l'IREM et de mon parcours au sein de l'IREM est d'offrir une expérience exceptionnelle aux membres actuels et futurs en écoutant et en répondant aux besoins de nos membres canadiens. Je crois que les relations sont au cœur de la gestion immobilière, et j'apprécie ma relation avec vous, mes collègues du Canada. Ce sont ces relations qui m'ont permis de façonner mes activités et qui m'ont marqué sur le plan personnel. Mon réseau de l'IREM a haussé la barre de ce que cela signifie d'être un gestionnaire immobilier et de rehausser notre profession. Le partage de nos expériences et de notre expertise m'a appris l'importance de la formation continue et du perfectionnement des compétences.

Un autre objectif pour moi, et pour l'ensemble de l'IREM, est d'améliorer l'accessibilité à notre profession pour tous. La mobilisation de nouveaux talents favorisera un environnement inclusif où chacun se sent le bienvenu. Bien que je pense que nous sommes tous accueillants et chaleureux, nous devons parfois évaluer de dures réalités et apporter les changements nécessaires – des changements qui nous ouvrent à des points de vue et des expériences différents qui permettent de renforcer notre profession.

Aujourd'hui, en tant qu'organisation mondiale, nous continuons de nous adapter et d'évoluer sur une plateforme mondiale, toujours en quête d'occasions d'ajouter de la valeur à titre de chef de file de la gestion immobilière. En tant qu'association, profession et réseau, nous ne connaissons aucune limite!

Barry G. Blanton, CPM
Président de l'IREM
Blanton Turner, AMO®

NOUVELLE DE L'ICI



Promotion du titre de CRP

L'ICI a collaboré avec des experts au cours des derniers mois afin de rétablir les exigences de formation pour le titre de planificateur de réserves accrédité (CRP). Le programme de formation sera offert en collaboration avec la Sauder School of Business de la University of British Columbia.



Le titre de CRP est reconnu à l'échelle du Canada et permet aux professionnels de réaliser des études de fonds de réserve et des rapports d'amortissement pour des condominiums, des institutions, des sociétés et des entités gouvernementales. Le titre de CRP est mentionné comme titre reconnu dans diverses dispositions législatives pertinentes concernant les immeubles en copropriété au Canada.

Vous pouvez obtenir d'autres renseignements sur les exigences de formation et sur le processus d'obtention du titre sur notre site Web <https://reic.ca/designations/crp/>.

Si vous êtes intéressé ou si vous connaissez une personne intéressée à obtenir le titre de CRP, veuillez envoyer un courriel à l'adresse suivante: memberservices@reic.com.



Introduction des membres associés et lancement de l'accréditation en éthique immobilière

L'ICI est heureux d'introduire les membres associés et les incitatifs qu'offre ce statut pour aider les étudiants et les personnes qui envisagent une carrière dans l'immobilier.

Tous les titres actuellement offerts à l'ICI exigent de trois à cinq ans d'expérience dans le secteur immobilier. Le statut de membre associé sera disponible pour quiconque souhaite faire partie de la communauté que nous avons créée.

Simultanément, nous ajouterons une certification de base qui attirera un large éventail de personnes du secteur immobilier, mais qui vise principalement ceux qui commencent dans le domaine. Cette nouvelle accréditation cible les étudiants qui participent actuellement à un programme de formation en immobilier ou en gestion immobilière au Canada, ainsi que les personnes qui envisagent une carrière dans les domaines de l'immobilier ou de la gestion immobilière, mais qui n'ont aucune expérience. Les personnes qui ont de l'expérience et un permis de courtier immobilier, mais dont le nombre d'années d'expérience est insuffisant pour obtenir un titre offert par l'ICI ou qui ne sont actuellement pas en mesure d'investir le temps nécessaire, trouveront également cette accréditation intéressante.

Le statut de membre associé et l'accréditation en éthique immobilière permettront à l'ICI de réaliser sa mission en matière d'éthique et de professionnalisme dans notre secteur. Cette nouvelle offre propose à la prochaine génération de professionnels de l'immobilier un parcours d'apprentissage et d'amélioration continue. Le niveau d'accréditation de base ne sera pas obligatoire pour détenir le statut de membre associé, mais nous invitons tout le monde à envisager de l'obtenir.

Le statut de membre associé et l'accréditation devraient être lancés à la fin de février 2022. Surveillez les détails à venir et communiquez avec memberservices@reic.com si vous avez des questions.

PRIX EN QUÊTE DE L'EXCELLENCE 2021

Félicitations à nos récipiendaires de prix en quête de l'excellence 2021. Les récipiendaires ont été reconnus lors de notre conférence annuelle 2021, qui s'est tenue de façon virtuelle.

J.A. WEBER AWARD

Tahir Qureshi, FRI CRES - *City-Pro Realty Inc.*

REAL ESTATE MANAGEMENT MEMBER OF THE YEAR AWARD

Melissa Caron, CPM® - *Old Oak Properties Inc.*

W.P.J. McCARTHY PARTNER OF THE YEAR AWARD

Oxford Properties Group

YOUNG PROFESSIONAL OF THE YEAR AWARD

Jessica Greenberg, CPM® - *Osgoode Properties Ltd.*

DON HILL CHAPTER INITIATIVE OF THE YEAR AWARD

REIC Toronto Chapter

QUADREAL EXCELLENCE AWARD

Desiree R.C. Palechek, CPM® - *Midwest Property Management*



Real Estate Institute of Canada
Institut canadien de l'immeuble

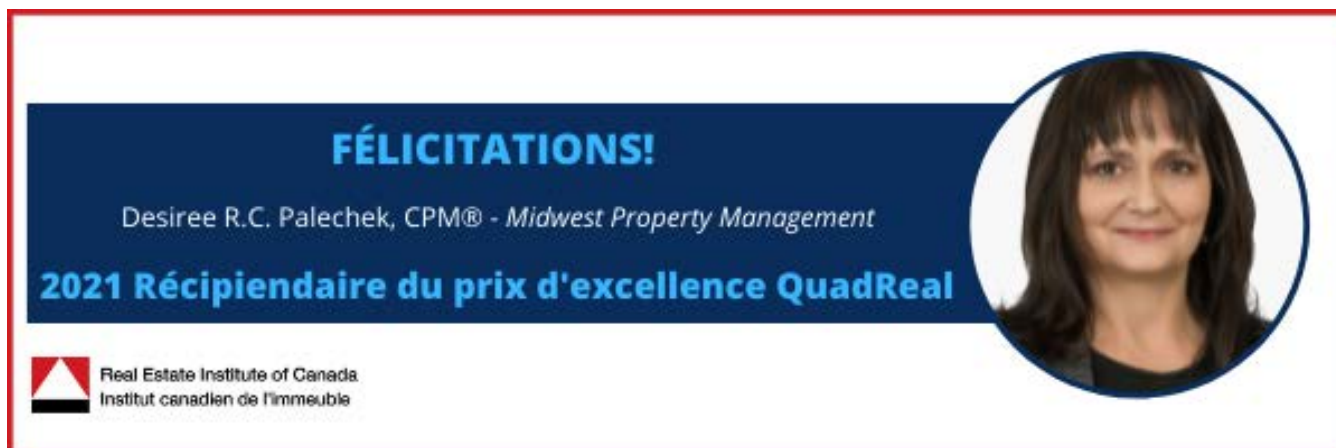
CENTRE DE CARRIÈRE



Visitez www.reic.ca/careers
pour soumettre ou postuler
une offre d'emploi

- Le centre de carrières de l'ICI est un service d'affichage de carrière qui offre une publicité ciblée et rentable des postes disponibles dans le secteur de l'immobilier
- Atteignez les membres et d'autres prospects en utilisant notre site d'emploi en ligne ou nos services de diffusion par courriel

MEMBRE EN VEDETTE : RECONNAISSANCE DE L'EXCELLENCE



« Cela peut paraître banal, mais je suis arrivée dans le domaine de la gestion immobilière comme bien d'autres. Après une carrière dans la gestion des opérations, la vente au détail, les laboratoires et les soins aux aînés, je cherchais un nouveau défi à relever et une occasion d'apprendre, et c'est ce que j'ai trouvé en 2015!

J'avais une grande expérience dans le leadership, le service à la clientèle, les opérations et la gestion financière, avec une exposition à la gestion immobilière. Toutefois, pour répondre aux besoins et aux attentes des résidents et des propriétaires, j'ai dû reconnaître que je devais suivre de la formation et obtenir un perfectionnement professionnel lié à la gestion immobilière résidentielle. Le titre de gestionnaire immobilier accrédité (CPM) était tout désigné.

Les cours menant à l'accréditation CPM réunissant les sujets du marketing et de la location, des ressources humaines, de l'exploitation et de l'entretien, de l'éthique, du financement et des analyses, du leadership et de la gestion de site, ont servi de catalyseur à ma croissance et à mon

perfectionnement professionnel. Avec l'économie en constante évolution et la pandémie qui ont ajouté d'autres obstacles, les connaissances que j'ai acquises m'ont été extrêmement utiles et ont contribué à ma capacité d'appuyer et de diriger mon équipe avec succès pendant les périodes difficiles.

L'obtention du titre a amélioré ma compréhension et mon niveau de confiance en tant que leader dans ce secteur tout en élargissant ma perspective. En tant que gestionnaires immobiliers, nous sommes confrontés à tout un lot de situations et d'expériences au quotidien. Selon moi, l'un des fondements du rendement et de la capacité à produire des résultats exceptionnels est la formation du programme de gestionnaire immobilier accrédité. D'après mon expérience, il faut comprendre les activités, prendre les bonnes décisions, faire ce qui s'impose et bâtir des relations durables et solides avec nos résidents.

Ce secteur est intéressant et stimulant, et je ne me suis pas ennuyée une seule journée. Je me sens privilégiée de jouer un rôle pour permettre à nos résidents de trouver leur maison et de choisir notre communauté pour élever leur famille, pour poursuivre leur carrière ou leur formation, et en tant qu'endroit qu'ils sont fiers d'appeler leur maison.

Le titre de CPM fournit des outils pour améliorer les aptitudes en leadership et les résultats. Les nombreux défis intéressants, urgences et célébrations qui sont le lot quotidien de la gestion immobilière continuent de me garder engagée dans ce secteur excitant. Je prévois poursuivre mon perfectionnement professionnel et je suis reconnaissante des possibilités qu'il m'a offertes ».

- Desiree R.C. Palechek, CPM®

PERSPECTIVES DE L'ASSURANCE IMMOBILIÈRE 2022 : PERSPECTIVE D'UN COURTIER

Article de : BFL Canada

La pandémie a été synonyme d'un cycle de marché historiquement difficile et d'un nombre record de sinistres liés aux catastrophes qui ont mis à mal le marché de l'assurance de biens de bien des façons au cours des 28 derniers mois.

Alors que nous amorçons l'année 2022, une question est présente à notre esprit en ce qui concerne l'incidence des événements mondiaux sur l'assurance immobilière et ce à quoi nous devons nous attendre pour les primes d'assurance. Voici ce que nous pensons à la lumière de ce qui se passe sur le marché.

Comment les événements majeurs mondiaux ont-ils influé sur l'assurance immobilière résidentielle?

La pandémie

La bonne nouvelle est que sur le plan de l'assurance de la propriété physique, une pandémie n'entraîne pas de dommages, alors cela n'a pas vraiment eu d'impact sur l'assurance de biens. Ce que nous avons vu au début de la pandémie, c'est que la plupart des sociétés d'assurance ont profité de l'occasion pour donner des précisions relativement à l'absence de toute couverture des biens avec l'« exclusion des maladies transmissibles ». Cette exclusion définit et exclut clairement toute maladie transmissible.

Pour les propriétaires d'entreprises commerciales, le risque d'interruption des opérations demeure une préoccupation. Pendant la première année de la pandémie, les locataires du secteur de la vente au détail ont été parmi les plus touchés et étaient plus susceptibles de demander une exonération que les locataires de bureaux et industriels. Les propriétaires ont dû se montrer plus souples avec la négociation des baux, les reports de loyer, etc. Avec la réintégration graduelle des espaces physiques en 2021 et 2022, l'immobilier commercial fera l'objet d'un intérêt renouvelé de la part des investisseurs.

Température extrême

Au cours de la dernière année, les assureurs et les contribuables ont continué à ressentir l'impact et le coût financier des changements climatiques. Les tempêtes, les inondations, les feux de forêt, les séismes et les autres événements de température extrême ont entraîné au total 280 milliards de dollars de dommages et 120 milliards de dollars en pertes assurables en 2021 selon le Munich RE Group, l'un des plus grands réassureurs au monde. Lorsqu'on fait le calcul, cela représente une augmentation de 114 milliards de dollars ou 69 % en seulement deux ans.

Ces catastrophes assurables affectent le marché de la réassurance, et ultimement, les consommateurs. Heureusement, les taux et les franchises ont augmenté pour attirer un nouveau soutien de la part des assureurs ces deux dernières années, ce qui a entraîné une stabilisation.

Un contexte difficile

Les assureurs ont été confrontés à plusieurs années de rendements faibles et de rentabilité réduite. La pandémie et l'incertitude économique sans précédent ont donné lieu à l'un des cycles de marché les plus extraordinaires de l'histoire. La seule option pour les assureurs était d'augmenter les taux et d'améliorer leurs activités pour redevenir rentables.

Qu'est-ce qui affectera vos primes d'assurance en 2022?

Suite à la page suivante...



La réponse à cette question est que cela dépend. Il y a bien des éléments dont il faut tenir compte, mais voici les cinq principaux :

L'inflation : La pénurie de main-d'œuvre en raison de la pandémie et la hausse du prix des matières premières ont eu des répercussions sur le coût de remplacement, qui a augmenté de 5 à 20 % selon les principaux évaluateurs de propriété au pays. L'augmentation du coût de remplacement a un impact direct sur vos primes d'assurance de biens.

Emplacement par rapport aux catastrophes : Les séismes, les inondations et les feux de forêt sont les trois principaux types de catastrophes que les sociétés d'assurance évaluent pour déterminer les risques. Les propriétés situées à des endroits plus à risque pourraient faire l'objet d'une réduction de la capacité d'obtenir de l'assurance, ce qui signifie que les courtiers devront aller consulter ailleurs pour obtenir une couverture.

Type de construction : Habituellement, la capacité d'obtenir de l'assurance est meilleure pour les propriétés ininflammables que pour celle en bois, en raison des risques d'incendie.

Historique de réclamations : Les propriétés présentant un historique de réclamations malheureuses pourraient voir une réduction de leur capacité disponible ou une hausse des taux et des franchises.

Entretien : Lorsque les sociétés d'assurance évaluent le risque, elles examinent comment la propriété est entretenue. Si vous avez un immeuble plus ancien, les assureurs vous poseront des questions, par exemple, quand le toit a-t-il été remplacé, la plomberie est-elle bien entretenue, etc. La clé est d'ouvrir le dialogue et de comprendre ce qui peut avoir un impact sur votre propriété.

Est-ce que le fait de faire appel à un courtier peut aider à réduire mes primes?

Un courtier est un professionnel de l'assurance accrédité qui travaille pour vous. Nous passons en revue vos besoins en matière d'assurance et nous recommandons les solutions de protection les plus appropriées. Peu de gens comprennent les difficultés du marché comme nous le faisons. Nos connaissances et notre expertise combinées à notre accès à un large éventail de sociétés d'assurance nous permettent de magasiner pour vous et de trouver le meilleur prix sur le marché en vous faisant réaliser des économies.

BFL CANADA s'efforce toujours d'être là pour offrir du soutien aux clients. Si vous avez des questions sur les primes, les franchises, le marché ou les réclamations potentielles, ou si vous souhaitez discuter avec notre équipe de sujets liés à l'assurance immobilière, veuillez nous en aviser.

Établi depuis 35 ans, BFL CANADA est le seul courtier au Canada à exploiter un programme national de copropriétés et d'appartements. Nous avons également créé un programme immobilier commercial affichant une présence grandissante à l'échelle nationale. En outre, BFL dispose d'un programme de copropriétés locatives et d'une équipe compétente pour répondre aux questions des locataires en matière d'assurance. En plus de ces programmes internes, nous avons accès aux principaux marchés de l'assurance.

PLEINS FEUX SUR LES PARTENARIATS : CANADA-CHINA REALTY PROFESSIONAL ASSOCIATION (CCRPA)

L'ICI a conclu un partenariat fructueux avec la Canada-China Realty Professional Association (CCRPA) qui existe depuis 2018. Nous avons hâte que les cinq candidats de la présente session obtiennent leurs titres au printemps et qu'ils deviennent des membres FRI.

« Au cours des quatre dernières années, la Canada-China Realty Professional Association (CCRPA) a recommandé plus de 100 professionnels de l'immobilier à l'ICI pour l'obtention du titre « Fellow of the Real Estate Institute (FRI) ». Respectant les normes professionnelles et éthiques les plus élevées, ces FRI ont renforcé le secteur immobilier dans la communauté chinoise et se sont attiré plus de confiance et de respect de la part de leurs clients, de leurs pairs et de leurs collègues. Dans le cadre de ce programme et du partenariat entre l'ICI et la CCRPA, nous avons réuni des professionnels de l'immobilier et amélioré leurs réseaux dans le secteur immobilier. Nous avons hâte de concrétiser un plan de collaboration plus élaboré avec l'ICI et de continuer à offrir des programmes de perfectionnement professionnel aux membres de la CCRPA qui mèneront à l'obtention d'autres titres. »

- Steven Sun, président de la Canada-China Realty Professional Association (CCRPA)

Serie des cours accélérés

Avez-vous franchi la limite? Comment ne pas faire preuve de discrimination ou de harcèlement en immobilier.

[Inscrivez-vous maintenant à ce cours accéléré](#)

Lundi 28 février 2022
13 h à 16 h, HE / 10 à 13 h, HP

Présenté par:

William Goldbloom JD, Q. MED

Cliquer ici pour plus d'informations et pour s'enregistrer

Joignez-vous à nous pour le premier cours accéléré distant en direct de l'ICI de l'année

Quand : Le 28 février 2022, de 13 h à 16 h, HE / 10 à 13 h, HP

Sujet : Avez-vous franchi la limite? Comment ne pas faire preuve de discrimination ou de harcèlement en immobilier.

Sommaire : Avez-vous réfléchi à ce que vous pouvez faire pour lutter contre le racisme et le harcèlement sexuel lorsque vous interagissez avec vos collègues et vos clients? Ce cours vous fournit une compréhension de base du cadre juridique du harcèlement et de la discrimination. Des conseils pratiques vous seront fournis pour gérer les situations où vous – ou une autre personne – dites ou faites quelque chose qui franchit la limite. Le cours est présenté par William Goldbloom JD, Q. MED (WG Resolutions).

[Cliquez ici pour obtenir plus de renseignements et pour vous inscrire.](#)

LES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS IMMOBILIERS AU CANADA FORUMS & CONFÉRENCES

CANADA'S LEADING REAL ESTATE EVENTS FORUMS & CONFERENCES

VISION DE CHEF DE FILE DE L'INDUSTRIE | DERNIÈRES TENDANCES ET STRATÉGIES | RÉSEAUTAGE

INDUSTRY LEADER INSIGHT | LATEST TRENDS & STRATEGIES | NETWORKING

Forum Québécois sur l'investissement multi-résidentiel

23 mars
Palais des congrès de Montréal
800 participants*
Interprétation simultanée disponible

VANCOUVER REAL ESTATE FORUM

April 12
Vancouver Convention Centre East
1,100 Registrants*

WINNIPEG REAL ESTATE FORUM

April 26
RBC Convention Centre
700 Registrants*

SOMMET IMMOBILIER DE QUÉBEC

4 mai
Centre des congrès de Québec
700 participants*
Interprétation simultanée disponible

ATLANTIC REAL ESTATE FORUM

May 11
Halifax Convention Centre
700 Registrants*

Western Canada Apartment Investment

May 17
Edmonton Convention Centre
400 Registrants*

EDMONTON REAL ESTATE FORUM

May 18
Edmonton Convention Centre
1,200 Registrants*

SOMMET IMMOBILIER DE MONTRÉAL

2 juin
Palais des congrès de Montréal
1,500 participants*
Interprétation simultanée disponible

Land & Development

June 7
Metro Toronto Convention Centre
900 Registrants*

Global Property Market

June 21 & 22
Park Hyatt, Toronto
180 Registrants*

Canadian Apartment Investment

September 7
Metro Toronto Convention Centre
North Building
960 Registrants*

RealREIT

September 8
Metro Toronto Convention Centre
North Building
540 Registrants*

Conférence sur la location et la stratégie immobilière de Montréal

20 septembre
Palais des congrès de Montréal
660 participants*
Interprétation simultanée non disponible

OTTAWA REAL ESTATE FORUM

October 13
Ottawa Conference & Events Centre
750 Registrants*

CALGARY REAL ESTATE FORUM

October 20
TELUS Convention Centre
1,000 Registrants*

Vancouver Real Estate Strategy & Leasing

November 3
Vancouver Convention Centre (West)
400 Registrants*

Global Property Market

November 29
Metro Toronto Convention Centre
500 Registrants*

TORONTO REAL ESTATE FORUM

November 30 - December 1
Metro Toronto Convention Centre
2,700 Registrants*

Pour plus de détails sur ces conférences et sur le club REF visitez realestateforums.com

Opportunités commanditaires et publicitaires disponibles.

Ben Carson • ben.carson@informa.com • 604.730.2032 (Calgary, Edmonton & Vancouver Forums)

Frank Scalisi • frank.scalisi@informa.com • 416.512.3815 (tous les autres événements et publicité)

Arthur Best • arthur.best@informa.com • 647.542.4884 (pour opportunités digitales)

* Basé sur 2019 – derniers chiffres des événements en personne.
Ce qui précède est sujet à changement sans préavis.

Association Principale

CANADIAN
REAL ESTATE FORUMS



MESURES DE SÉCURITÉ DANS LES IMMEUBLES

Article de : Action Integrated Security Solutions

Cet article vous est présenté par Shahbaz Munshey, chef des opérations du Munshey Group of Companies. Il a œuvré dans le secteur de la gestion immobilière pendant 17 ans. Grâce à des modèles d'affaires efficaces qu'il a transmis à des gestionnaires immobiliers et des gestionnaires des installations, il a créé la bonne recette pour desservir les propriétés au niveau le plus élevé. Scott Ullrich est un membre de longue date de L'ICI, et il a agi comme mentor auprès de Shahbaz en jouant un rôle clé dans ses succès. Action est également membre de l'IREM depuis longtemps.

Dans cet article, nous vous présentons Action Integrated Security Solutions du Munshey Group of Companies. Action dessert le secteur de la gestion immobilière depuis 1985. Les services varient d'un service de serrurier à la mise en place de systèmes de sécurité mécaniques et électroniques.



Les entrées par effraction sont plus fréquentes dans les immeubles que dans les résidences unifamiliales, car les immeubles sont des endroits publics. Il est presque impossible pour les résidents et le personnel sur place d'identifier tout le monde. Des mesures de sécurité proactives sont nécessaires pour réduire les dépenses liées aux urgences. La sécurité physique gère les mesures que vous pouvez prendre pour protéger vos immeubles. Pour élaborer un programme de sécurité physique, vous devez tenir compte de deux éléments importants : le périmètre intérieur et la sécurité interne.

Le périmètre intérieur comprend les portes, les fenêtres et les murs du bâtiment. La protection du périmètre intérieur s'effectue habituellement avec des verrous, des clés et le renforcement des cibles. L'objectif des verrous et des clés est de garder les intrus dehors. Un système de contrôle d'accès électronique est utile pour contrôler le flux de circulation dans votre périmètre intérieur. Le renforcement des cibles consiste en l'installation d'astragales et de dispositifs anti-perçage pour serrure pour résister à l'intrusion. Pour concevoir un système de protection du périmètre, vous devez vous concentrer sur les principes de base. Par exemple, si la clé ou le système de verrouillage sans clé peuvent être copiés sans autorisation, cela pose une grande menace à la sécurité.

La sécurité intérieure est votre niveau de sécurité ultime et se concentre sur les aires communes intérieures du bâtiment. Les caméras de sécurité sont efficaces pour assurer la surveillance des aires communes et enregistrer des éléments de preuve concernant des crimes aux fins d'enquête ultérieure. Vous pouvez protéger les espaces intérieurs au moyen de détecteurs de mouvement qui détecteront la présence de membres du public, d'entrepreneurs et d'intrus. L'utilisation d'un système de contrôle d'accès électronique permet de contrôler le flux de circulation et d'empêcher les personnes non autorisées d'accéder aux zones protégées.

Conseils :

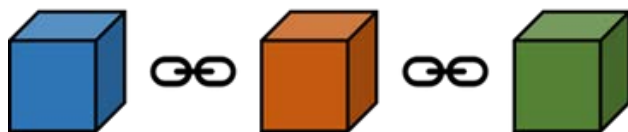
- Installez de l'éclairage additionnel dans les angles morts et les zones moins achalandées
- Demandez à un professionnel d'effectuer une évaluation des risques de sécurité
- Ajoutez un système de surveillance vidéo ou améliorez votre système actuel
- Embauche un concierge ou des gardiens de sécurité
- Installez un système de contrôle d'accès électronique
- Encouragez la participation de la communauté

CHAÎNE DE BLOCS, CRYPTOMONNAIES ET IMMOBILIER

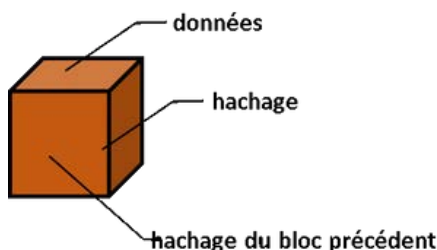
Article de: Jack Brooks, Président directeur général, bureau national de l'ICI

Au cours de l'année qui vient de s'écouler, on a beaucoup parlé des cryptomonnaies comme le bitcoin et de la technologie qu'elles utilisent, le chaîne de blocs. Il devient de plus en plus évident qu'il faut saisir l'occasion de tirer parti de la technologie des chaînes de blocs, et il semble très probable que les cryptomonnaies soient là pour rester. Toutefois, la confusion règne toujours quant à cette technologie et à l'existence d'une monnaie entièrement numérique.

Avant de parler des cryptomonnaies, nous devons expliquer ce qu'est une chaîne de blocs. Pour résumer, c'est la forme de registre la plus sécuritaire disponible actuellement. Comme son nom l'indique, il s'agit simplement d'une série de blocs de données formant une chaîne d'écritures non modifiables. Elle a été conçue en 1991 par un groupe de chercheurs en informatique, dans l'idée de l'utiliser aux fins d'horodatage numérique, afin d'empêcher l'antidatation ou toute autre modification des données. On peut la comparer à un notaire numérique. Elle était plus ou moins utilisée jusqu'à ce qu'elle soit adoptée par Satoshi Nakamoto, en 2009, pour créer le bitcoin. C'est le succès de cette devise numérique qui a amené de plus en plus la chaîne de blocs à l'avant-plan de l'environnement technologique au fil des ans.

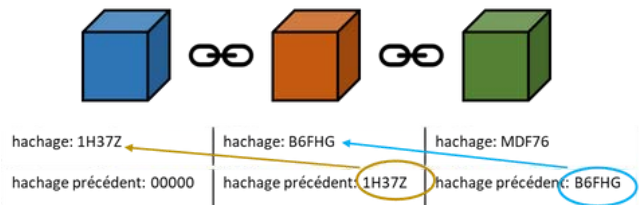


Une chaîne de blocs est un registre distribué entièrement ouvert à tous. C'est pourquoi, lorsque vous entrez des données dans la chaîne de blocs, il devient presque impossible de les modifier. Comment pouvons-nous affirmer cela? Excellente question! D'abord, voyons ce que contient un seul bloc. Il contient les données que nous voulons inclure, le hachage du bloc de données précédent et le hachage du bloc de données actuel.



Le hachage est essentiellement une empreinte numérique unique, comme nos propres empreintes digitales. Lorsque le bloc de données est créé, le hachage est calculé et horodaté. En incluant le hachage du bloc de données précédent, une chaîne est créée. Si le bloc de données est modifié, l'empreinte ne correspondra plus, et le bloc modifié sera rejeté par le réseau. C'est ce qui permet de s'assurer que le bloc de données ne puisse être modifié.

Dans l'exemple ci-dessous, vous pouvez voir comment le hachage crée la chaîne. Dans cet exemple, le bloc de données situé le plus à gauche est considéré comme le premier de la chaîne et est désigné en tant que « bloc de genèse ».



Dans notre exemple, si le bloc du centre est modifié, le hachage précédent du bloc de données suivant ne correspondra plus, ce qui invalidera le bloc de données suivant.

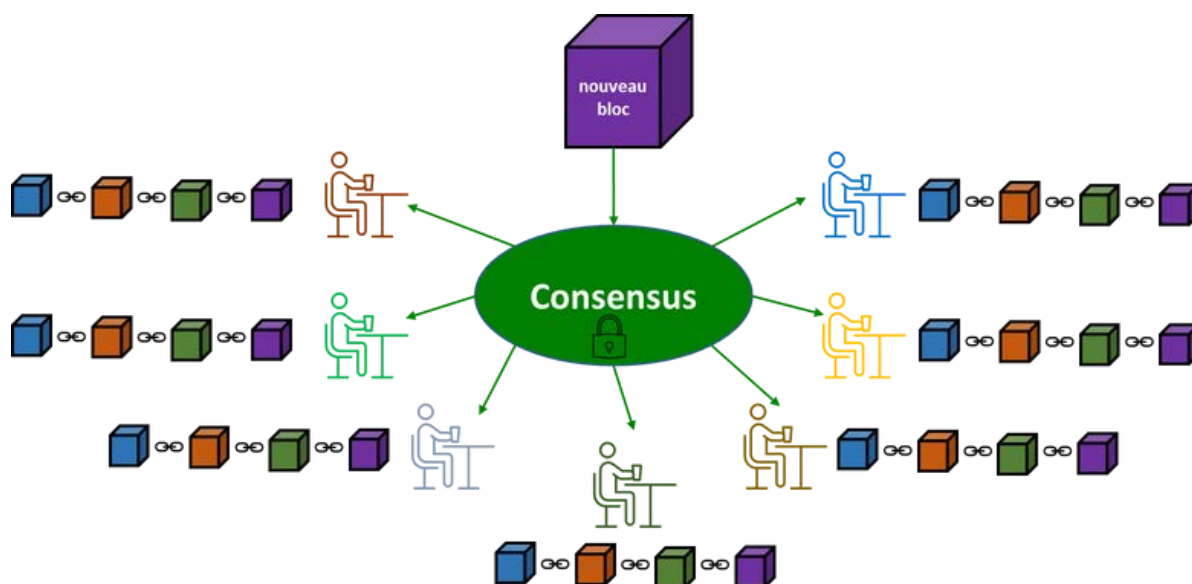


Même s'il s'agit d'un bon système de sécurité, nous savons que les technologies informatiques modernes effectuent des calculs incroyablement rapides. Un ordinateur peut calculer des centaines de milliers de hachages par seconde, ce qui signifie qu'un cybercriminel pourrait être en mesure de recalculer les hachages assez rapidement pour manipuler la chaîne. On ne peut donc pas se fier uniquement aux hachages pour assurer la sûreté de la chaîne de blocs. C'est là que le concept d'affranchissement électronique entre en jeu. Il permet de ralentir la création d'un nouveau bloc de données en ajoutant environ 10 minutes d'affranchissement électronique à la création d'un nouveau bloc. Un cybercriminel ne sera donc pas en mesure de recalculer les hachages assez rapidement avant qu'une non-concordance soit repérée.

Suite à la page suivante...

C'est la combinaison de l'utilisation créative du hachage et du ralentissement du processus de création de nouveaux blocs de données au moyen de l'affranchissement électronique qui rend la chaîne de blocs si sécuritaire. Toutefois, les chaînes de blocs se sécurisent aussi en étant distribuées plutôt que contrôlées par un système centralisé. Les chaînes de blocs utilisent un réseau pair à pair et n'importe qui peut s'y joindre. Lorsqu'une personne (généralement appelée « nœud ») se joint au réseau, elle obtient une copie complète de la chaîne de blocs, et ce nœud l'utilise pour vérifier que tous les blocs sont toujours en ordre.

Alors, qu'arrive-t-il si nous ajoutons un nouveau bloc de données à notre exemple? Le nouveau bloc de données est envoyé à tous les nœuds du réseau et il est vérifié. Tous les nœuds génèrent un « consensus » et déterminent les blocs de données valides et ceux qui ne le sont pas. Tout bloc de données qui a été modifié est rejeté par le réseau. Pour parvenir à modifier une chaîne de blocs, un cybercriminel doit donc modifier tous les blocs de données subséquents de la chaîne, recalculer tous les hachages, refaire l'affranchissement électronique de chaque bloc de données, et avoir le contrôle de plus de 50 % des nœuds du réseau pair à pair. C'est uniquement de cette façon que le bloc de données sera accepté. Comme vous pouvez l'imaginer, il est presque impossible de le faire. Cela fait de la chaîne de blocs la méthode la plus sécuritaire à ce jour.



Maintenant que vous savez ce qu'est une chaîne de blocs, et avant de passer au monde mystérieux des cryptomonnaies, voyons dans quelles situations cette technologie est utilisée. Essentiellement, elle est utilisée lorsque nous devons consigner des transactions ou des événements de façon sécuritaire. Voici des exemples :

- Partage sécuritaire de dossiers médicaux
- Suivi des redevances musicales
- Paiements transfrontaliers
- Surveillance de la chaîne d'approvisionnement et de la logistique
- Mécanismes de votation
- Systèmes de traitement immobiliers (p. ex., transfert de titre)
- Communications en temps réel de l'internet des objets

La technologie de la chaîne de blocs risque de changer bien des aspects du monde des affaires moderne au-delà de ses applications pour les cryptomonnaies et les NFT.

Voyons maintenant la question suivante, que sont les cryptomonnaies? Une cryptomonnaie est un actif numérique pouvant être négocié ou une forme d'argent numérique. Bien qu'elles se trouvent véritablement dans une catégorie à part, on peut considérer les cryptomonnaies comme des parts numériques ou même une devise basée sur l'internet plutôt que sur le PIB d'un pays. Les devises, comme le dollar canadien, qui sont entièrement fondées sur la confiance envers le gouvernement ou le pays qui l'émet, sont appelées « cours forcé ». Elles sont intéressantes parce que les gens ont confiance que les citoyens et les sociétés paient leurs impôts, ce qui constitue l'expression de la productivité d'une nation.

Suite à la page suivante...

Faire confiance à la productivité de l'Internet est un concept très nouveau pour nous. Beaucoup de personnes affirment que c'est la meilleure façon de faire des tonnes d'argent, mais d'autres prétendent qu'il s'agit d'une arnaque. Dans les deux cas, il est probable que l'intérêt personnel motive leur opinion. Les banquiers, les gouvernements et les économistes craignent de perdre le contrôle sur la devise, alors que les entrepreneurs de cryptomonnaies tentent d'attirer plus de gens sur le marché afin de faire hausser les prix. En vérité, personne ne sait vraiment ce qui arrivera. Il est peu probable que le bitcoin et certaines des principales cryptomonnaies s'effondrent totalement, mais cela pourrait se produire. Il est également peu probable que le bitcoin remplace les devises traditionnelles, mais c'est une possibilité. Que devriez-vous faire? Je ne peux que vous conseiller d'être prudents si vous vous engagez dans cette voie. Puisque ce marché n'est pas réglementé, il regroupe des sociétés douteuses. Faites beaucoup de recherches et assurez-vous de savoir dans quoi vous vous embarquez.

Selon Jan Lansky, une cryptomonnaie est un système qui respecte six conditions :

1. Le système ne requiert aucune autorité centrale; son état est maintenu selon un consensus réparti.
2. Le système conserve un aperçu des unités de cryptomonnaie et de leurs propriétaires.
3. Le système définit si de nouvelles unités de cryptomonnaie peuvent être créées. Si de nouvelles unités de cryptomonnaie peuvent être créées, le système définit les circonstances de leur origine et comment déterminer la propriété de ces nouvelles unités.
4. La propriété des unités de cryptomonnaie peut être prouvée exclusivement à l'aide du protocole cryptographique.
5. Le système autorise l'exécution des transactions où la propriété des unités cryptographiques est modifiée. Un relevé de transaction peut uniquement être émis par une entité attestant la propriété actuelle de ces unités.
6. Si deux instructions différentes pour la modification du propriétaire des mêmes unités cryptographiques sont entrées simultanément, le système n'en traite qu'une seule.

En mars 2018, le terme « cryptomonnaie » a été ajouté au dictionnaire Merriam-Webster.

Quelques termes associés aux cryptomonnaies sont importants à comprendre :

- **Cryptomonnaies et cryptomonnaies alternatives :** Ce sont des monnaies comme le bitcoin et l'étherium, et des centaines d'autres. Il y a environ une douzaine de cryptomonnaies principales et un grand nombre ayant des usages précis, certaines étant utilisées presque exclusivement par des cybercriminels.
- **Jeton et jetons non fongibles (NFT) :** Les jetons et les jetons non fongibles sont très similaires aux monnaies du fait qu'ils utilisent une technologie de chaîne de blocs similaire et qu'ils sont entièrement numériques. Ils ont souvent divers usages, notamment l'art numérique. Par exemple, un bitcoin est fongible parce que si vous négociez un bitcoin pour un autre, vous obtenez la même chose. Toutefois, une carte de collection est non fongible parce que si vous échangez une carte contre une autre, vous obtenez quelque chose de complètement différent. La plupart des NFT utilisent Ethereum, une cryptomonnaie, mais également un réseau qui prend en charge les NFT de manière beaucoup plus efficace et abordable.
- **Portefeuille :** Un portefeuille numérique est nécessaire pour recevoir et envoyer des cryptomonnaies.
- **Échange :** À l'instar d'une bourse des valeurs mobilières, c'est là que sont achetées et négociées les monnaies.

Nul besoin de le préciser, il s'agit d'un tout nouveau monde et aucun article ne pourrait vous donner toute l'information dont vous avez besoin. Avant de vous lancer dans les cryptomonnaies, vous devez faire beaucoup de recherches et obtenir les conseils d'un professionnel. Peu importe ce qui arrive avec les cryptomonnaies, cela risque de perturber les marchés financiers et l'industrie, et on ne peut que spéculer jusqu'à quel point.

Ce qui est intéressant, c'est que les cryptomonnaies font leur apparition sur le marché immobilier canadien avec divers sites Web affichant le prix des maisons en bitcoins. Ces services agissent essentiellement comme échange vous permettant de convertir votre bitcoin au cours forcé (dollar canadien) à détenir en attendant que la transaction soit achevée. En raison de la très grande volatilité, nombre de ces services « bloquent » le taux de conversion pour réduire le risque d'une baisse marquée (évidemment, vous ne bénéficierez pas non plus d'une hausse importante), pendant que la transaction est en cours.

Suite à la page suivante...

<p>2 BEDS 2 BATHS 23.59 BTC FOR SALE</p> <p>350 Lonsdale Rd 308</p> <p>FEATURED PROPERTY</p> <p>Forest Hill South Toronto</p> <p>Perfectly Appointed 2 Bedroom Condo In The Heart Of Forest Hill Village. Desirable Boutique Building Situated At The Very Quiet End Of Lonsdale Rd. Beautifully Upd...</p>	<p>0 BEDS 0 BATHS 110.57 BTC FOR SALE</p> <p>219-227 Major Mackenzie Dr E</p> <p>POWER OF SALE</p> <p>Harding Richmond Hill</p> <p>Attention Builders/Developers & Investors! An Incredible Opportunity To Own This 103 X 133 Ft Lot. Highly Accessible. Close To Yonge Street, Shops, Transit + Walk</p>	<p>0 BEDS 0 BATHS 18.91 BTC FOR SALE</p> <p>535 Vaughan Rd</p> <p>FEATURED PROPERTY</p> <p>Oakwood-Vaughan Toronto</p> <p>Developers, Builders, Investors! Incredible Opportunity To Own Land In Developing Area. Zoned For Duplex Or Build Single-Fam/Semi's. Buy & Hold For Future Develo...</p>	<p>0 BEDS 0 BATHS 16.58 BTC FOR SALE</p> <p>710 Rosebank Rd</p> <p>FEATURED PROPERTY</p> <p>West Shore Pickering</p> <p>Incredible Opportunity To Build Your Dream Home On 3.03 Acre Lot In Sought After Pickering West Shore. Very Tranquil & Private Surrounded By Wooded Area & Pettecoat</p>
--	--	---	---

Dans bien des cas, l'utilisation de bitcoins pour acheter ou pour effectuer une mise de fonds ou un dépôt sur une maison est une stratégie permettant de transférer des gains sur cryptomonnaie en actif matériel ou une méthode plus facile et rapide de déplacer de l'argent d'un cours forcé à un autre à l'échelle internationale, généralement à un coût bien inférieur qu'en faisant appel aux banques de chaque pays.

Pour conclure, on ne peut pas parler de cryptomonnaies sans mentionner la cybercriminalité et l'évasion fiscale. Les portefeuilles numériques offrent un niveau d'anonymat que n'offre pas votre compte bancaire, et des gens mal avisés pourraient s'en servir pour dissimuler des richesses et des produits de la criminalité. Le bitcoin est de plus en plus accepté, et un nombre croissant de pays (y compris le Canada) adoptent des règles selon lesquelles la conversion au cours forcé doit être effectuée par un individu vérifié, et il devient plus difficile d'utiliser le bitcoin pour des activités illégales. Comme toute autre devise, il existe des méthodes de blanchiment, mais non sans difficultés.

Les principales cryptomonnaies devenant plus largement acceptées, les règles changeront pour les portefeuilles numériques. Cela signifie que le criminel qui a verrouillé les ordinateurs de votre entreprise devra prendre des risques supplémentaires et que ses gains mal acquis pourraient être saisis par les forces de l'ordre. En outre, vous devrez payer les gains en capital réalisés avec des cryptomonnaies, car les organismes gouvernementaux sont de plus en plus au fait des sommes acquises grâce aux cryptomonnaies.

En bref, la technologie de la chaîne de blocs va changer la donne dans le monde de la tenue de dossiers et de la transmission de documents pour une foule de secteurs. Le partage d'information sera plus

rapide et plus sécuritaire grâce à la chaîne de blocs, et nous devrions tous nous tenir au courant de cette technologie. Les cryptomonnaies sont de plus en plus acceptées par la majorité, mais font l'objet d'une certaine résistance de la part des leaders traditionnels en matière de devises. Il serait prudent d'avoir une certaine connaissance de cette catégorie d'actif et de faire preuve d'ouverture quant à sa place dans le monde des finances et dans l'économie mondiale.

DONATEURS ANNUELS DE LA SECTION LOCALE DE LA COLOMBIE-BRITANNIQUE 2022

Le conseil d'administration de la section locale de l'ICI de la Colombie-Britannique apprécie votre soutien, et nous avons hâte de vous voir lors des événements de notre section locale en 2022.

Platinum Sponsors

Silver Sponsors

Apprentissage flexible à domicile pour vous

- ASM600: Investment Real Estate Financing and Valuation
- HRS402: Leading a Winning Property Management Team
- CID201: Successful Condominium Management
- FIN402: Investment Real Estate - Financing Tools
- RES201: Successful Site Management
- MKL405: Marketing and Leasing: Multi-Family Properties
- MKL406: Marketing and Leasing: Office Buildings
- MNT402: Managing the Physical Asset

www.reic.ca/courses/home-study



Real Estate Institute of Canada
Institut canadien de l'immeuble

