



# Expert immobilier / Experte immobilier

L'experte ou l'expert immobilier entreprend une étude approfondie pour définir la valeur d'un bien, dans le cadre d'une vente, d'une location, d'une succession, d'un litige... Que ce soit pour un terrain, des locaux industriels ou commerciaux, etc.

## SOMMAIRE

Le métier

Compétences requises

Où l'exercer ?

Les études

Emploi et secteur

Salaire du débutant

Pour aller plus loin

Niveau minimum d'accès : **bac + 5**

Salaire débutant : **3300 €**

Statuts : **Libéral, Statut salarié**

---

**Secteur professionnel** : Immobilier

**Centre d'intérêt** : J'aime bouger



© Alain Potignon/Onisep

## **Le métier**

---

### **Etudier et estimer**

Combien vaut un bien à un moment donné ? À la demande du propriétaire, d'un acheteur potentiel, d'un notaire, voire du fisc, l'experte ou l'expert immobilier évalue précisément le prix d'une habitation, d'un local industriel, d'un fonds de commerce, d'une entreprise, d'une terre agricole, d'un bois, etc. Le but : protéger l'une des parties ou éclairer en cas de litige par exemple.

### **Se rendre sur place**

Les experts commencent par une visite détaillée du bien et de son environnement. Ils examinent les diagnostics techniques obligatoires et les actes de propriété, la qualité du bâti, les matériaux employés, etc. Ils vérifient auprès de la mairie le plan cadastral, l'occupation du sol, les projets de constructions alentours... afin de déterminer la valeur précise du bien, compte tenu de sa nature (commerce, entreprise, habitation...), des paramètres économiques (prix du marché), techniques (superficie, état, architecture...), comptables, juridiques et fiscaux.

### **Rédiger un rapport**

De retour au bureau, ils rédigent un rapport détaillé, intégrant des conclusions datées et signées, selon une méthodologie et des normes conformes à la CEEI (charte de l'expertise en évaluation immobilière). Ils suivent les évolutions de la législation et de la fiscalité dans leur secteur.

## **Compétences requises**

---

### **Rigueur, intégrité, clarté**

L'expert ou l'experte immobilier fait preuve d'impartialité et d'indépendance. Son excellent esprit d'observation, et de bonnes qualités d'expression écrite pour rédiger ses rapports et orale pour communiquer clairement ses conclusions à ses commanditaires sont également indispensables.

### **Analyse et synthèse**

Pour estimer la valeur d'un bien, de nombreux paramètres comme la localisation, la vétusté, la fonctionnalité doivent être étudiés... Deux méthodes d'évaluation coexistent : comparer deux biens situés dans des lieux et des contextes similaires ou déterminer la valeur d'un bien à partir des revenus qu'il génère (loyers), déduction faite des travaux à effectuer et des charges de copropriété. L'aisance dans la consultation et l'analyse de bases de données est indispensable.

## Connaissance techniques et juridiques

Des connaissances en techniques du bâtiment sont nécessaires pour évaluer l'état d'un immeuble (au niveau des fondations, de la plomberie, de l'électricité...). De même, des notions approfondies dans les domaines économique, juridique (droit privé et public, droit de l'urbanisme) et fiscal sont indispensables. Il faut régulièrement remettre à jour ses connaissances.

## Où l'exercer ?

### Différents statuts

Les experts immobiliers peuvent avoir le statut d'indépendants ou de salariés d'un cabinet, ou d'une grande structure immobilière possédant un département d'expertise. La profession n'est pas réglementée mais les experts doivent respecter la charte de l'expertise, élaborée à l'initiative des principales chambres d'experts, et qui sert de document de référence dans la profession. En rendant leur travail, ils engagent leur responsabilité et peuvent parfois être appelés à témoigner, par exemple en cas de litige.

### Mobilité et adaptation

Les experts ont de nombreux interlocuteurs : ils peuvent être sollicités par des propriétaires en cas de vente, par des notaires (pour une succession), les services fiscaux, des juges, des compagnies d'assurances... Cela nécessite d'adapter son emploi du temps à celui de ses interlocuteurs. Les experts effectuent de fréquents déplacements pour se rendre sur les lieux expertisés, et rencontrer clients, diagnostiqueurs, avocats, notaires, services municipaux...

## Les études

### Après le bac

5 ans pour obtenir un diplôme d'école spécialisée en immobilier ; diplôme d'école supérieure de commerce ou de gestion ; diplôme d'ingénieur ; master orienté vers les métiers de l'immobilier et de l'urbanisme.

**bac + 5**

[→ Diplôme d'ingénieur du CNAM spécialité topographie et génie de l'aménagement](#)

[→ Manager des actifs et patrimoines immobiliers](#)

[→ Manager immobilier](#)

[→ Master mention droit de l'immobilier](#)

## **bac + 6**

[→ Mastère spé. expert en construction et habitat durables \(ENSAM - ESTP\)](#)

## **Emploi et secteur**

---

### **Différents types d'employeurs**

Cabinets d'expertise et conseils en immobilier, grands groupes immobiliers, compagnies d'assurances, banques... recrutent des experts pour répondre aux demandes de leurs clients (investisseurs privés, publics et/ou internationaux ; grands propriétaires de fonds d'investissement...). On leur demande de connaître les textes réglementaires, de plus en plus complexes, en vigueur et de connaître les règles fiscales.

### **Débutants s'abstenir**

Le centre national de l'expertise compte 619 experts agréés, mais cela ne représente qu'une partie des professionnels qui ont généralement une expérience préalable dans l'immobilier ou chez un notaire par exemple, avant de se lancer dans l'expertise. Ils peuvent ensuite évoluer, notamment en se mettant à leur compte ou en créant leur structure.

### **Généraliste ou spécialisé**

Les experts immobiliers généralistes expertisent aussi bien un château qu'un terrain industriel, un immeuble de bureaux ou une plateforme logistique. Mais beaucoup d'entre eux sont spécialisés dans un type de biens : immobilier d'habitation, d'entreprise (usine, entrepôt), commercial, agricole... La maîtrise de l'anglais ou d'une autre langue étrangère permet de se voir confier des missions auprès d'une clientèle plus large.

### **Secteur**

**Immobilier**

## **Salaire du débutant \***

---

À partir de 3300 euros brut par mois, variable en fonction du lieu d'exercice.

\* variable en fonction du lieu d'exercice, du statut.

## Pour aller plus loin

### Sur le web

[Site du Syndicat national des professionnels immobiliers](#) ↗

[Site de la Chambre des experts immobiliers de France](#) ↗

[Site du Centre national de l'expertise.](#) ↗

### Librairie



PARCOURS

#### Les métiers de l'immobilier

Paru le 26/07/2021

Broché • 12,00 € ↗

PDF • 8,00 € ↗



PARCOURS

#### Droit

Paru le 06/06/2024

Broché • 12,00 € ↗

PDF • 8,00 € ↗

### Centre d'intérêt

[J'aime bouger](#) →

### Autres métiers à découvrir

Développeur foncier

Syndic de copropriété

Administrateur de biens

Agent immobilier

