RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ONISEP L'INFORMATION POUR L'ORIENTATION

Expert immobilier / Experte immobilier

L'expert immobilier ou l'experte immobilière entreprend une étude approfondie pour définir la valeur d'un bien, dans le cadre d'une vente, d'une location, d'une succession ou encore d'un litige. Il ou elle intervient que ce soit pour un terrain, des locaux privés, 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 me déplacer, voyager



© Alain Potignon/Onisep

Le métier

Etudier et estimer

Combien vaut un bien à un moment donné ? À la demande d'un ou d'une propriétaire, d'un acheteur ou d'une acheteuse, d'un ou d'une notaire, voire du fisc, l'expert immobilier ou l'experte immobilière évalue précisément le prix d'une habitation, d'un local industriel, d'un fonds de commerce, d'une entreprise, d'une terre agricole, d'une parcelle boisée, etc. Son objectif : protéger l'une des parties ou éclaircir un dossier, en cas de litige par exemple.

Se rendre sur place

L'expert ou l'experte commence par une visite détaillée du bien et de son environnement. Il ou elle examine les diagnostics techniques obligatoires et les actes de propriété, la qualité du bâti, les matériaux employés, etc. Puis il lui faut vérifier, auprès de la mairie, le plan cadastral, l'occupation du sol, les projets de constructions alentours, etc. Ceci, afin de déterminer la valeur précise du bien, compte tenu de sa nature (commerce, entreprise ou habitation), des paramètres économiques (prix du marché), techniques (superficie, état ou encore type d'architecture), comptables, juridiques et fiscaux.

Rédiger un rapport

De retour au bureau, l'expert ou l'experte rédige 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). Il ou elle suit les évolutions de la législation et de la fiscalité dans leur secteur.

Compétences requises

Rigueur, intégrité, clarté

L'expert immobilier ou l'experte immobilière 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 (notamment 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 et les expertes immobilières peuvent avoir le statut d'indépendant ou de salarié dans un cabinet, ou bien dans une grande structure immobilière possédant un département d'expertise. Les experts et expertes 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 ou elles engagent leur responsabilité et peuvent parfois être appelés à témoigner, par exemple en cas de litige.

Mobilité et adaptation

Les experts et expertes en immobilier ont de nombreux interlocuteurs : ils ou elles 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 l'emploi du temps à ceux des parties prenantes. Les experts et expertes effectuent de fréquents déplacements pour se rendre sur les lieux à expertiser, rencontrer clients et clientes, diagnostiqueurs et diagnostiqueuses, avocats et avocates, 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

→ Diplôme supérieur en immobilier

→ 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 : toutes ces entreprises recrutent des experts et expertes en immobilier pour répondre aux demandes de leurs clientèles (investisseurs privés, publics et/ou internationaux ; 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.

Débutant ou débutante s'abstenir

Le centre national de l'expertise compte peu d'experts et d'expertes agréés. Toutefois, cela ne représente qu'une partie des professionnels ou des professionnelles, qui ont généralement acquis une expérience préalable dans l'immobilier (en agence ou en étude notariale), avant de se lancer dans l'expertise. Les experts et expertes en immobilier peuvent ensuite évoluer, notamment en se mettant à leur compte ou en créant leur structure.

Généraliste ou spécialiste

Les experts et expertes en immobilier généralistes expertisent aussi bien un château qu'un terrain industriel, un immeuble de bureaux ou une plateforme logistique. Mais beaucoup sont spécialistes d'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 me déplacer, voyager →

Autres métiers à découvrir

Développeur foncier

Syndic de copropriété

Administrateur de biens

Agent immobilier

Juriste en droit immobilier