

PROGRAMME

FORMATION

Les enjeux de l'expertise immobilière



OBJECTIFS :

- **Distinguer** les expertises d'autres missions connexes mais distinctes (études de valorisation, études prospectives, mémoire de défense ou de présentation)
- **Comprendre** les différentes catégories d'expertises immobilières, selon le contexte du Client, la nature du bien (bureaux, activités, résidentiel) et le cadre juridique applicable
- Pouvoir **instruire** complètement une demande d'expertise en évaluation immobilière, afin d'obtenir la ou les réponses aux questions posées
- Etre en mesure de **challenger** une expertise, c'est-à-dire être capable de faire une analyse critique de celle-ci, sur le plan méthodologique ou sur celui des cotations
- **Connaître** les obligations respectives de l'Expert et de son Client, en particulier quant à la notion de transparence

PUBLIC CONCERNÉ :

Professionnels impliqués dans l'expertise des actifs immobiliers

DURÉE :

Une demi-journée

FORMAT :

Intervention d'un professionnel de l'expertise
Nombreux échanges avec les participants

SUPPORT :

Slides

INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE

23, boulevard Poissonnière
75002 Paris
Tél. : 01 44 82 63 63
Fax : 01 44 82 63 64
email : info@ieif.fr

www.ieif.fr

Contact :
Elisabeth Folliard
01 44 82 63 73
elisabeth.folliard@ieif.fr



PROGRAMME

1. Typologie et objectifs des expertises en évaluation immobilière

- a. Principales motivations des expertises immobilières (transaction, litige, fiscalité, financement, comptabilité...)
- b. Expertise amiable non règlementée
- c. Expertise amiable règlementée ou encadrée par des textes juridiques (Assurances, Scpi, Opci, évaluations fiscales et domaniales...)
- d. Expertise judiciaire
- e. Interventions connexes mais distinctes de l'expertise en évaluation (avis de valeur, études de mise en valeur, analyses prospectives...)

2. Points clé de commande (et de contrôle) d'une expertise immobilière

- a. Définition juridique et physique des biens ou droits faisant l'objet de l'évaluation
- b. Contexte et objectif de l'évaluation, textes juridiques applicables le cas échéant
- c. Forme de rapport requise : synthétique, détaillée ou simple actualisation d'une expertise antérieure
- d. Types de valeurs définis : valeur vénale, locative, juste valeur ou autre, ou encore exercices spécifiques (ventilation terrain/constructions, répartition par composants etc...)
- e. Hypothèses de travail (« Assumptions ») retenues : bien libre ou occupé, avant ou après travaux
- f. Date de valeur (à distinguer de la date de visite des biens et de la date de rédaction du rapport d'évaluation)
- g. Standards professionnels applicables et éventuellement conditions particulières d'exercice de l'évaluation (confidentialité renforcée, champ des diligences...)
- h. Approches ou méthodes d'évaluation retenues ou privilégiées.
- i. Documents et informations communiqués à l'Expert et/ou utilisés par lui

3. Méthodes d'évaluation

- a. Méthode par comparaison ou par le marché
- b. Méthodes par le revenu : par capitalisation, par actualisation de flux (discounted cash flows)
- c. Méthode par le coût de remplacement
- d. Méthode par les ratios professionnels
- e. Bilan promoteur, aménageur ou marchand de biens (« compte à rebours Opérateur »)
- f. Approches indiciaires
- g. Synthèse : une ou plusieurs méthodes ? Arbitrer entre des résultats provenant de plusieurs méthodes

4. Lecture, utilisation et analyse critique d'une expertise immobilière

- a. Utilisation en interne et vis-à-vis des tiers
- b. Portée et limite de l'expertise immobilière (changement d'hypothèses de travail, marchés très volatils, biens à caractère exceptionnel...)
- c. Notion de high and best Use Value (valeur en usage optimal) versus un catalyseur ou un critère susceptible d'affecter négativement la valeur
- d. Sur quels aspects challenger l'Expert

5. Responsabilité de l'expert en évaluation immobilière

- a. Obligation d'assurance, montant couvert et clauses limitatives de responsabilité
- b. Fondements de la responsabilité : négligence ou faute + dommage avéré,
- c. Principe de transparence et besoin d'explication (quels devis de travaux, quels
- d. principes ou détails de calculs...)
- e. Devoirs de l'Expert/devoirs du Client

6. Evolution du champ des évaluations immobilières et du rôle de l'Expert

- a. Multiplication et diversité des logiciels et feuilles de calcul par le revenu
- b. Bases de données, Big data et Intelligence artificielle,
- c. Typologie des natures d'immeubles et des modes de détention ou d'usage,
- d. Réglementations, spécialisation,
- e. Rapports avec les Clients finaux et les prestataires : Property et Asset managers, Banques, Auditeurs, Autorités de contrôle et l'Etat

Les formations de l'IEIF sont éligibles au CPF (compte personnel de formation). Une convention est fournie sur simple demande (n° de formateur : 11 75 11 255 75)

