Réglementation de la profession d'Expert immobilier

La profession d'expert immobilier n'est pas réglementée et peut donc être exercée sans diplôme ni qualifications particulières. Ce métier peut être assuré par les agents immobiliers ou les administrateurs de biens, par les architectes, les géomètres, ...
Les missions parfois délicates de l'expert, les compétences techniques (construction, connaissance des bâtiments...) et juridiques (urbanisme, cadastre...) nécessaires, ainsi que les sommes – parfois considérables – d'argent en jeu, n'en font pas une profession facile. Le respect déontologique et l'impartialité de l'expert sont capitaux.

L'expert doit souscrire une assurance responsabilité civile professionnelle pour se protéger en cas de problème lors d'une expertise.

L'expert immobilier occupe une place charnière dans le milieu de l'immobilier. En effet, sa mission est de déterminer de façon précise et objective la valeur vénale d'un bien. Selon le dictionnaire juridique du droit français, la valeur vénale d'un bien désigne le prix auquel ce bien peut être vendu d'après l'état du marché à un instant donné.

Connaître la valeur de son patrimoine est parfois capital au cours de son existence, en cas de vente ou d'achat bien sûr, mais aussi en garantie de prêt, en apport dans une société, en cas de don ou de partage, d'imposition de solidarité sur la fortune, de calcul de plus-values, de liquidation de communauté, d'expropriation, de crédit-bail ou de gage, ou tout simplement pour une meilleure gestion de votre patrimoine.

L'expert se charge donc de préciser le prix d'un bien, qu'il s'agisse d'une habitation, d'un entrepôt, d'un fonds de commerce, d'une entreprise, d'un terrain agricole, d'une forêt, d'un magasin ..., que le bien soit à louer ou à vendre. L'expert n'estime pas le bien en fonction des demandes du client, il doit estimer sa valeur réelle sur la base de critères objectifs.

Il intervient à la demande du propriétaire, d'un acheteur potentiel mais également d'un juge ou d'un notaire (contentieux ou succession), d'un assureur ou d'un gestionnaire de patrimoine (signature de contrat), ou à la demande des services fiscaux. Son analyse se fait de manière objective à la suite d'une investigation précise.

L'expert procède à une visite détaillée du bien à évaluer en examinant sa composition (nombre de pièces, superficie, architecture, matériaux de construction, analyse des diagnostics ...) et son environnement ainsi que l'emplacement géographique du bien. Il vérifie le plan cadastral, l'origine de la propriété, les éventuelles servitudes, le plan d'occupation des sols, le plan du bâtiment, le plan local d'urbanisme, etc. Il étudie avec attention le dossier du bien et tient compte de tous les paramètres pouvant faire augmenter ou diminuer la valeur du bien soumis à l'expertise (appréciation par rapport au marché actuel, futures constructions dans le quartier et alentours, classement en zone inondable, sécurité prioritaire, urbaine sensible, littorale ou éco quartier ...).

À la suite de cet examen minutieux, il détermine la juste valeur du bien en se basant sur des critères économiques, techniques, comptables, juridiques et fiscaux. Avec sa connaissance du marché immobilier local et national, ainsi qu'avec l'aide de bases de données regroupant les biens situés dans la même zone géographique, il produit un résultat objectif.

Enfin, l'expert rédige un rapport qui comprend ses conclusions datées et signées. Le rapport d'expertise est libellé selon une méthodologie. De plus, il peut assurer la promotion commerciale des biens expertisés et suivre les affaires jusqu'à leur terme.

Le métier d'expert immobilier nécessite de nombreuses compétences et qualités dans différents domaines. En effet, il lui faut posséder des connaissances approfondies en droit privé, en droit public et en droit de l'urbanisme, ainsi qu'en fiscalité et en économie, sans oublier une parfaite connaissance du marché de l'immobilier. Tout comme, pour juger l'état d'une construction, l'expert doit connaître les techniques du bâtiment (fondation, plomberie, électricité...).

En outre, une bonne culture générale et une connaissance des quartiers de la ville lui permettent de se sentir à l'aise quel que soit l'objet de son expertise (maison bourgeoise, cinéma, centre historique, etc.). Une expérience immobilière chez un notaire ou dans un cabinet complète de façon logique ces compétences.

En plus de ces savoirs qui peuvent s'acquérir par une formation, l'expert immobilier doit posséder des qualités personnelles qui lui permettent d'être performant dans son métier.

L'expert doit être impartial et indépendant et ne peut réaliser une expertise dans le cas d'un conflit d'intérêts ou dans le cas d'une mission qui lui ferait perdre son indépendance et son objectivité. Lors d'une expertise, les intérêts moraux et pécuniaires de ses clients sont en jeu, l'expert doit être d'une probité à toute épreuve, n'accepter ni arrangement et ne céder à aucune influence ou pression. Il faut être rigoureux, avoir le sens de l'observation, une grande capacité d'analyse, d'argumentation et de négociation. Le relationnel et le contact avec les personnes (clients, diagnostiqueurs, confrères, personnel technique) doivent faire partie de ses atouts.

L'expert est très mobile et s'adapte facilement aux changements de biens à expertiser, il sait ainsi passer d'un studio à une entreprise en

passant par une forêt. L'esprit de synthèse et des qualités rédactionnelles,sont nécessaires à l'expert afin d'établir avec justesse dans ses rapports, les conclusions de leurs recherches.
Pour terminer, l'expert est tenu d'effectuer une veille documentaire régulière et minutieuse, d'être attentif aux évolutions en matière de fiscalité et de législation et d'étudier les nouvelles techniques d'évaluation.
Pour accéder au métier d'expert immobilier, plusieurs voies d'accès existent, mais il faut savoir qu'un Bac+4 est préférable, de par la difficulté à estimer un bien et d'une connaissance du marché de l'immobilier, longue à acquérir.
Tout d'abord, avec le Bac et une expérience professionnelle dans le domaine commercial, vous pouvez y arriver, mais le chemin sera plus long et moins facile qu'avec une formation engagée tout de suite après le Bac. Néanmoins, cette solution permet aux personnes sans diplôme mais travaillant dans le secteur immobilier d'obtenir un poste d'expert.
Plus simplement, après un Bac Sciences Économiques et Sociales – c'est le plus approprié – il est idéal de commencer la formation par un BTS Profession Immobilière (Bac+2) qui propose des enseignements généraux comme le français et les langues, et des matières plus pointues comme le marketing, l'économie, la comptabilité ou le droit.
La poursuite des études se fait à l'université avec une année de licence en droit, spécialité immobilier. Il est possible de débuter la formation directement en licence de droit et se spécialiser à partir de la troisième année.
L'obtention d'un master professionnel de gestion, administrateur de biens, manager des actifs immobiliers ou le master science des organisations, spécialisé en management de l'immobilier, sont des suites logiques. On y propose des enseignements spécialisés comme la finance, le management ou la négociation.
Trois masters pro peuvent également être envisagés par l'étudiant, permettant d'allier études universitaires et formation professionnalisante : master de droit patrimonial immobilier et notarial, spécialité droit et métiers de l'urbanisme, master d'économie et de management, spécialité gestion de l'investissement immobilier et de la construction et master sciences de gestion, spécialité sciences de l'immobilier.
À Bac+5, votre formation peut être complétée par des modules de l'École Supérieure de l'Immobilier (ESI) ou de l'Institut d'Études Économiques et Juridiques appliquées à l'immobilier, la construction et l'habitat (ICH). Toutefois, il est possible de commencer directement votre cursus par des études à l'ICH ; tout comme d'effectuer une VAE (validation des acquis par l'expérience) ou de suivre des formations complémentaires en cours du soir.
Un autre master peut préparer au métier d'expert immobilier, il s'agit du master en audit, expertise et conseil de l'École Supérieure des professions Immobilières (ESPI).
Toutes ces formations sont accompagnées de stages pour permettre aux étudiants de découvrir le monde du travail et de mettre en pratique leurs connaissances. Une expérience professionnelle importante à acquérir, qui peut faire la différence lors d'une embauche.
Même si l'on peut exercer la profession d'expert immobilier sans diplôme – bien qu'il existe plusieurs formations dans cette branche – les sommes en jeu, parfois des millions d'euros, impliquent que les estimations soient effectuées par des professionnels reconnus et qualifiés.

Emploi, débouchés et honoraires

Le métier n'est pas encore saturé, c'est une activité porteuse au vu de l'augmentation du marché de l'immobilier, d'une législation de plus en plus pointilleuse en matière de construction et de rénovation, et du retour des investisseurs dans la pierre après la crise. La demande en conseils et informations fiables en matière de valeur immobilière confirme cette tendance.
Le jeune diplômé peut commencer à travailler en tant qu'employé dans un cabinet d'experts immobiliers. Avec l'expérience et les moyens, il peut envisager de passer à son compte ou de créer sa propre structure. Il est difficile de se lancer immédiatement à son compte après la validation du diplôme, avec peu de pratique, sans fonds ni clientèle, le métier d'expert immobilier est une profession où les bonnes estimations permettent de se faire une clientèle fidèle qui vous suivra lors de la création de votre entreprise. De nouveaux débouchés ont vu le jour avec des spécialisations dans le domaine écologique, il peut également s'associer à d'autres emplois comme géomètre-expert ou expert en bâtiment.
Les honoraires d'un expert immobilier sont variables et difficiles à déterminer avec justesse. On peut néanmoins établir une grille des salaires : 1400 € bruts mensuels pour un débutant, 2200 € bruts mensuels au bout de 3 ans et entre 2800 € et 3500 € bruts mensuels après 5 ans d'activité.
La rémunération d'un expert indépendant se fait sur la base d'une vacation horaire et est précisée dans le contrat signé entre l'expert et le client. L'expert immobilier est rémunéré sur la base du temps passé pour exécuter la mission et non sur la valeur du bien expertisé, avant toute signature de contrat, l'expert fournit un devis.
Cependant, dans certaines conditions exceptionnelles (missions inhabituelles, propriété particulière), les honoraires sont calculés en fonction

d'un pourcentage applicable sur la valeur du bien concerné.

Carrière, possibilités d'évolution et lieux d'exercice

La carrière d'un expert immobilier débute presque toujours en tant que salarié d'un cabinet. Grâce à des années de pratique et de travail, l'expert gravit les échelons et peut être amené à diriger une équipe d'experts mais aussi ouvrir son propre cabinet ou se lancer en temps qu'indépendant.

Pour faire évoluer sa carrière, l'expert peut aussi choisir de se spécialiser dans un domaine particulier. Pour cela, il doit parfaitement connaître le secteur choisi, les différentes spécialités peuvent être : le diagnostic immobilier, l'immobilier d'habitation, d'entreprise, l'immobilier de bureaux, de fonds de commerce, l'immobilier commercial (boutiques et centres commerciaux), l'immobilier de loisirs, l'immobilier agricole, forestier ou foncier.

Concernant son lieu d'activité, l'expert possède bien sûr un bureau au cabinet ou à son domicile mais cet emploi s'exerce le plus souvent sur le terrain, à l'extérieur, sur le lieu géographique où se situe le bien, dans le quartier environnant mais aussi dans les mairies afin de vérifier le cadastre, le zonage, le plan d'urbanisme, etc.

Les horaires sont parfois irréguliers et il est plus pratique pour l'expert de posséder un véhicule dédié aux investigations et aux nombreux déplacements. L'expert peut également être amené à témoigner au tribunal dans certaines situations, à condition d'être agréé par ce dernier.

Pourquoi une charte ?

La complexité des évaluations, les contextes juridique, financier et environnemental, au niveau européen et international, sont de plus en plus difficiles à appréhender. La Charte précise les conditions générales d'exercice de l'expertise, les méthodologies d'évaluation, les types de superficies et les différentes pondérations.

Elle définit pour "l'expert au sens de la charte" les qualifications initiales, l'expérience minimale et une obligation de formation continue. Ainsi que les missions, diligences et les principes déontologiques s'appliquant aux experts en évaluation immobilière.

La Charte est en harmonie avec les normes de base au plan européen et international (standards TEGoVA, RICS, IVSC) tout en soulignant les spécificités propres à la France.

À noter :

Précise et pédagogique, la *Charte de l'expertise en évaluation immobilière* est également rédigée à l'intention des particuliers et des consommateurs. Elle leur apporte des informations sur la valeur vénale ou locative, le type de surface et de superficie, le taux de rendement… de leur bien.

À ce titre, les compétences professionnelles de l'expert en évaluation au sens de la charte ont été codifiés par le décret du 13 mai 2016 sur le crédit hypothécaire à l'article R3112-0-9 et suiv. du Code de la consommation.

Les points forts de la charte

La Charte définit la formation, la qualification et les cadres d'exercice de l'expert, ainsi que le contenu des missions et des rapports d'expertise.

La Charte détaille les concepts de valeur, de surfaces et superficies, les méthodes d'évaluation, les typologies de loyers, les taux de capitalisation, de rendement et d'actualisation …

La Charte rappelle les principes déontologiques s'appliquant aux experts en évaluation immobilière envers eux-mêmes, leurs clients, leurs confrères et les tiers.

Cette nouvelle version s'est enrichie d'un chapitre donnant des indications sur les incidences des normes techniques et de développement durable dans le processus d'expertise en évaluation immobilière.

Comment est assuré le respect de la Charte ?

Les dix-sept associations professionnelles signataires de cette Charte sont réunies au sein d'un Comité d'Application qui a pour mission de mettre régulièrement à jour les dispositions de la présente Charte.

Toute association ou tout ordre professionnel signataire doit s'assurer et contrôler que l'ensemble de ses membres respecte ces dispositions.