

## PROGRAMME DE FORMATION

Formation Diagnostic Technique Immobilier

**FORMATION EXPERTISE**

**VALEUR VENALE**

Responsable Formation : M. MARTINEZ Stéphane





## OBJECTIFS / COMPETENCES RECHERCHEES

### ● OBJECTIFS DES FORMATIONS PROPOSEES :

- Définir la différence entre estimation et expertise ;
- Déterminer les différentes valeurs et méthodes d'expertise au regard de différents types d'immeubles à évaluer ;
- Choisir et mettre en œuvre la méthode adaptée.

### ● COMPETENCES RECHERCHEES :

L'estimation d'une maison, d'un appartement ou même d'un immeuble ne s'improvise pas et nécessite de connaître tant le marché local que les normes en vigueur sans oublier les différentes méthodes de calcul à mettre en place. Des automatismes qui s'apprennent et se perfectionnent sur le terrain, et ne peuvent être effectués sans posséder les solides compétences théoriques. Le rôle de l'expert immobilier est important et son intervention peut se révéler capitale pour les donneurs d'ordre qui font appel à ses services.

#### Savoir estimer les coûts

- Indépendant des acteurs de la vente, l'expert indépendant propose aux vendeurs ou acquéreurs des estimations basées sur plusieurs méthodes en application de la charte de l'expertise

#### Savoir établir des rapports

L'expert formalise, dans un rapport, ses analyses et conclusions dans un langage compréhensible par des non professionnels.

### ● NATURE D'ACTION DE FORMATION

Développement des compétences - Perfectionnement technique et des connaissances.

« Modalités de contrôle de l'assiduité : attestation d'assiduité + feuille d'émargement ».

## PRESENTATION DU FORMATEUR

**Formateur : Monsieur Jean-Paul SASSOULAS**

#### Son expérience :

- Expert en bâtiment et pathologie du bâtiment
- Expert d'assuré
- Expert en Diagnostic Technique Immobilier
- Formateur depuis 1997.

#### Ses diplômes :

- Terminale F1
- B.T. de dessinateur en construction mécanique.
- Diplôme d'état de coordination de travaux T.C.E. (C.F.P.A. TOULOUSE)

## SOMMAIRE

---

### Contenu de la formation

Le contenu pédagogique est décomposé en 3 champs représentant :

- A. Objectifs généralités (1 jour : 7 heures)**
- B. Objectif expertise méthodologie (1 jour 7 heures)**
- C. Objectif expertise application (1 jour 7 heures) et visite d'un bien**

## CONTENU DE LA FORMATION

---

### A. Objectifs généralités (1 jour : 7 heures)

- **Compréhension de la notion d'expertise en valeur vénale**
- Organisation de la profession
- **Charte de l'expertise**
- Les valeurs de l'expert immobilier
  - Son rôle
  - Définition de l'expert valeur vénale
  - Les différentes expertises
- Les grandes notions
  - De valeurs
  - De surface
- **Vision du Marché de l'immobilier français.**
  - Confiance des ménages
  - Analyse de l'activité immobilière
  - Niveau des prix
  - Focus sur les taux de crédits immobilier
  - Tendances actuelles du marché : le point sur la conjoncture du marché.

#### Présentation des facteurs de valeurs (*emplacement, vétusté par corps d'état, etc.*)

- Les composantes de la valeur
  - Facteurs physiques.
  - Facteurs juridiques.
  - Facteurs socio-économiques

### B. Objectif expertise méthodologie (1 jour 7 heures)

- **Définition des principales méthodes d'expertise**
  - Pour les appartements :
    - Méthode comparative par régression statistique,
    - Méthode comparative par réduction du prix maximal (méthode hédoniste).

- Pour les maisons :
  - Méthode comparative par sol + constructions,
  - Méthode comparative par bâti – terrain intégré.
  
- Méthodes communes aux différents biens :
  - Méthode par capitalisation,
  - Méthode par discounted cash-flow DCF (approche simple).
  
- Méthodes complexes
  - Bilan promoteur (approche simple),
  - Bilan aménageur / lotisseur (approche simple).
  
- **Les surfaces à retenir en fonction du bien à expertiser**
  - Analyse des documents d'urbanisme,
  - Les surfaces hors œuvre (SHON / SHOB / SPC 2012),
  - Les surfaces intérieures (CARREZ / SURFACE UTILE),
  - Les surfaces pondérées (SDPHO / SUP).

### 1. Expertiser un appartement

- Les méthodes à retenir
- Les taux de capitalisation

#### Quantifier les travaux à effectuer dans l'immeuble ou dans l'appartement

- Excédent de charges de copropriété ?
- Les abattements retenus pour les appartements occupés

### 2. Expertiser une maison individuelle

- les méthodes à retenir
- estimer la valeur du terrain, assiette foncière de la construction (+ cas atypiques) ☑ Identification des différents types de bâtis anciens ou contemporains.
- quantifier avec précision la vétusté d'une construction
- appréhender les possibilités de construction résiduelles (analyse des POS / PLU / document d'urbanisme)

### 3. Evaluer des murs commerciaux

#### a) Déterminer la surface utile commerce

Technique judiciaire,

#### b) Evaluation d'un commerce libre de toute occupation

Méthode comparative bâti terrain intégré,

Méthode par capitalisation,

#### c) Evaluation d'un commerce occupé

Méthode par capitalisation,

Rappel des notions essentielles du décret de 1953,

Notions de déplafonnement,

Valeur du droit au bail / Différence entre droit au bail et pas de porte,

Que pensez du bail tous commerces ?

Déterminer la valeur locative dans un secteur de faible commercialité,

**d) Déterminer le taux de rendement applicable à chaque catégorie de bien**

Les différents taux applicables,  
Choisir le taux approprié,

**4. Immobilier d'entreprise**

- a) Les différentes familles d'immobilier d'entreprise,
- b) Les entrepôts,
- c) Les locaux commerciaux,
- d) Les locaux de fabrication,
- e) Les locaux polyvalents,
- f) Déterminer la vétusté des différents biens,
- g) Déterminer les méthodes d'expertises appropriées,

**Cas pratiques :**

- Evaluation d'un immeuble d'entreprise,
- Méthode comparative par sol + constructions,
- Méthode par capitalisation,
- Méthode cash-flow discounted (DCF / actualisation des flux de revenus) : approche détaillée,
- Méthode comparative bâti terrain intégré,

**Cas particulier :**

- Le bail à construction,
- Les murs d'hôtel,
- Les difficultés rencontrées par l'expert : solutions,
- Les cas atypiques,

**C. Objectif expertise application (1 jour 7 heures)****Application et cas pratique**

Visite sur le terrain d'un bien à évaluer avec rédaction d'un rapport

- Méthodes illustrées par des cas pratiques avec détermination de la :
  - valeur d'un terrain,
  - valeur d'un appartement,
  - valeur d'une maison,
  - valeur de locaux professionnels...

Présentation de rapports selon types de biens étudiés.

Corrigé et comparaison des options prises.

**EXPERTVAL ...**

Un logiciel d'expertises de valeur vénale qui permet de :

- Gérer une base de données de références et permet des imports en nombre par exemple de fiches Patrim.
- Intégrer les données DVF (Demandes de valeurs foncières) fournies par l'administration fiscale.
- Utiliser les différentes méthodes d'évaluation préconisées par la charte de l'expertise dont la méthode « Discounted cash-flow ».
- Intégrer de nombreux outils dont une messagerie interne, des notifications et des rappels.

## MOYENS ET MÉTHODES PÉDAGOGIQUES :

---

### ● MOYENS MIS EN OEUVRES ET METHODE D'ANIMATION

- Formation en salle avec tables et chaises pour 15 personnes (2 m<sup>2</sup> réglementaires par personne)
- Présence de supports de cours
- Présence de QCM
- Présence de textes réglementaires et modèle de rapport vierge
- Tableau blanc
- Présence vidéo projecteur pour diffusion support de cours annexes
- Présence d'une valise pédagogique
- Feuilles de présences apprenants + formateur
- WIFI disponible
- Présence consommable tel que café, sucre, papier toilette etc....

## EVALUATION DE LA FORMATION/SANCTION DE LA FORMATION

---

- QCM en cours de formation

## SUR QUOI PORTENT LES EVALUATION ?

---

L'évaluation porte sur les acquis de la formation.

## SANCTION VISEE PAR LA FORMATION

---

- Attestation de formation expertise valeur vénale

## LES COORDONNEES DE LA PERSONNE A CONTACTER POUR TOUTES DEMANDES D'INFORMATION

---

### Madame PARENA Laure

**Adresse :**

9 rue Robert Schuman – P.A. de la Peyrière  
34430 Saint Jean de Védas

**Tel :** 04 67 50 50 58

**Mail :** [lparena@fdti.fr](mailto:lparena@fdti.fr)

## DURÉE DE LA FORMATION ET MODALITÉS D'ORGANISATION

---

● **LA DUREE TOTALE DE LA FORMATION :**

Durée de la formation : 3 jours (21 heures)

● **DEBUT ET FIN DE L'ACTION :**

A définir

● **LES HORAIRES :**

8h30 / 12h00 et 13h30 / 17h00

● **LE LIEU**

« South Drive » - Quartier Mauboule – Bât 3 - 26000 VALENCE

● **ORGANISATION FORMATION :**

Il s'agit d'une formation en présentiel.

● **TAILLE DU GROUPE :**

Entre 5 et 12 stagiaires.