

EXPERT(E) EN EVALUATION ET AUDIT IMMOBILIER REFERENTIEL D'ACTIVITES, DE COMPETENCES ET D'EVALUATION

Article L6113-1 [En savoir plus sur cet article...](#) Créé par [LOI n°2018-771 du 5 septembre 2018 - art. 31 \(V\)](#)

« Les certifications professionnelles enregistrées au répertoire national des certifications professionnelles permettent une validation des compétences et des connaissances acquises nécessaires à l'exercice d'activités professionnelles. Elles sont définies notamment par un **référentiel d'activités** qui décrit les situations de travail et les activités exercées, les métiers ou emplois visés, un **référentiel de compétences** qui identifie les compétences et les connaissances, y compris transversales, qui en découlent et un **référentiel d'évaluation** qui définit les critères et les modalités d'évaluation des acquis. »

REFERENTIEL D'ACTIVITES <i>décrit les situations de travail et les activités exercées, les métiers ou emplois visés</i>	REFERENTIEL DE COMPETENCES <i>identifie les compétences et les connaissances, y compris transversales, qui découlent du référentiel d'activités</i>	REFERENTIEL D'EVALUATION <i>définit les critères et les modalités d'évaluation des acquis</i>	
		MODALITÉS D'ÉVALUATION	CRITÈRES D'ÉVALUATION
Activité 1. (1) Conduire des missions d'expertise et d'évaluation immobilières	C1. Rédiger une proposition d'expertise et d'évaluation répondant au besoin du client C1.1 Repérer les types de biens à évaluer et les types de valeurs à expertiser. C1.2 Etablir la liste des documents nécessaires à la mission C1.3 Prévoir les visites des biens à expertiser. Pour l'expertise d'un patrimoine immobilier important, déterminer l'échantillon à visiter (en accord avec le client) C1.4 Déterminer le délai de rendu des conclusions et le devis de la mission	Contrôle continu (CC) sur 6 cours distincts : 1. Métiers de l'expertise 2. Actifs résidentiels 3. Actifs tertiaires 4. Actifs commerciaux et spécifique 5. Evaluation des locaux industriels et entrepôts 6. Terrains à bâtir et actifs ruraux	<u>Cours 1</u> : Connaît la structure d'un rapport d'expertise et les étapes de sa réalisation - Sait établir la liste des documents nécessaires à l'élaboration de l'expertise <u>Cours 2 à 6</u> : Sait indiquer les spécificités de l'actif étudié (marché, déterminants de la valeur) et choisir les méthodes d'évaluation adaptées. A partir de sa connaissance des différents types d'actifs, est capable de justifier le choix des actifs à expertiser
	C2. Pour des immeubles importants ou complexes, définir la gamme des investigations et des calculs pour réaliser le rapport d'expertise en accord avec le client	Contrôle continu sur 2 cours distincts : 1. Techniques d'évaluation par les cash flows 2. Informatique appliquée à l'immobilier	<u>Cours 1</u> . Est capable de mettre en œuvre la méthode d'évaluation par les cash flows <u>Cours 2</u> . Sait utiliser un tableur pour calculer une série de cash flows actualisés

Activité 1. (2) Conduire des missions d'expertise et d'évaluation immobilières	C3. Effectuer le contrôle des pièces fournies par le client pour retenir les références les plus adaptées à la consistance des biens à expertiser	Contrôle continu et/ou examen écrit sur 5 cours distincts : <ol style="list-style-type: none"> 1. Droit de l'urbanisme (CC) 2. Copropriété (CC) 3. Audit technique des bâtiments (CC+E) 4. Immobilier et développement durable (CC+E) 5. Baux commerciaux (E) 	<u>Cours 1.</u> Sait repérer les documents et règles d'urbanisme s'appliquant à l'immeuble étudié <u>Cours 2.</u> Maîtrise les documents relatifs à la copropriété <u>Cours 3.</u> Maîtrise et sait exploiter les documents relatifs à la situation technique de l'immeuble <u>Cours 4.</u> Connaît les documents attestant de la situation de l'immeuble au regard de la réglementation environnementale <u>Cours 5.</u> Sait exploiter les documents « baux »
	C4. Conduire la visite du ou des biens immobiliers à expertiser C4.1 Vérifier la conformité des locaux visités avec les plans et/ou états récapitulatifs de surface C4.2 Vérifier la conformité de l'état locatif aux baux fournis par le client	Contrôle continu et/ou examen écrit sur 2 cours distincts : <ol style="list-style-type: none"> 1. Audit technique des bâtiments (CC+E) 3. Baux commerciaux (E) 	<u>Cours 1.</u> Est capable de lire et d'exploiter les documents techniques (plans, surfaces) <u>Cours 2.</u> Est capable de rapprocher l'état locatif des baux en cours
	C5. Rédiger un rapport détaillé d'expertise C5.1. Mobiliser et exploiter les documents et diligences nécessaires à la mission C5.2. Présenter les éléments techniques, juridiques et commerciaux déterminant la valeur des biens C5.3 Vérifier que le type de rapport réalisé, les hypothèses de travail et les méthodes employées sont conformes au périmètre des missions conformément aux modalités de la charte de l'expertise	Contrôle continu (CC) et/ou examen écrit (E) sur 4 cours distincts : <ol style="list-style-type: none"> 1. Métiers de l'expertise (CC) 2. Audit technique des bâtiments (CC+E) 3. Immobilier et développement durable (CC+E) 4. Baux commerciaux (E) 	<u>Cours 1 :</u> Maîtrise les dispositions de la Charte de l'expertise et l'utilise pour vérifier la validité d'un rapport d'expertise <u>Cours 2 :</u> Est capable de repérer les éléments techniques déterminant la valeur des biens <u>Cours 3 :</u> Connaît les règles de l'immobilier durable et est capable de les utiliser pour évaluer la situation d'un bien <u>Cours 4 :</u> Repère dans un bail commercial les éléments déterminant la valeur locative d'un bien
	C6. Dans le cadre d'une certification intermédiaire actualisant une expertise antérieure, savoir mener un examen rapide des modifications apportées à un immeuble	Contrôle continu et/ou examen écrit sur 2 cours distincts : <ol style="list-style-type: none"> 1. Audit technique des bâtiments (CC+E) 2. Immobilier et développement durable (CC+E) 	<u>Cours 1.</u> Sait repérer les points critiques de l'état technique d'un immeuble <u>Cours 2.</u> Est capable d'évaluer la situation d'un immeuble au regard des réglementations du développement durable

Activité 1. Synthèse des modalités d'évaluation			
ME1 à ME6	<i>Pour l'ensemble des cours associés à l'activité 1, évaluation des connaissances mobilisées par l'activité</i>	Contrôle continu et/ou examen écrit	Obtenir une moyenne au moins égale à 10/20
ME3 et ME4	<i>Pour l'ensemble des compétences techniques mobilisées par l'activité 1</i>	Cas pratique Due diligence technique : rapport écrit et soutenance	Sait conduire l'analyse technique d'un immeuble en vue de son évaluation
ME1 et ME5	<i>Pour l'ensemble des compétences techniques, économiques, juridiques, environnementales associées à l'activité 1</i>	Cas pratiques : rapport écrit et soutenance Cas pratique 1 : Evaluation d'un immeuble industriel ou commercial Cas pratique 2 : Evaluation d'un immeuble tertiaire	Sait produire un rapport d'expertise conforme aux exigences professionnelles (structure du rapport – argumentation pour le choix des actifs et des méthodes – analyse critique de la valeur proposée) et le présente oralement
Activité 2 (1) Conduire une mission d'analyse des risques liés à l'acquisition ou à la revente d'actifs immobiliers			
	C1. Concevoir et conduire les études préalables à une acquisition ou un aménagement immobilier	Contrôle continu et/ou examen écrit sur 5 cours distincts : 1. Droit de l'urbanisme (CC) 2. Urbanisme opérationnel (CC+E) 3. Marketing (CC) 4. Politique de l'habitat et de l'aménagement (CC) 5. Actifs et marchés (CC+E)	<u>Cours 1.</u> Connaît les règles qui conditionnent la constructibilité dans le PLU, et les incidences du SCOT sur la constructibilité et les équipements <u>Cours 2.</u> Maîtrise le régime et la procédure de délivrance des autorisations d'urbanisme <u>Cours 3.</u> Sait trouver et interpréter les informations caractéristiques d'un marché (quantités, prix) <u>Cours 4.</u> Sait analyser les mécanismes de valorisation/dévalorisation des territoires urbains <u>Cours 5.</u> Maîtrise les étapes d'une étude de marché tertiaire et anticipe de façon argumentée le potentiel d'un quartier
	C2. Réaliser la vérification approfondie d'un immeuble et identifier, s'il y a lieu, les enquêtes complémentaires à faire réaliser par des entreprises spécialisées	Contrôle continu et/ou examen écrit sur 3 cours distincts : 1. Développement durable (CC) 2. Immobilier et développement durable (CC+E) 3. Audit technique des bâtiments (CC+E)	<u>Cours 1.</u> Connaît la réglementation du développement durable et distingue les volets énergétique, thermique, environnemental <u>Cours 2.</u> Est capable de mobiliser les outils juridiques, techniques et financiers applicables à l'immobilier durable pour l'étude d'un immeuble particulier <u>Cours 1.</u> Sait repérer les points critiques de l'état technique d'un immeuble et proposer des investigations complémentaires

Activité 2 (2) Conduire une mission d'analyse des risques liés à l'acquisition ou à la revente d'actifs immobiliers	C3. Établir le coût prévisionnel de travaux de rénovation ou de réhabilitation C3.1 Réunir les diagnostics environnementaux nécessaires C3.2 Savoir mobiliser les techniciens du bâtiment et/ou les architectes pour estimer la commercialité du bien immobilier	Contrôle continu et/ou examen écrit sur 3 cours distincts : 1. Immobilier et développement durable (CC+E) 2. Audit technique des bâtiments (CC+E) 3. Marketing (CC)	<u>Cours 1.</u> Est capable de mobiliser les outils juridiques, techniques et financiers applicables à l'immobilier durable pour proposer un programme de travaux de mise en conformité <u>Cours 2.</u> Sait repérer les points critiques de l'état technique d'un immeuble et proposer un programme de travaux rénovation optimisant sa commercialité <u>Cours 3.</u> Maîtrise les mécanismes de formation des prix fonciers et immobiliers et les mobilise pour évaluer la viabilité d'une opération
	C4. Savoir exploiter les études d'aménagement d'un quartier pour identifier les modifications susceptibles d'augmenter la valeur d'un immeuble	Contrôle continu et/ou examen écrit sur 4 cours distincts : 1. Droit de l'urbanisme (CC) 2. Urbanisme opérationnel (CC+E) 3. Marketing (CC) 4. Actifs et marchés (CC+E)	<u>Cours 1.</u> Connaît les règles de constructibilité (PLU), et les incidences du SCOT sur la constructibilité et les équipements <u>Cours 2.</u> Maîtrise le régime et la procédure de délivrance des autorisations d'urbanisme <u>Cours 3.</u> S'appuie sur les mécanismes de formation des prix fonciers et immobiliers pour évaluer les perspectives d'évolution de la valeur d'un immeuble <u>Cours 4.</u> Peut proposer le changement de destination d'un immeuble, sait en évaluer le coût et l'effet attendu sur sa valeur.
	C5. Réaliser une étude de marché pour : - Déterminer l'évolution prévisible de la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier - Vérifier la pertinence d'un projet d'investissement	Contrôle continu et/ou examen écrit sur 3 cours distincts : 1. Économie internationale et investissement immobilier (CC) 2. Actifs et marchés (CC+E) 3. Marketing (CC)	<u>Cours 1.</u> Comprend les débats économiques internationaux et sait évaluer leurs conséquences sur les entreprises et territoires <u>Cours 2.</u> Connaît les étapes d'une étude de marché. Sait mobiliser les données et méthodes pour analyser un marché local et anticiper son potentiel de développement. <u>Cours 3.</u> Mobilise les mécanismes de formation des prix fonciers et immobiliers pour évaluer leurs perspectives d'évolution

Activité 2 (3) Conduire une mission d'analyse des risques liés à l'acquisition ou à la revente d'actifs immobiliers	C6. Evaluer la faisabilité juridique et technique d'un projet immobilier	Contrôle continu et/ou examen écrit sur 4 cours distincts : 1. Droit de l'urbanisme (CC) 2. Urbanisme opérationnel (CC+E) 3. Développement durable (CC) 4. Diagnostics techniques et sécurité (CC+E)	<u>Cours 1.</u> Connaît les règles de constructibilité (PLU), et les incidences du SCOT sur la constructibilité et les équipements <u>Cours 2.</u> Maîtrise le régime et la procédure de délivrance des autorisations d'urbanisme <u>Cours 3.</u> Sait utiliser les règles applicables à l'immobilier dans leurs volets énergétique, thermique et environnemental. <u>Cours 4.</u> Sait intégrer les paramètres techniques aux différentes étapes de valorisation d'un immeuble
	C7. Structurer le financement de l'acquisition d'un portefeuille immobilier	Contrôle continu et/ou examen écrit sur 3 cours distincts : 1. Eléments de finance immobilière (CC) 2. Analyse financière (CC) 3. Fiscalité immobilière (E) Cas pratique Financement d'un portefeuille rapport écrit et soutenance	<u>Cours 1.</u> Sait calculer et interpréter les soldes intermédiaires de gestion et les ratios d'analyse financière <u>Cours 2.</u> Sait calculer le coût global d'un projet <u>Cours 3.</u> Intègre la fiscalité de l'acquisition, la détention, la vente dans l'évaluation d'un projet immobilier Sait construire le financement d'un projet d'investissement immobilier
Activité 2. Synthèse des modalités d'évaluation			
ME1 à ME7	<i>Pour l'ensemble des cours associés à l'activité 2, évaluation des connaissances mobilisées par l'activité</i>	Contrôle continu et/ou examen écrit	Obtenir une moyenne au moins égale à 10/20
ME7	<i>Pour les compétences en financement des projets immobiliers</i>	Cas pratique Financement d'un portefeuille – rapport écrit et soutenance	Sait construire et présenter de manière argumentée un projet de financement complexe : dossier écrit et soutenance
Activité 3 Améliorer l'environnement de travail de l'expert dans le cadre d'une activité de conseil salarié ou indépendant	C1. Savoir utiliser les réseaux professionnels et les réseaux sociaux pour identifier des cibles de prospects et valoriser l'intervention de l'expert en évaluation immobilière	Métiers de l'expertise (CC)	Connaît les réseaux professionnels de l'expertise et les cas réglementaires de l'expert en évaluation immobilière
	C2. Construire et proposer des sessions de formation et assurer l'animation de groupes de travail au sein des chambres syndicales ou de commissions ad hoc	Management (CC) Management de l'innovation (cas pratique oral)	Est capable de construire un projet Est capable de développer et animer une équipe projet Sait créer des opportunités d'innovation
Activité 3. Synthèse des modalités d'évaluation			
ME1 et ME2	<i>Pour l'ensemble des cours associés à l'activité 3, évaluation des connaissances mobilisées par l'activité</i>	Contrôle continu et 1 cas pratique oral	Obtenir une moyenne au moins égale à 10/20