Évaluer avec méthode les biens immobiliers résidentiels

Non-certifiante | Formation continue

Réf. : 26205117F — Mise à jour : 14 avril 2026

Organisme responsable : **Esprit Formation**

Présentation de la formation

Objectifs

Connaître les fondamentaux de l'expertise immobilière

Cet objectif vise à donner au collaborateur une base solide sur les principes et le cadre de l'expertise immobilière. Il s'agit de comprendre le rôle de l'expert, les normes et chartes qui encadrent la profession, ainsi que les notions essentielles de valeur vénale, valeur locative et valeur d'usage, afin d'aborder toute mission avec rigueur et méthode.

Acquérir les méthodes pour réaliser un avis de valeur des biens d'habitation

Cet objectif permet au collaborateur de maîtriser les principales méthodes d'évaluation appliquées aux biens résidentiels : méthode par comparaison, méthode par le revenu, méthode hédoniste. Il sera capable de collecter les données de marché, d'analyser les caractéristiques du bien et de son environnement, et de justifier une valeur de façon argumentée et professionnelle.

Établir un rapport d'expertise synthétique

Cet objectif vise à former le collaborateur à la rédaction d'un rapport d'expertise clair, structuré et exploitable. Il s'agit de savoir organiser les informations collectées, présenter la méthodologie retenue, argumenter les ajustements effectués et conclure sur une valeur défendable. Le rapport doit être compréhensible pour le client tout en répondant aux exigences professionnelles du secteur.

Programme

Méthodes d'évaluation : quelle méthode pour quel type de bien ?

- Identifier la méthode la plus adaptée selon la nature du bien : habitation, commerce, investissement locatif
- Comprendre les critères de choix entre les différentes approches
- Combiner plusieurs méthodes pour affiner et fiabiliser l'évaluation

Unités de mesure

- **Loi Boutin** : surface habitable, application aux locations
- **Loi Carrez** : surface privative, application aux ventes en copropriété
- **SHOB/SDPHO** : surfaces hors œuvre, application aux biens spécifiques
- Comprendre les différences et savoir quelle mesure utiliser selon le contexte

Méthode par comparaison

- Collecter et sélectionner des références de transactions pertinentes
- Ajuster les comparables selon les caractéristiques du bien
- Justifier et argumenter la valeur obtenue

Méthode par capitalisation et rendement

- Comprendre le principe de capitalisation d'un revenu locatif
- Calculer un taux de rendement adapté au marché et au type de bien
- Appliquer la méthode sur des cas concrets d'investissement

Indices d'actualisation et mise en situation

- Connaître les principaux indices : IRL, ILC, ICC, ILAT
- Appliquer ces indices dans les calculs de révision et d'actualisation
- Mettre en pratique les méthodes sur des cas réels en situation simulée

Comment rédiger un avis de valeur

- Structurer un avis de valeur clair et professionnel
- Présenter la méthodologie retenue et les références utilisées
- Conclure sur une fourchette de valeur argumentée et défendable

Certifications préparées et métiers visés

Niveau d'entrée	Niveau de sortie
Aucun prérequis	**Sans niveau spécifique**

Métiers associés

C1504 — Transaction immobilière

Dates et lieux de formation

N° session	Modalité	Lieu	Du	Au
2265407S	Présentiel	Brest	13/04/2026	12/04/2027

Source : GREF Bretagne #26205117F