

Description

L'expert ou l'experte en estimations immobilières déterminent la valeur financière de biens immobiliers tels que des immeubles, des terrains ou encore des bureaux. Ils analysent les éléments qui influencent la valeur d'un bien en vue d'une vente, d'une donation, d'une succession, etc. Leurs rapports d'expertise apportent des réponses aux questions des acteurs du marché immobilier, par exemple en termes de détermination de valeurs ou de rentabilité.

Leurs principales activités consistent à:

Préparation du dossier et visite de l'objet

- analyser le mandat en fonction de l'objet à estimer et comprendre avec précision la demande du client;
- définir et évaluer les documents nécessaires pour l'estimation, comme par exemple un extrait du registre foncier, le plan de l'immeuble ou le bail à loyer;
- procéder à une analyse préalable du dossier sur la base des éléments à disposition;
- établir un devis à l'intention du client;
- préparer et effectuer les visites en collaboration avec le propriétaire ou la gérance;
- visiter l'objet, évaluer son état (construction, matériaux utilisés, etc.) et prendre des photos;

Analyse et rapport d'estimation

- analyser les informations communiquées par les divers services publics (tels qu'offices cantonaux ou administrations communales), les locataires et le propriétaire;
- identifier les informations manquantes et se les procurer;
- déterminer et analyser les éléments juridiques, techniques, économiques et environnementaux susceptibles d'influencer la valeur de l'objet (p.ex. présence de déchets toxiques);
- évaluer les risques et les opportunités de l'objet;
- choisir la bonne méthode d'évaluation et appliquer les normes nationales et internationales relatives à l'estimation;
- effectuer les calculs nécessaires (volumes, coûts de construction et valeur de rendement entre autres);
- justifier les hypothèses et paramètres retenus pour effectuer l'estimation et déterminer les valeurs-clés;
- identifier et commenter les chiffres de rentabilité en fonction de l'objet sur la base des loyers actuels et de la valeur locative;
- conseiller le donneur de mandat sur les possibilités d'économie d'énergie, de rénovation ou d'optimisation, notamment concernant le rendement et les coûts;
- établir un rapport d'estimation en fonction du mandat;
- procéder parfois à des évaluations de portefeuilles d'immeubles.

Environnement de travail

Les experts en estimations immobilières ont pour clients des particuliers, des hoiries, des entreprises, des collectivités publiques, des fondations ou encore des instituts financiers. Ils partagent leur temps de travail entre les visites des objets à estimer et l'analyse des dossiers dans leur bureau. Ils sont amenés à collaborer avec des experts du bâtiment, des gérants d'immeubles, des administrations publiques ou d'autres partenaires du secteur. Leurs horaires sont en principe réguliers.

Formation

La formation d'expert ou d'experte en estimations immobilières s'acquiert en emploi ou à temps partiel.

Lieu

- divers lieux en Suisse romande.

Durée

- environ 17 mois.

Conditions d'admission à l'examen

- certificat fédéral de capacité (CFC), maturité (tout type), diplôme d'une école supérieure, brevet fédéral, diplôme fédéral, diplôme d'une haute école (bachelor ou master) ou titre équivalent et au moins trois ans d'expérience professionnelle dans un métier de l'immobilier, dont 2 ans au moins en Suisse;
- autre profil et au moins cinq ans de pratique professionnelle dans un métier de l'immobilier, dont 2 ans au moins en Suisse;
- aucune inscription au casier judiciaire en contradiction avec le but de l'examen.

Titre obtenu

- brevet fédéral d'expert ou d'experte en estimations immobilières.

Contenu (branches d'examen)

- droit - fiscalité;
- connaissances de la construction;
- économie politique;
- économie d'entreprise;
- estimation immobilière.

Qualités requises

L'exercice de cette profession fait appel à des qualités comme:

- Capacité d'analyse
- Impartialité
- Rigueur
- Discrétion
- Facilité de rédaction
- Disposition à de fréquents déplacements

Perspectives professionnelles

Les experts en estimations immobilières trouvent des emplois au sein d'entreprises et d'institutions de différentes tailles. L'éventail des domaines d'activité est varié: gérances, banques, agences d'expertise immobilière, administrations publiques, caisses de pension, compagnies d'assurances, entreprises de construction, fiduciaires, etc. Le niveau hiérarchique des postes qu'ils occupent varie en fonction de leur expérience et de l'entreprise qui les emploie. Ces professionnels peuvent également se mettre à leur compte. Pour cela, ils doivent disposer au préalable de plusieurs années de pratique ainsi que d'un bon réseau. Les expertises immobilières sont de plus en plus demandées et ce secteur est appelé à se développer dans le contexte de la spécialisation et de la professionnalisation des métiers de l'immobilier.

Perfectionnement

Les experts en estimations immobilières peuvent envisager les perfectionnements suivants:

- cours proposés par l'USPI et les organisations professionnelles immobilières;
- diplôme fédéral d'expert-e fiduciaire, d'administrateur-trice de biens immobiliers ou de dirigeant-e en Facility Management, formations en emploi ou à temps partiel, divers lieux en Suisse romande;
- diplôme d'économiste d'entreprise ES, formation en emploi, Lausanne et Neuchâtel;
- Bachelor of Science HES-SO en économie d'entreprise, à plein temps, en emploi ou à temps partiel, diverses localités de Suisse romande;
- etc.

Pour plus de détails, consulter www.orientation.ch/perfectionnement.

Professions voisines

- Administrateur de biens immobiliers DF/Administratrice de biens immobiliers DF
- Conseiller financier BF/Conseillère financière BF
- Courtier en immeubles BF/Courtière en immeubles BF
- Gérant d'immeubles BF/Gérante d'immeubles BF

Adresses

Association suisse de l'économie immobilière
SVIT Romandie
Av. de Rumine 13
1005 Lausanne
Tél.: 021 331 20 95
<http://www.svit.ch/fr>

Chambre suisse d'experts en estimations immobilières (CEI)
Route du Lac 2
1094 Paudex
Tél.: 058 796 38 27
<http://www.cei.ch>

Commission suisse des examens de l'économie immobilière
Secrétariat romand
Rue du Midi 2
1003 Lausanne
Tél.: 021 601 24 80
<https://www.sfpkiw.ch>

USPI Formation - Union suisse des professionnels de l'immobilier
Av. d'Ouchy 47 bis
1006 Lausanne
Tél.: 021 613 35 55
<http://www.uspi-formation.ch>