

# US4330 - Estimation immobilière

## Présentation

### Objectifs pédagogiques

- Comprendre le fonctionnement d'un marché et plus spécifiquement du marché immobilier (les intervenants, l'offre et la demande)
- Développer la culture financière.
- Analyser le marché immobilier par la nature des acquéreurs.
- Apprendre les méthodes d'estimation immobilière.

## Programme

### Contenu

Grandes lignes de la matière :

- Analyse des facteurs de la valeur.
- Exposé des méthodes d'estimation immobilière, déterminées par la nature des acquéreurs :
  - . La méthode de comparaison
  - . La méthode de bilan
  - . Les méthodes financières (méthode de capitalisation du revenu et présentation de la méthode d'actualisation des flux nets futurs de trésorerie.

### Programme de cours :

#### INTRODUCTION

#### Les différents intervenants sur le marché immobilier

1. Les officiers ministériels
2. Les professions libérales et les commerçants
3. Formation ou diplôme : accès à la profession
4. Métiers
5. Responsabilité et obligations (moyen ou résultat)

#### GENERALITES

#### Chapitre 1 : Le marché immobilier

##### 1. Qu'est-ce qu'un marché ?

##### 2. Le marché immobilier

A - Marché immobilier déterminé par la nature des biens - classification des immeubles :

- Fonds ruraux
- Terrains
- Immeubles bâtis

B - Marché immobilier déterminé par la nature des acquéreurs :

- Utilisateur
- Investisseur

##### 3. Spécificité du marché immobilier

- A - Marché très hétérogène
- B - Marché de prototypes

#### Chapitre 2 : L'expert

##### 1. Rôle de l'expert

##### 2. Cadre d'intervention de l'expert

- A - Expertise amiable

Mis à jour le 29-03-2023



**Code : US4330**

Unité spécifique de type mixte  
2 crédits

**Responsabilité nationale :**  
EPN02 - Ecole supérieure des  
géomètres et topographes  
(ESGT) / Elisabeth BOTREL

#### Contact national :

École supérieure des géomètres  
et topographes (ESGT)  
2D3P10, 1 Boulevard Pythagore  
72000 Le Mans  
02 43 43 31 00

[esgt@esgt.cnam.fr](mailto:esgt@esgt.cnam.fr)

B - Expertise judiciaire

### **3. Formation de l'expert**

### **4. Qualités de l'expert**

### **5. Les outils de l'expert**

### **6. Déroulement des opérations d'expertise**

## **Chapitre 3 : Facteurs intrinsèques de la valeur d'un bien**

### **1. La situation**

A - Facteurs naturels

B - Facteurs historiques

C - Desserte et proximité des commodités

### **2. Autres facteurs intrinsèques**

A - Consistance

B - Etat

C - Configuration

## **Chapitre 4 : Les facteurs externes de la valeur d'un bien**

### **1. Contexte général**

A - Economie

B - Inflation et crédit

### **2. Fiscalité**

A - Exemple chiffré

### **3. Facteurs juridiques**

A - Servitudes

B - L'urbanisme

C - La législation sur les loyers

- Baux ruraux

- Baux d'habitation

- Baux commerciaux

## **LES METHODES D'ESTIMATION**

### **Méthode de comparaison**

### **Méthode du prix de revient**

### **Méthode de bilan**

### **Méthode financière**

## **Chapitre 5 : L'immobilier considéré comme un produit financier - Méthode par capitalisation du revenu**

### **1. L'investisseur**

### **2. Critères de choix d'un placement financier**

### **3. Estimation par capitalisation du revenu**

## **Chapitre 6 : L'estimation des terrains**

### **1. Bien ruraux**

A - Méthode de comparaison

B - Méthode de capitalisation du revenu

### **2. Terrains à bâtir**

A - A destination individuelle

- Méthode de comparaison

B - A destination collective

- Terrain à lotir

- Terrain à bâtir

## **Chapitre 7 : L'estimation des immeubles bâtis**

### **1. Immeubles bâtis libres d'occupation**

A - Méthode du prix de revient

B - Méthode de comparaison

C - Méthode de capitalisation

### **2. Incidence de l'occupation sur la valeur du bien**

A - Abattement pour occupation

B - Utilisation des mathématiques financières

## **Chapitre 8 : Le rapport d'expertise**

### **1. Mission**

### **2. Désignation**

### **3. Observations**

A - Situation

B - L'immeuble

C - Urbanisme

### **4. Situation locative**

### **5. Estimation**

## **Chapitre 9 : Etude de cas particuliers**

### **1. L'immeuble de rapport**

A - Investisseur

B - Marchand de biens

C - Méthode de capitalisation

## **Modalités de validation**

- Examen final

## **Description des modalités de validation**

Une interrogation écrite avec des questions de cours et un exercice pratique.