



# Les métiers de l'immobilier : l'Expert Immobilier

04.02.2025

**Aude BOUDY**



# Présentation de l'intervenant



Aude BOUDY

- Parcours scolaire

L3 : License Economie et Gestion

M1 : CNAM – ICH « Institut de droit et d'économie appliqués à l'immobilier »

M2 : Master 2 GESIIC

- Parcours professionnel

2020 – 2023 : Expert immobilier – Colliers

2024 – présent : Analyste sénior en expertises immobilières –  
Swisslife Asset Manager

# Quel est le rôle de l'expert immobilier ?

- Evaluer la valeur d'un actif immobilier :
  - Actif immobilier : résidentiel, immobilier d'entreprise (local industriel, bureaux, commerces etc.), immobilier agricole (terres agricoles, terres viticoles etc), fonds de commerce etc.
  - Valeur vénale, valeur locative de marché, cout de remplacement net/brut, droit au bail, indemnité d'éviction etc.
  - Client : particuliers (propriétaire), entreprises privées, investisseurs institutionnels (banques, assurance, caisse des retraites, OPCI etc)
  - Cadre amiable ou judiciaire

# Quelles sont ses missions ?

- Durée déterminée d'une mission : ponctuellement, trimestriellement ou semestriellement
- **1<sup>ère</sup> étape** : phase d'investigation sur la base des documents communiqués par le client : plan cadastral, origine de propriété, occupation du sol, diagnostics, etc.
- **2<sup>ème</sup> étape** : familiarisation de l'immeuble : état locatif, plan pluriannuel des travaux (Capex), charges (Opex), LOI / renégociation des baux, certification etc.
- **3<sup>ème</sup> étape** : visite du bien
- **4<sup>ème</sup> étape** : analyse des études de marché et de recherche des comparables selon la typologie et la localisation
- **5<sup>ème</sup> étape** : mise en œuvre des méthodes d'expertise
- => **6<sup>ème</sup> étape** : déterminer la valeur de l'actif et rédiger le rapport d'expertise

# Compétences et qualités requises

- Connaissance pluridisciplinaire (droit immobilier, urbanisme, fiscalité etc.)
- Être curieux : intervenants variés (avocat, promoteur immobilier, collectivité locale, asset manager etc.)
- Être impartial et rigoureux (La Charte de l'immobilier, Tegova, RICS)
- Capacité d'analyse et rédactionnelle
- Adaptabilité et mobilité

- Activité en plein développement
- Indépendant ou salarié
- Métier Pluridisciplinaire
- Mission déterminée
- 80% bureaux et 20 % terrain

# Avez-vous des questions ?

