MAEC

EXPERT(E) EN ÉVALUATION ET AUDIT IMMOBILIER

Rentrée 2022 - 2 ème année - Alternance

Objectifs de la formation :
Evaluer des biens à des fins de commercialisation
Conseiller ou arbitrer, à des fins d'expertise judiciaire, des biens immobiliers
Expertiser des immeubles de bureau, de commerce et d'habitation, occupés ou non

	1ER SEMESTRE				2È SEMESTRE			
MATIERES	HEURES FFP	EVALUATION CONTROLES CONTINUS *Coeff. 1*	EVALUATION EXAMENS *Coeff. 3*	ECTS*	HEURES FFP	EVALUATION CONTROLES CONTINUS *Coeff. 1*	EVALUATION EXAMENS *Coeff. 3*	ECTS*
MODULE 1 - ENSEIGNEMENTS FONDAMENTAUX								
UEF 2 - ECONOMIE ET MANAGEMENT								
Economie de l'environnement	20 h	1 cc		3 ects				
Management de projets	20 h	1 cc		3 ects				
Economie internationale et investissement immobilier					24 h		écrit 2h	2 ects
Management de l'innovation					24 h	1 cc		2 ects
UEF 3 - FINANCE ET FISCALITE								
Finance immobilière	32 h		cas d'étude	4 ects				
Modélisation financière					20 h	1 cc		1 ects
UEF 4 - BATIMENTS ET TERRITOIRES								
Amenagement du territoire et urbanisme	24 h	1 cc		3 ects				
Bâtiments et territoires	8 h		cas d'étude	2 ects				
Réhabilitation et rénovation urbaine					28 h		cas d'étude	3 ects
UEF 5 - COMPETENCES TRANSVERSES								
Anglais	12 h	1 cc		2 ects	16 h	1 cc		1 ects

ESPI Inside							1 ects
Méthodologie de la thèse	8 h			4 h			
Thèse professionnelle							5 ects
Immersion professionnelle							8 ects
MODULE 2 - ENSEIGNEMENTS DE SPECIALITE							
UES 1 - EXPERTISE ET EVALUATION IMMOBILIERES							
Evaluation des actifs tertiaires	28 h	cas pratique	3 ects				
Evaluation des terrains à bâtir et actifs ruraux				20 h	1 cc		1 ects
Evaluation des locaux industriels et entrepôts				20 h	1 cc		1 ects
Evaluation d'un immeuble tertiaire / commercial				12 h		cas pratique	2 ects
UES2 - ACQUISITION ET VALORISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS							
Due diligence	28 h	cas pratique	4 ects				
Due diligence technique				12 h		cas pratique	1 ects
Audit et gestion technique des immeubles	24 h	écrit 2h	3 ects				
Analyse financière	20 h	écrit 2h	3 ects				
Diagnostics techniques et sécurité				24 h		écrit 2h	2 ects
Expérience de mobilité internationale							5 ects
TOTAL	224 h	4 h	30 ects	204 h		4 h	30 ects
TOTAL NOMBRE D'HEURES ANNUELLES	436 h						

**ECTS : European Credit Transfer System, permet de faciliter la lecture et la comparaison des programmes d'études dans les différents pays européens.*
Chaque année de formation validée délivre 60 crédits ECTS.

1 cc *Matières avec intégration d'une activité internationale*

MATIERES	REFERENTIEL DE COMPETENCES	OBJECTIFS	CRITERES D'EVALUATION
MODULE 1 - ENSEIGNEMENTS FONDAMENTAUX			
UEF 2 - ECONOMIE ET MANAGEMENT			
Economie de l'environnement	Concevoir la création des espaces publics, ouvrages (bassin de rétention), plantations-espaces d'agrément afin de permettre la création physique de la zone d'aménagement dans laquelle se situeront les parcelles foncières	• Saisir l'importance de l'approche économique de l'environnement • Identifier les biens et services environnementaux dans le marché immobilier : principe d'évaluation, méthodes, création de marchés environnementaux • Comprendre les politiques de transition écologique : instruments de politiques environnementales, outils et incitations économiques, rôle des taxes et normes, finance verte • Comprendre ce qu'est l'économie circulaire, identifier les transitions de l'économie linéaire à l'économie circulaire dans le domaine immobilier	• Identifie les services rendus par les équipements proposés et leurs effets attendus sur la valorisation du programme
Management de projets	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	• Savoir mettre en oeuvre la méthodologie QQCOQP : qui, quoi, comment, où, quand, pourquoi • Maîtriser le Brainstorming • Être capable d'illustrer la gestion de projet par une cartographie avec des logiciels de Mindmapping • Savoir utiliser les principes de clefs du management : leadership/conflits/collaboratif/motiver/évaluer/piloter	• Est capable de construire un projet • Est capable de développer et animer une équipe projet • Sait créer des opportunités d'innovation
Economie internationale et investissement immobilier	Réaliser une étude de marché pour déterminer l'évolution prévisible de la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier et vérifier la pertinence d'un projet	• Comprendre la structure des marchés internationaux des capitaux et en connaître les principaux acteurs • Savoir analyser le fonctionnement des marchés monétaire, obligataire, des actions, des dérivés et à terme • Maîtriser les méthodes de construction de portefeuille et de gestion des risques et savoir appliquer les notions acquises à la crise financière de 2007-2008 • Repérer les mutations de l'immobilier : professionnalisation, financiarisation, internationalisation • Maîtriser les principales caractéristiques de l'investissement en immobilier de bureau : poids des investisseurs étrangers, localisation des marchés	• Comprend les débats économiques internationaux • Sait évaluer leurs conséquences sur les entreprises et territoires
Management de l'innovation	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	• Savoir identifier les différentes formes de l'innovation • Être capable de repérer les ressources internes et externes favorisant l'innovation • Connaître les modalités d'exploitation de ces ressources et proposer des opportunités d'innovation • Savoir choisir une idée innovante et structurer le groupe projet chargé de la développer • Connaître et savoir utiliser les techniques favorisant le développement et la mise en œuvre d'idées innovantes	• Est capable de construire un projet • Est capable de développer et animer une équipe projet • Sait créer des opportunités d'innovation
UEF 3 - FINANCE ET FISCALITE			
Finance immobilière	Structurer le financement de l'acquisition d'un portefeuille immobilier	• Être capable de présenter les différents types d'investisseurs immobiliers et leurs stratégies • Connaître les différentes formes de l'investissement immobilier (direct, indirect) • Connaître les différents types d'actifs immobiliers et leurs caractéristiques (rentabilité, risque) • Savoir proposer un investissement immobilier adapté à partir de l'analyse d'un profil investisseur	• Sait calculer et interpréter les soldes intermédiaires de gestion et les ratios d'analyse financière
Modélisation financière	Elaborer un bilan prévisionnel financier pour évaluer la marge bénéficiaire de l'opération Définir la grille et les conditions de la vente du programme immobilier pour optimiser la rentabilité financière de l'opération.	• Être capable d'utiliser excel pour construire l'analyse financière d'un projet d'investissement immobilier : • Maîtriser la construction du business plan / Discounted Cash Flow • Savoir modéliser un DCF afin de déterminer la valeur d'un bien et d'en définir l'investissement et la rentabilité future	• Sait utiliser Excel pour modéliser un budget d'opération • Sait modéliser sous Excel un budget d'opération afin d'en optimiser la rentabilité
UEF 4 - BATIMENTS ET TERRITOIRES			
Amenagement du territoire et urbanisme	Déterminer la constructibilité des terrains au vu du contexte général d'une parcelle d'aménagement foncier et des règles d'urbanisme, à partir des projets ou des politiques des collectivités locales en matière d'infrastructures et d'équipements publics pour élaborer un programme de constructions Valoriser l'existence et les modalités d'accès aux futurs programmes, ou les éventuels projets d'aménagement urbain, afin de confirmer l'attractivité du terrain choisi ou proposé Concevoir la création des espaces publics, ouvrages (bassin de rétention), plantations-espaces d'agrément afin de permettre la création physique de la zone d'aménagement dans laquelle se situeront les parcelles foncières	• Maîtriser les outils et les acteurs des politiques d'aménagement et d'urbanisme à leurs différentes échelles • Savoir rendre compte des principaux enjeux territoriaux actuels : localisation des activités, transports et mobilités, environnement • Savoir caractériser les méthodes actuelles de l'urbanisme : marketing urbain, urbanisme de gestion, urbanisme tactique, urbanisme résilient, urbanisme circulaire, urbanisme transitoire • Savoir analyser un projet d'aménagement ou d'urbanisme dans ses phases successives	• Est capable de relier infrastructures et équipements à la dynamique d'une zone ou d'un quartier pour en anticiper les évolutions • Est capable d'identifier les besoins de mobilité résultant du projet et d'y associer les infrastructures de transport desservant la zone • Mobilise ses connaissances sur les dynamiques urbaines pour proposer les équipements nécessaires à la zone à aménager
Bâtiments et territoires	Examiner tout foncier potentiellement disponible par des moyens appropriés - Quadrillage direct ou indirect, réponse aux appels à projets - des quartiers ou des communes - pour découvrir les terrains ou zones d'aménagement non construits ou mal utilisés Construire une réponse personnalisée aux concours et appels d'offre de ventes de terrains des aménageurs publics ou privés, des collectivités locales, de l'Etat, pour positionner le promoteur sur le foncier concerné Déterminer la constructibilité des terrains au vu du contexte général d'une parcelle d'aménagement foncier et des règles d'urbanisme, à partir des projets ou des politiques des collectivités locales en matière d'infrastructures et d'équipements publics pour élaborer un programme de constructions Etudier le contexte général du marché immobilier, l'état réel et l'évolution prospective de l'offre et de la demande des différents produits et biens immobiliers, de la potentielle évolution des besoins des futurs acquéreurs ou usagers à court et moyen terme pour déterminer un ou plusieurs projets immobiliers avec la meilleure adéquation à la demande du marché	• Savoir mener une étude de terrain à l'échelle d'un projet de quartier en mobilisant les connaissances acquises dans les cours « Ville, histoire et trajectoire », « Politique de l'habitat » et « Aménagement du territoire et urbanisme » • Maîtriser les méthodes du diagnostic territorial en croisant les pratiques d'analyse urbaine, d'enquête, de données, de photographie et de cartographie	• Est capable d'identifier les différents d'acteurs dans la mise en œuvre concrètes des politiques d'aménagement et d'urbanisme • Maîtrise les techniques et les outils spécifiques à l'analyse urbaine • Est capable de raisonner de manière cohérente aux différentes échelles • Est capable de mettre en œuvre la composante environnementale aux échelles de bâtiments et territoires

Réhabilitation et rénovation urbaine	Examiner tout foncier potentiellement disponible par des moyens appropriés - Quadrillage direct ou indirect, réponse aux appels à projets - des quartiers ou des communes - pour découvrir les terrains ou zones d'aménagement non construits ou mal utilisés Définir un projet à partir des données du terrain : typologie et surfaces des lots, prestations remarquables en adéquation avec les clientèles potentielles : primo-accédants, investisseurs, secundo- accédants, seniors, clientèle étrangère pour déterminer un prix prévisionnel de vente global Etudier le contexte général du marché immobilier, l'état réel et l'évolution prospective de l'offre et de la demande des différents produits et biens immobiliers, de la potentielle évolution des besoins des futurs acquéreurs ou usagers à court et moyen terme pour déterminer un ou plusieurs projets immobiliers avec la meilleure adéquation à la demande du marché	• Comprendre les concepts, les enjeux, les objectifs de la réhabilitation et de la rénovation urbaine • Connaître les moyens de la mise en œuvre de la réhabilitation de bâtiments, et de rénovation urbaine • Savoir analyser des réalisations exemplaires et leur jeu d'acteurs associé • Savoir développer une approche critique face aux projets • Comprendre la place des usagers et de l'appropriation de l'habitat/des quartiers dans le processus de rénovation au travers de processus participatifs	• Connaît les outils techniques existants • Sait utiliser ces outils pour répondre à ces réalisations • Connaît les outils financiers qui accompagnent ces réalisations
UEF 5 - COMPETENCES TRANSVERSES			
Anglais	**Activité 1 :** Conduire des missions d'expertise et d'évaluation immobilières **Activité 2 :** Conduire une mission d'analyse des risques liés à l'acquisition ou à la revente d'actifs immobiliers **Activité 3 :** Améliorer l'environnement de travail de l'expert dans le cadre d'une activité de conseil salarié ou indépendant	ANGLAIS I • Savoir s'exprimer dans un milieu professionnel international • Connaître les fondamentaux du vocabulaire immobilier ANGLAIS II • Savoir communiquer à l'écrit et à l'oral dans un contexte professionnel appliqué à l'immobilier	• Est capable d'adapter son vocabulaire professionnels à des pratiques commerciales • Est capable de créer des documents professionnels en anglais • Est capable lors d'échanges de réagir spontanément • Est capable de lire des documents professionnels en anglais
ESPI Inside	Constituer et fidéliser son réseau de contacts, suivre la vie et l'évolution de son secteur d'activité	• Développer une attitude proactive vis-à-vis du secteur d'activité	• Développe une attitude proactive vis-à-vis du secteur d'activité
Méthodologie de la thèse	**Activité 1 :** Conduire des missions d'expertise et d'évaluation immobilières **Activité 2 :** Conduire une mission d'analyse des risques liés à l'acquisition ou à la revente d'actifs immobiliers **Activité 3 :** Améliorer l'environnement de travail de l'expert dans le cadre d'une activité de conseil salarié ou indépendant	METHODOLOGIE DE LA THESE I • Savoir déterminer un sujet à dimension académique et professionnelle • Savoir identifier des sources fiables et actualisées METHODOLOGIE DE LA THESE II • Savoir élaborer un plan et une problématique cohérents • Maîtriser la méthodologie de rédaction d'une thèse à dimension académique et professionnelle	• Sait organiser et analyser des recherches documentaires et élaborer une problématique sur une problématique d'entreprise de son choix
Thèse professionnelle	**Activité 1 :** Conduire des missions d'expertise et d'évaluation immobilières **Activité 2 :** Conduire une mission d'analyse des risques liés à l'acquisition ou à la revente d'actifs immobiliers **Activité 3 :** Améliorer l'environnement de travail de l'expert dans le cadre d'une activité de conseil salarié ou indépendant	• Savoir mener un projet dans les temps impartis • Savoir répondre à une problématique en suivant un plan détaillé • Savoir présenter à l'oral un travail de recherche	• Sait présenter à l'oral une problématique en apportant des réponses théoriques et pratiques sur une problématique d'entreprise de son choix
Immersion professionnelle	**Activité 1 :** Conduire des missions d'expertise et d'évaluation immobilières **Activité 2 :** Conduire une mission d'analyse des risques liés à l'acquisition ou à la revente d'actifs immobiliers **Activité 3 :** Améliorer l'environnement de travail de l'expert dans le cadre d'une activité de conseil salarié ou indépendant	• Mettre en application les enseignements théoriques en immersion professionnelle en entreprise	• Sait mettre en application les enseignements théoriques dans un contexte professionnel • Est capable d'appréhender son milieu professionnel par blocs de compétences
MODULE 2 - ENSEIGNEMENTS DE SPECIALITE			
UES 1 - EXPERTISE ET EVALUATION IMMOBILIERES			
Evaluation des actifs tertiaires	**C1.1.1** Repérer les types de biens à évaluer et les types de valeurs à expertiser **C1.1.2** Etablir la liste des documents nécessaires à la mission **C1.1.3** 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) **C1.1.4** Déterminer le délai de rendu des conclusions et le devis de la mission	• Connaître l'environnement général et les différentes étapes d'évaluation d'un immeuble tertiaire • Savoir appliquer les méthodes d'évaluation aux actifs tertiaires	• Sait indiquer les spécificités de l'actif étudié (marché, déterminants de la valeur) et choisir les méthodes d'évaluation adaptées • Est capable de justifier le choix des actifs à expertiser • Sait produire un rapport d'expertise conforme aux exigences professionnelles
Evaluation des terrains à bâtir et actifs ruraux	**C1.1.1** Repérer les types de biens à évaluer et les types de valeurs à expertiser **C1.1.2** Etablir la liste des documents nécessaires à la mission **C1.1.3** 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) **C1.1.4** Déterminer le délai de rendu des conclusions et le devis de la mission	• Connaître l'environnement général et les différentes étapes d'évaluation de terrains à batir et d'actifs ruraux • Appliquer les méthodes d'évaluation aux terrains à bâtir et aux actifs ruraux	• Sait indiquer les spécificités de l'actif étudié (marché, déterminants de la valeur) et choisir les méthodes d'évaluation adaptées • Est capable de justifier le choix des actifs à expertiser
Evaluation des locaux industriels et entrepôts	**C1.1.1** Repérer les types de biens à évaluer et les types de valeurs à expertiser **C1.1.2** Etablir la liste des documents nécessaires à la mission **C1.1.3** 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) **C1.1.4** Déterminer le délai de rendu des conclusions et le devis de la mission	• Connaître l'environnement général et les différentes étapes d'évaluation des locaux industriels et entrepôts • Appliquer les méthodes d'évaluation aux locaux industriels et aux entrepôts	• Sait indiquer les spécificités de l'actif étudié (marché, déterminants de la valeur) et choisir les méthodes d'évaluation adaptées • Est capable de justifier le choix des actifs à expertiser
Evaluation d'un immeuble tertiaire / commercial	**C1.1.1** Repérer les types de biens à évaluer et les types de valeurs à expertiser **C1.1.2** Etablir la liste des documents nécessaires à la mission **C1.1.3** 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) **C1.1.4** Déterminer le délai de rendu des conclusions et le devis de la mission	• Savoir mobiliser les connaissances acquises en analyse des baux et méthodes d'évaluation	• Sait indiquer les spécificités de l'actif étudié (marché, déterminants de la valeur) et choisir les méthodes d'évaluation adaptées • Est capable de justifier le choix des actifs à expertiser

UES2 - ACQUISITION ET VALORISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS			
Due diligence	C2.2 Réaliser la vérification approfondie d'un immeuble et identifier, s'il y a lieu, les enquêtes complémentaires à faire réaliser par des entreprises spécialisées C2.3.1 Réunir les diagnostics environnementaux nécessaires C2.3.2 Savoir mobiliser les techniciens du bâtiment et/ou les architectes pour estimer la commercialité du bien immobilier C2.5 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 C2.7 Structurer le financement de l'acquisition d'un portefeuille immobilier	• Maîtriser la notion de Due Diligence ou audit d'acquisition • Connaître l'ensemble des risques et potentialités de l'acquisition et de l'acquéreur • Savoir répondre aux questions élémentaires d'un audit d'acquisition • Maîtriser les normes comptables et savoir analyser un rapport annuel • Savoir négocier le prix d'acquisition, garantir le passif, anticiper au mieux les riques	Cas pratique : • Est capable de faire une étude de marché • Est capable d'identifier les risques, menaces et opportunités • Est capable de rédiger un audit d'acquisition ou de cession en analysant les aspects juridiques, techniques, financiers et fiscaux • Est capable de présenter et de défendre ses recommandations auprès d'un comité d'engagement
Due diligence technique	C2.2 Réaliser la vérification approfondie d'un immeuble et identifier, s'il y a lieu, les enquêtes complémentaires à faire réaliser par des entreprises spécialisées C2.3.1 Réunir les diagnostics environnementaux nécessaires C2.3.2 Savoir mobiliser les techniciens du bâtiment et/ou les architectes pour estimer la commercialité du bien immobilier C2.5 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 C2.7 Structurer le financement de l'acquisition d'un portefeuille immobilier	• Savoir mettre en pratique les paramètres techniques aux différentes étapes de valorisation d'un immeuble bâti ou non • Savoir mettre en pratique les diagnostics techniques recensés lors d'une mission de commercialisation et/ou d'expertise • Savoir évaluer les situations à risques en matière de normes ERP/PMR – Bureaux/code du Travail – ICPE	• Sait conduire l'analyse technique d'un immeuble en vue de son évaluation
Audit et gestion technique des immeubles	C1.3 Effectuer le contrôle des pièces fournies par le client pour retenir les références les plus adaptées à la consistance des biens à expertiser C1.4.1 Vérifier la conformité des locaux visités avec les plans et/ou états récapitulatifs de surface C1.4.2 Vérifier la conformité de l'état locatif aux baux fournis par le client C1.5.1 Mobiliser et exploiter les documents et diligences nécessaires à la mission C1.5.2 Présenter les éléments techniques, juridiques et commerciaux déterminant la valeur des biens C1.5.3 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 C1.6 Dans le cadre d'une certification intermédiaire actualisant une expertise antérieure, savoir mener un examen rapide des modifications apportées à un immeuble C2.2 Réaliser la vérification approfondie d'un immeuble et identifier, s'il y a lieu, les enquêtes complémentaires à faire réaliser par des entreprises spécialisées 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	• Connaître les différentes pathologies des immeubles et les diagnostics correspondants et savoir les reconnaitre • Connaître les missions et responsabilités de trois acteurs périphériques majeurs (le contrôle technique, le coordonnateur SPS, le coordonnateur SSI) et des acteurs connexes • Savoir construire la chronologie d'un projet, maitriser le planning opérationnel comprenant un phasage du projet sur la base d'une durée prédéfinie, les différents intervenants nécessaires, les différentes procédures à suivre et un budget estimatif par poste sur la base d'une enveloppe prédéfinie.	• Est capable de lire et d'exploiter les documents techniques (plans, surfaces) • Est capable de repérer les éléments techniques déterminant la valeur des biens • Sait repérer les points critiques de l'état technique d'un immeuble • Sait repérer les points critiques de l'état technique d'un immeuble et proposer des investigations complémentaires • Sait repérer les points critiques de l'état technique d'un immeuble et proposer un programme de travaux rénovation optimisant sa commercialité
Analyse financière	C2.7 Structurer le financement de l'acquisition d'un portefeuille immobilier	• Être capable d'apprécier au vu de ses documents financiers, la solvabilité et la rentabilité d'une entreprise • Savoir décomposer le résultat d'ensemble en résultat exploitation, financier et exceptionnel • Savoir différencier le résultat comptable du résultat fiscal • Connaître les différents SIG et savoir interpréter leur évolution • Savoir déterminer le FDR, le BFR & la trésorerie • Maîtriser les principaux ratios d'analyse financière	• Sait calculer le coût global d'un projet
Diagnostics techniques et sécurité	C2.6 Evaluer la faisabilité juridique et technique d'un projet immobilier	• Connaître les paramètres techniques aux différentes étapes de valorisation d'un immeuble bâti ou non • Connaître les diagnostics techniques recensés lors d'une mission de commercialisation et/ou d'expertise • Savoir évaluer les situations à risques en matière de normes ERP/PMR – Bureaux/code du Travail – ICPE	• Sait intégrer les paramètres techniques aux différentes étapes de valorisation d'un immeuble
Expérience de mobilité internationale		• Réaliser une expérience de l'international destinée à acquérir des compétences académiques, professionnelles et linguistiques	