

Maîtriser l'avis de valeur : pratique innovante

Informations générales

Durée	14 heures (2 jours de 7 heures)
Modalités	Présentiel ou Classe virtuelle
Public visé	Agents immobiliers confirmés, Gestionnaires de patrimoine, Négociateurs seniors, Directeurs d'agence
Prérequis	Maîtrise des fondamentaux de la transaction immobilière ; Connaissance générale de la méthode par comparaison ; Un test de positionnement sera réalisé en amont
Modalités et délais d'accès	Inscription possible jusqu'à 14 jours avant le début de la formation, sous réserve de places disponibles. Un test de positionnement sera réalisé en amont.
Tarif	Sur devis. Nous consulter.
Intervenant	Frédéric Marcangeli Walther

Taux de retour : 95 %

Taux de satisfaction : 97 %

Objectifs pédagogiques

1. Identifier les différentes méthodes d'évaluation immobilière.
2. Mobiliser les sources pertinentes pour étayer un avis de valeur.
3. Adopter une stratégie d'estimation adaptée au bien et au marché.
4. Rédiger un avis de valeur conforme à la réglementation et à la déontologie.
5. Appréhender les risques juridiques et professionnels liés à l'estimation.

Programme détaillé

JOUR 1 — Comprendre les fondements et maîtriser les méthodes (7h)

Matin (3h30) : Cadre général et enjeux de l'avis de valeur

- Définition : estimation, évaluation, avis de valeur, expertise – quelles différences ?
- L'encadrement juridique et réglementaire : Loi Hoguet et obligations du professionnel ; Position des instances ordinales (FNAIM, UNIS...) ; Mentions obligatoires dans un avis de valeur
- Objectifs de l'avis de valeur : outil commercial, outil d'aide à la décision, appui à la négociation
- Sources de données pour l'évaluation : Fichiers DVF, Etalab, PATRIM ; Bases professionnelles (PERVAL, BIEN, data notaires...) ; Études de marché locales, veille concurrentielle ; Limites des sources et croisement d'informations

Après-midi (3h30) : Méthodes de calcul d'un avis de valeur

- Les 3 grandes approches : Approche par comparaison ; Approche par le revenu (rendement locatif, capitalisation) ; Approche par le coût de remplacement
- Méthodes complémentaires : pondération par grilles, méthode hédoniste
- Études de cas pratiques : appartement, maison, immeuble de rapport

- Utilisation d'outils numériques et IA pour l'aide à l'estimation

JOUR 2 — Affiner sa stratégie et se prémunir des risques (7h)

Matin (3h30) : Stratégie d'estimation et posture commerciale

- Adapter son avis à la typologie du bien et au profil du client
- Savoir défendre son estimation face au client
- Limiter la surévaluation ou la sous-évaluation (enjeux commerciaux)
- Présentation visuelle et rédactionnelle d'un avis convaincant
- Exercice : élaboration d'un avis de valeur personnalisé
- Méthodologie complète : visite, analyse, calculs, rédaction
- Modèle type d'avis de valeur
- Intégration des éléments juridiques (urbanisme, servitudes, diagnostics...)

Après-midi (3h30) : Responsabilités, limites et bonnes pratiques

- Responsabilité civile professionnelle : quand l'avis peut être mis en cause
- Cas jurisprudentiels : litiges suite à estimation erronée
- Avis de valeur et mandat : ce que le professionnel peut ou ne peut pas faire
- Limites de compétence et devoir de conseil
- Encadrer son discours : recommandations de prudence et clauses de non-engagement
- Atelier final : analyse critique d'avis rédigés (bonnes et mauvaises pratiques)

Méthodes pédagogiques

- Exposés interactifs et apports réglementaires
- Études de cas concrets issus de la pratique
- Ateliers pratiques individuels et collectifs
- Échanges d'expériences entre participants

Moyens techniques

- Supports numériques complets (PDF)
- Méthodes de calcul et matrices de pondération
- Modèles de clauses et d'avis de valeur
- Outils numériques (Excel)
- Salle équipée : vidéoprojecteur, paperboard, accès internet

Modalités d'évaluation

- Évaluation diagnostique : test de positionnement en amont
- Évaluation formative : exercices et QCM intermédiaires
- Évaluation sommative : étude de cas et QCM final

Sanction de la formation

Attestation de fin de formation (valable pour l'obligation de formation continue – Loi Alur, Décret 2016-173)

Modalités de suivi de l'exécution

- Feuille d'émargement par demi-journée
- Certificat de réalisation
- Questionnaire de satisfaction post-formation

Accessibilité aux personnes en situation de handicap

Locaux accessibles aux personnes à mobilité réduite (ERP). Formation accessible aux personnes en situation de handicap. Référent handicap disponible pour l'aménagement des supports, des rythmes ou des horaires.

Contact : Frédéric Marcangeli Walther – 06.03.53.54.75

Date de mise à jour : Mars 2026