

Métier/Expert immobilier Attribuer la valeur à un bien



Jean Robert Nguanga, expert immobilier.



L'expertise immobilière passe par un diagnostic technique...

Line R. ALOMO
Libreville/Gabon

Ce professionnel donne l'information qui permettra d'estimer une habitation. Son propriétaire pourra ensuite la louer, la vendre au prix juste. Avec les nouvelles exigences environnementales et techniques, les métiers autour du diagnostic et l'expertise en bâtiment auront tendance à demander de plus en plus de spécialisation.

VOUS voulez assurer votre maison? Ou plutôt la vendre? Ou alors la louer? Vous aurez besoin des services de l'expert immobilier. L'une des principales missions de ce professionnel est de définir la plus justement possible la valeur d'un bien immobilier. Jean Robert Nguanga est l'un d'eux. Il travaille à JRN Consulting. Il lui revient de dire à qui le sollicite à quel prix pourrait se vendre son bien dans des conditions normales.

L'expert immobilier est donc spécialiste dans l'art d'évaluer les droits dont les biens immobiliers sont les supports. Il donne une meilleure vision de la valeur d'un patrimoine. Pour ce faire, le spécialiste prendra des photos du site et de son environnement, récupérera des métrés du bâtiment, analysera les constructions, effectuera des vérifications. Une fois dans son bureau, il rédige le rapport d'expertise. Le métier intervient donc en amont et en aval dans le secteur immobilier, confie encore M. Nguanga.

TRAVAILLER À SON COMPTE* L'expert peut travailler à son compte ou être employé dans un cabinet de conseil et d'expertise. En indépendant, il peut cumuler cette profession avec un emploi dans des entreprises publiques ou privées. Les agences immobilières privées, les cabinets agréés de conseils juridiques, les compagnies



... faite pour des enregistrements de bail...

d'assurances, les banques et les sociétés d'investissements immobiliers et autres gestionnaires de patrimoines, peuvent aussi lui confier des missions d'évaluation. Pour mener à bien ses missions, il aura besoin d'avoir des connaissances en technique et matériaux de constructions, en finance, en droit d'urbanisme et immobilier et, en fiscalité immobilière. Une bonne connaissance du marché sera un atout, confie notre professionnel. Sa dé-

marche obéit à une déontologie et, il en résulte la rédaction d'un rapport d'expertise détaillé qui peut être opposable aux tiers. L'expert doit donc souscrire à une assurance Responsabilité civile professionnelle (RCP). Avant l'essor de cette filière, ce sont les architectes, ingénieurs civils et travaux publics qui étaient habilités à faire cette action estimer. Avec le temps et la complexité des missions ainsi que l'évolution des marchés, les compé-

tences des experts en bâtiments ont eu tendance à se professionnaliser davantage. On parle ainsi d'expertise technique amiante et plomb, expertise foncière, expertise immobilière... "C'est pourquoi l'expert doit se récuser si la mission qu'on lui propose dépasse ses compétences", tranche M. Nguanga.

DEVENIR EXPERT IMMOBILIER* De nos jours il n'y a guère de formations spécifiques à l'expertise immobilière. La plupart des experts ont acquis leurs

compétences sur le terrain après une bonne formation de base quelque peu diversifiée en urbanisme, droit, école de commerce, formation de géomètre. Certaines écoles et universités en Occident offrent des cursus débouchant sur des diplômes et certificats reconnus par la profession. On se reportera ainsi à la charte de l'expertise immobilière. Elle stipule d'avoir, soit acquis des connaissances nécessaires par un enseignement supérieur spécifique sanctionné

par un diplôme ; soit d'être titulaire d'un diplôme d'enseignement supérieur et avoir reçu un complément de formation spécifique ; soit encore d'avoir acquis une expérience professionnelle au cours de sept années de pratique des disciplines immobilières, dont au moins quatre ans dans l'activité d'expertise en évaluation immobilière.

CRÉNEAU POUR JEUNES EN DIFFICULTÉ D'INSERTION*

Dans plusieurs pays à travers le monde, le titre d'expert immobilier est protégé, renseigne Jean Robert Nguanga. Au Gabon, il est décerné par le tribunal de Libreville après appréciation des compétences et de l'expérience du requérant. En fait, c'est aussi lui qui joue le rôle d'expert judiciaire lorsqu'il est désigné par le juge pour donner son avis sur des questions précises relatives à son domaine.

C'est donc un métier d'avenir, lance l'expert. En témoignent les investissements immobiliers dans les trois communes de la capitale. Les jeunes en difficulté d'insertion, quel que soit leur niveau d'étude, peuvent trouver là un créneau. Dans la mesure où l'accès est facile et multidisciplinaire, et l'expérience sur le terrain est primordiale dans l'apprentissage du métier, afin d'être reconnu par ses pairs.

De plus, la formation se fait le plus souvent en continu et, en travaillant chez un professionnel reconnu pendant au moins un cycle immobilier de 5 à 10 ans.

Le métier gagnerait à être mieux réglementé au Gabon dans les années à venir comme ailleurs, notamment au Sénégal où la profession est bien encadrée. A l'instar des autres continents, le secteur va de plus en plus avoir besoin de professionnels bien formés pour relever les défis de l'immobilier durable qui attendent l'Afrique.

... ou de vente.

