

GT évaluations domaniales du 5 mai 2022

Plate-forme d'estimation en ligne HOMIWO

➤ **Qu'est-ce qu'HOMIWO ?**

HOMIWO est un outil d'estimation immobilière en ligne qui donne une prédiction de valeur (vénale ou locative) à l'adresse exacte sur le marché résidentiel des maisons et des appartements. Les valeurs et indicateurs fournis par l'application résultent d'une modélisation globale du marché immobilier et de ses dynamiques locales par des algorithmes d'intelligence artificielle.

L'objectif est d'approcher le plus finement possible la valeur des biens en intégrant tous les paramètres pouvant avoir un impact sur la valorisation du bien. HOMIWO prend ses sources dans la base des transactions DVF, dans les différents portails d'annonces immobilières ainsi que dans des bases privées auxquelles la société HOMIWO a accès. Ces différentes données sont retraitées, consolidées et fiabilisées pour aboutir à un prix « transacté », hors frais, directement exploitable.

➤ **Un outil qui répond à un besoin**

Les services du Domaine réalisent, chaque année, près de 100 000 évaluations de biens immobiliers pour une valeur de l'ordre de 55 Milliards d'Euros. La DNID a souhaité alléger la charge de travail des évaluateurs du Domaine afin de les aider à réaliser les évaluations simples de façon plus rapide et ainsi leur dégager du temps pour leur permettre de réaliser les évaluations complexes. L'Intelligence Artificielle, en permettant de compléter l'analyse humaine, est apparu comme un axe particulièrement intéressant à développer.

En 2020, la DNID a passé un appel d'offres pour se doter d'un accès à une plateforme d'analyse de données et de rapports multi-formats à la demande et qui permette une vision fiable et en temps réel du marché immobilier. La société HOMIWO, qui répondait au plus près à l'expression des besoins, a remporté cet appel d'offres pour une durée de 2 ans renouvelable 1 an, pour un coût très modéré pour l'administration.

➤ **Comment utiliser HOMIWO ?**

HOMIWO s'utilise de façon très simple en indiquant une adresse ou une parcelle cadastrale et en indiquant la typologie du bien (maison ou appartement, nombre de pièce, surface si elle est connue).

Il peut s'utiliser à titre principal, pour les évaluations simples et récurrentes, des biens résidentiels dans le cadre de l'évaluation des biens de la gestion des patrimoines privés (GPP), des demandes internes des comptables des SIP, SIE, PRS... , des réquisitions judiciaires et demandes des groupes d'interventions régionaux (GIR).

Il peut également s'utiliser à titre de recoupement, dans une démarche d'adaptation des moyens aux enjeux, pour conforter une valeur.

C'est aussi une source précieuse de données actualisée pour les valeurs locatives.

Enfin, l'Intelligence Artificielle donne également accès à de nombreux éléments et indicateurs financiers et données immobilières comme l'état du marché, l'évolution des prix, le taux de capitalisation, l'environnement du bien. Ces données aident à documenter le rapport d'évaluation ou à établir la valeur vénale.

HOMIWOO constitue ainsi une aide à la fiabilisation des valeurs, car il permet le suivi du marché immobilier en temps réel. Il vient enrichir les outils des évaluateurs dans l'objectif de faciliter la prise de décision ou la motivation du choix des valeurs, et participe à l'allègement des tâches. C'est pour l'administration publique, un gain de temps et une simplification des méthodes de travail, notamment pour les évaluations simples ne nécessitent pas systématiquement de se déplacer.

➤ **Des chiffres évocateurs**

En 2021, plus de 10.000 rapports HOMIWOO ont été générés par les 680 utilisateurs.

83 % des consultations concernaient les valeurs vénales dans l'ancien, 14 % les valeurs locatives et 3 % les prix du neuf (VEFA).

➤ **Les mesures d'accompagnement**

- ◆ La note DNID du 16/02/2021 ;
- ◆ Le lexique des termes utilisés figurant en fin de chaque rapport HOMIWOO ;
- ◆ 9 sessions de formation de « prise en main » à l'outil organisées en 2021 (210 participants) ;
- ◆ 3 sessions de formations supplémentaires prévues en 2022.

➤ **Des perspectives de développement**

Le partenariat avec HOMIWOO se situe dans une logique « gagnant/gagnant ». Le travail en commun DNID/HOMIWOO permet la mise en œuvre d'avancées technologiques grâce à l'expertise et la connaissance du marché immobilier et des techniques d'évaluation. En 2022, la prédiction de valeurs de nouvelles catégories de biens sera possible dans HOMIWOO : les bureaux, les commerces et les terrains à bâtir.