



Comment analyser les données en évaluation immobilière ? (Traitement raisonné)

Expert intervenant :

Bertrand CARTERON, Recognised European Valeur par TEGoVA, gérant de la SARL CARTERON EXPERTISES, Président de Compagnie Nationale des Experts Immobilier (CNEI).

Historiquement, l'expert en évaluation immobilière disposait comme principale base de données le fichier Perval des notaires.

Cette situation de fait a profondément évolué au cours de la dernière décennie avec notamment :

- En 2013 l'ouverture de la base de données PATRIM,
- Le développement du matériel informatique et des réseaux qui permettent désormais d'absorber et de traiter un très grand volume de données,
- Le 23 avril 2019 avec la mise en ligne de la DVF (Demandes de Valeurs Foncières).

MINUTES POUR COMPRENDRE

L'évaluation immobilière est par essence une expérience intrinsèquement humaine.

Malgré la très forte croissance du digital, la révolution annoncée n'a pas eu lieu : l'évaluateur humain conserve son rôle central dans le processus d'évaluation d'un bien immobilier.



Charge à lui de se former pour s'adapter et pour maîtriser ces évolutions.

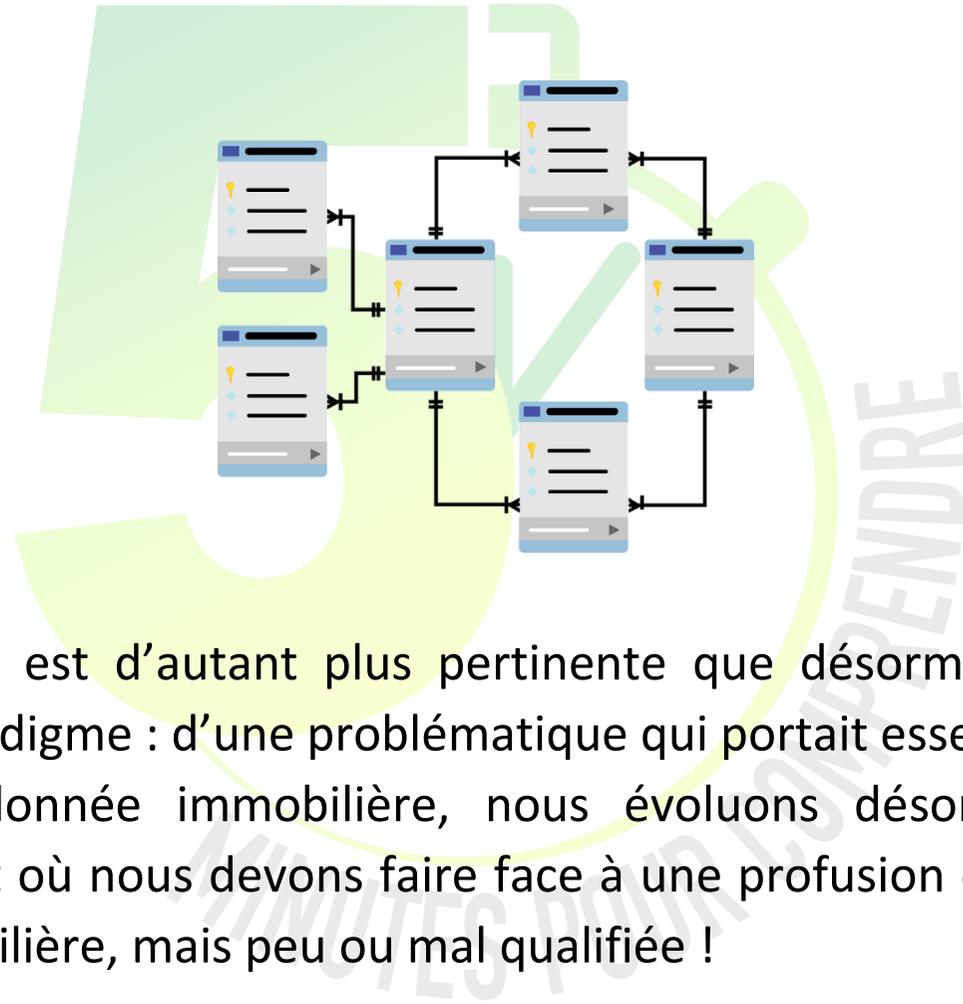
Pour valoriser un actif immobilier, l'évaluateur dispose de deux types de données :

1. Les **cessions** immobilières,
2. Les **annonces** immobilières.



La problématique qui ressort de cette situation est la suivante :

Comment accéder, traiter, et retranscrire ces données ?



Cette question est d'autant plus pertinente que désormais nous avons changé de paradigme : d'une problématique qui portait essentiellement sur l'accès à la donnée immobilière, nous évoluons désormais dans un environnement où nous devons faire face à une profusion croissante de la donnée immobilière, mais peu ou mal qualifiée !

Aujourd'hui, en raison de son accessibilité, la base de données la plus usitée est la DVF.

En effet, au moment de sa publication, la DVF formait si ce n'est pas la plus importante, une des plus grosses bases de données immobilières européenne, offrant de surcroît un accès total, libre et gratuit.

Avant d'exploiter cette donnée, il convient au préalable d'aborder les points suivants :

- Qu'est-ce que la DVF ?
- Que contient la DVF ?
- Quelles sont les limites de la DVF ?
- Positionnement de la DVF avec les autres bases de données : Patrim, Perval (province) et base bien (ile de France).

Nous observerons que l'analyse croisée des différentes bases de données fait ressortir de nombreuses difficultés d'analyse et de traitement qui nécessite l'intervention humaine de l'évaluateur dans son rôle de collecte, de qualification et de retranscription.



Valeur refuge par excellence, support très apprécié des investisseurs, l'immobilier est devenu un actif dynamique, très prisé.

Cette situation induit que le marché immobilier connaît dernièrement des évolutions rapides et marquées. La crise de la Covid-19 a d'ailleurs accentué ce phénomène.

Intrinsèquement, les données des cessions immobilières nous renseignent sur le passé. Elles ont à minima 3 mois de retard sur le temps présent.

L'évaluation immobilière nécessite de trouver un point d'équilibre, qui permet la valorisation d'un bien à un instant T.

Dans cet optique, il est nécessaire de prendre en compte la situation actuelle du marché immobilier, grâce à l'analyse des annonces immobilières.

Ainsi, l'évaluation à cet instant T pourra se faire en trouvant le point d'équilibre entre les ventes passées (les cessions), et les ventes futures (les annonces).



Tout comme les cessions immobilières, l'étude des annonces immobilières représente des difficultés techniques pour l'évaluateur :

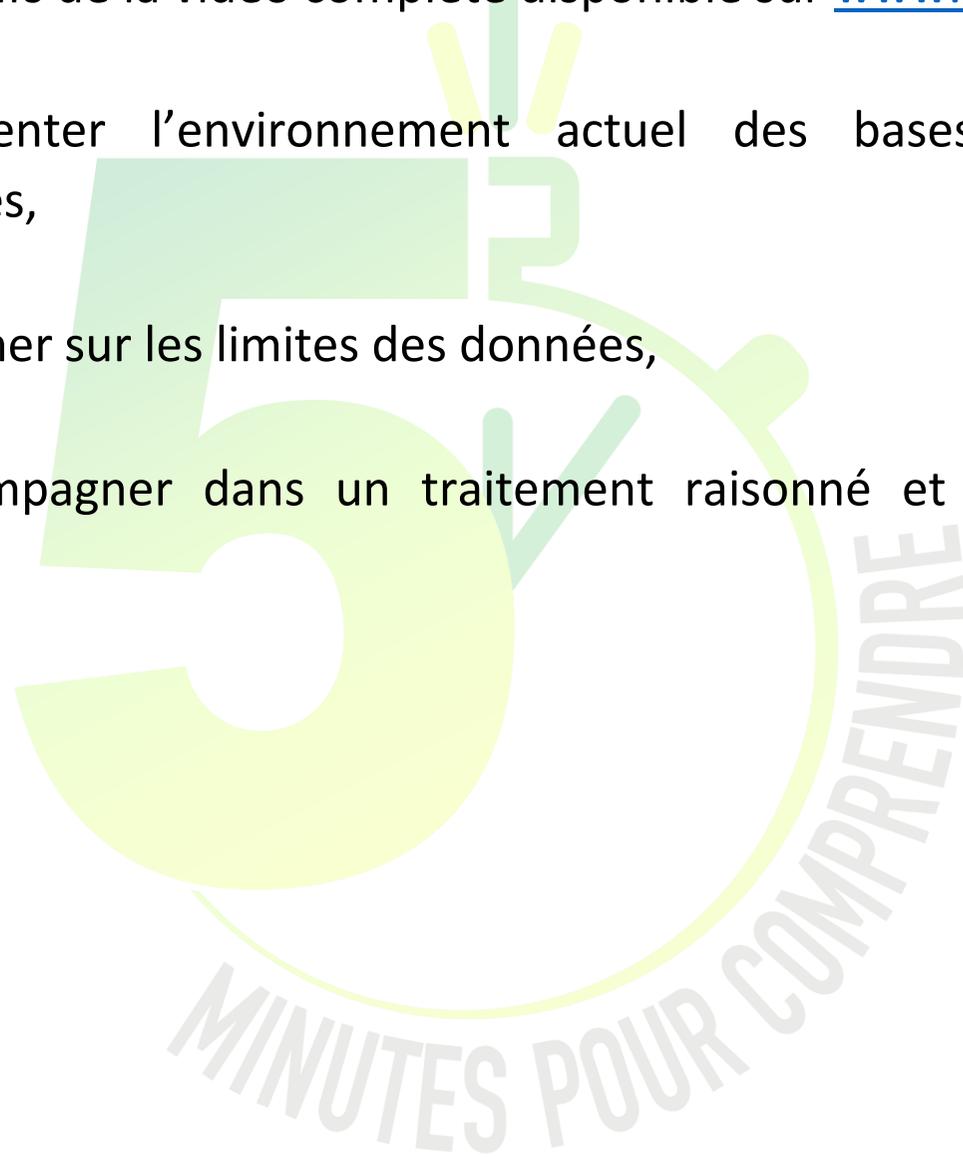
- L'accès aux annonces immobilières,
- Les moyens techniques permettant de centraliser la donnée,
- L'impact actuel des annonces dans l'environnement de l'évaluateur,

Comment utiliser à bon escient les annonces dans le cadre d'une mission d'évaluation immobilière ?

MINUTES POUR COMPRENDRE

Voilà les objectifs de la vidéo complète disponible sur www.cfei.fr :

- Vous présenter l'environnement actuel des bases de données immobilières,
- Vous informer sur les limites des données,
- Vous accompagner dans un traitement raisonné et éclairé de ces données !

A large, semi-transparent watermark is centered on the slide. It features a large green number "5" with a hand icon pointing upwards from its top. Below the number, the words "MINUTES POUR COMPRENDRE" are written in a light grey, sans-serif font, following the curve of a semi-circle.

Retrouvez la vidéo complète et l'ensemble des formations proposées : www.cfei.fr

Le catalogue des formations



Les formations en PRESENTIEL

Votre formation à Lyon ou Paris (+
Intra entreprise) !



Les formations en DISTANCIEL

Vos formations à distance !



L'évaluation en VIDEOS

Vous souhaitez comprendre
l'évaluation ? Choisissez votre
vidéo !

MINUTES POUR C