



**VALUER+**  
Valeur ajoutée à votre expertise

LA FILIALE DU  
**SEEIF**  
SYNDICAT DES EXPERTS ÉVALUATEURS  
IMMOBILIERS DE FRANCE

# GUIDE DES BONNES PRATIQUES

## EN MATIÈRE D'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE

DÉONTOLOGIE   RESPONSABILITÉ   SÉCURITÉ   TRANSPARENCE



AU SERVICE D'UNE EXPERTISE  
IMMOBILIÈRE **ÉTHIQUE,**  
**FIABLE ET INNOVANTE**



**COMMISSION IA - VALUER+**

30 JUIN 2026



**VALUER+**  
Valeur ajoutée à votre expertise

LA FILIALE DU  
**SEEIF**  
SYNDICAT DES EXPERTS ÉVALUATEURS  
IMMOBILIERS DE FRANCE

## Consoeurs, Confrères,

La transformation numérique impacte aujourd'hui en profondeur les métiers de l'expertise immobilière. L'essor rapide des outils d'intelligence artificielle ouvre de nouvelles perspectives, tout en soulevant des enjeux essentiels en matière de **responsabilité**, de **déontologie** et de **fiabilité des analyses**.

Dans ce contexte, la **Commission IA de VALUER+**, filiale du SEEIF – Syndicat des Experts Évaluateurs Immobiliers de France, a élaboré un **Guide des bonnes pratiques en matière d'intelligence artificielle**, spécifiquement conçu pour les experts en évaluations immobilières.

Ce guide a pour objectif de proposer un cadre d'utilisation clair, opérationnel et sécurisé des outils d'IA, en cohérence avec les exigences de notre profession. Il vise à accompagner les experts dans l'intégration progressive de ces technologies, tout en préservant **la qualité**, **l'indépendance et la traçabilité** de leurs travaux.

Vous y trouverez notamment des **recommandations concrètes** et des **points de vigilance** destinés à garantir une utilisation maîtrisée et responsable de ces outils.

Nous espérons que ce document contribuera à éclairer vos pratiques et à nourrir vos réflexions dans un environnement en constante évolution.

Nous vous en souhaitons une excellente lecture.

Veuillez agréer l'expression de nos salutations distinguées.



**La Commission IA de VALUER+** filiale  
du SEEIF - Syndicat des Experts  
Évaluateurs Immobiliers de France

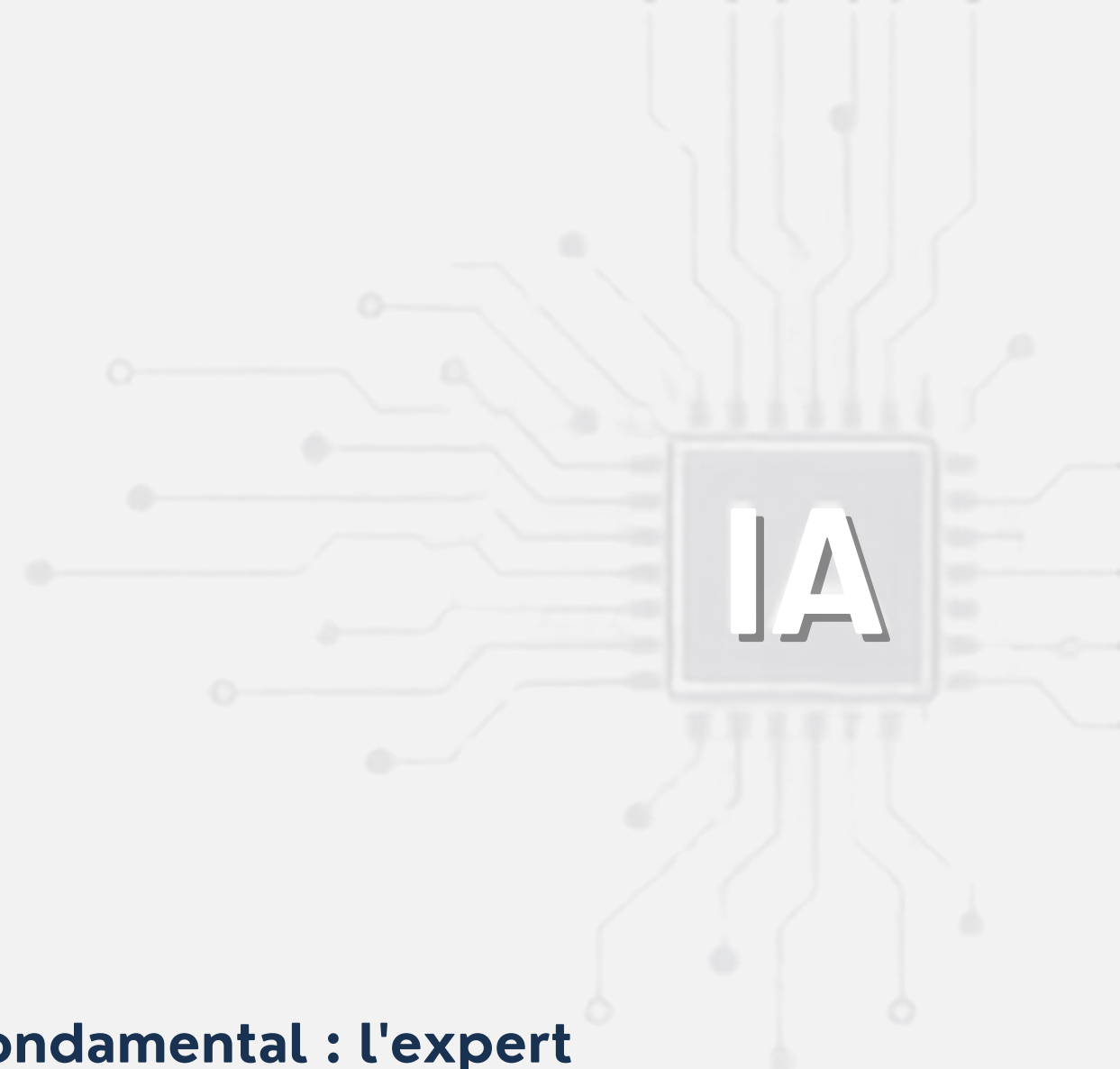




# VALUER+

Valeur ajoutée à votre expertise

LA FILIALE DU  
**SEEIF**  
SYNDICAT DES EXPERTS ÉVALUATEURS  
IMMOBILIERS DE FRANCE



## SOMMAIRE

Ce guide a pour vocation d'accompagner les experts évaluateurs immobiliers dans l'utilisation responsable, éthique et efficace des technologies et de l'intelligence artificielle.

Les bonnes pratiques présentées constituent un cadre commun destiné à renforcer la qualité, la fiabilité et la transparence de nos missions.

**1**

### Principe fondamental : l'expert reste décisionnaire

04

L'IA et les technologies sont des outils d'aide à la décision. Le jugement professionnel, l'analyse et la responsabilité demeurent ceux de l'expert.

**2**

### Responsabilité pleine et justification de la valeur

05

Traçabilité, explication de la méthodologie et cohérence des données : des exigences essentielles pour garantir la fiabilité et la transparence de nos évaluations.

**3**

### Usages recommandés de l'intelligence artificielle

06

Analyse documentaire, étude de marché, aide à la rédaction, contrôle qualité : des usages ciblés pour renforcer la performance et la pertinence de nos missions.

**4**

### Protection des données et confidentialité

07

Respect du RGPD, sécurité des données et maîtrise des risques : un devoir professionnel incontournable.

**5**

### Transparence vis-à-vis du client

08

Former le client de l'usage d'outils d'IA à chaque étape de la mission : un gage de confiance et de clarté.

**6**

### Formation continue et maîtrise des outils

09

Se former en continu pour comprendre les outils, en mesurer les limites et adopter une pratique éthique et éclairée.

**7**

### Conclusion

10

Vers une expertise augmentée, éthique et responsable au service de la valeur.



## 1

# PRINCIPE FONDAMENTAL : L'EXPERT RESTE DÉCISIONNAIRE

Les outils technologiques et l'intelligence artificielle doivent être utilisés exclusivement comme une **aide à la décision**, jamais comme un substitut au raisonnement de l'expert.



### BONNE PRATIQUE

L'expertise immobilière demeure un acte intellectuel fondé sur :



l'expérience professionnelle,



la connaissance du marché local,



l'analyse juridique, technique, économique et environnementale du bien.



L'expert doit refuser toute situation de dépendance technologique et conserver une distance critique vis-à-vis des résultats produits par les outils numériques.



“

**L'IA ASSISTE.  
L'EXPERT DÉCIDE.**

”



### EXEMPLE



Un expert utilise un logiciel intégrant une IA pour proposer une fourchette de valeur.



Il constate que le résultat ne tient pas compte d'une servitude de passage impactant fortement la valeur du bien.



**Bonne pratique** : l'expert ajuste l'évaluation, explique l'écart et justifie sa conclusion dans le rapport.

## 2

## RESPONSABILITÉ PLEINE ET JUSTIFICATION DE LA VALEUR

L'expert évaluateur conserve l'entière responsabilité du contenu du rapport, de l'analyse des données et de la valeur retenue, quels que soient les outils utilisés. Il doit être en mesure, **dans son rapport** (pas uniquement à posteriori) :



### BONNE PRATIQUE



Expliquer sa méthodologie.



Démontrer la cohérence entre les données, les analyses et la conclusion.



Justifier le choix des données retenues à l'aide d'une IA.



Assurer la traçabilité des données et des traitements algorithmiques utilisés afin de permettre un contrôle ou un audit.

“

La valeur d'un bien immobilier résulte d'un jugement professionnel éclairé et motivé.

**L'IA ASSISTE. L'EXPERT GARANTIT.** ”

### LA CHAÎNE DE RESPONSABILITÉ



#### DONNÉES SOURCES

Collecte et sélection permettent d'évaluer



#### TRAITEMENT PAR L'IA

Analyse algorithmique et production de réseaux



#### ANALYSE DE L'EXPERT

Vérification, croisement, ajustements et jugement virile



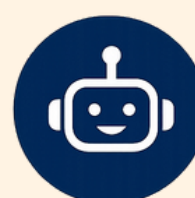
#### CONCLUSION SIGNÉE

Responsabilité pleine de l'entreprise et traçabilité assurée

### TRAÇABILITÉ



### EXEMPLE



Lors d'une expertise, le client interroge l'expert sur l'origine des comparables.



Bonne pratique : l'expert précise en premier quelle base de données de marchés il a utilisé pour retenir un premier choix de termes de comparaison.



Il précise dans un second temps quelles données ont été extraites via un outil algorithmique.



Enfin, il explique les critères humains de sélection et d'exclusion retenus.

### À RETENIR

La rigueur méthodologique, la transparence dans l'utilisation des données et la capacité de justification sont les piliers d'une expertise fiable et opposable.

## 3

# USAGES RECOMMANDÉS DE L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE

L'IA peut être utilisée pour améliorer l'efficacité et la qualité des missions dans différents domaines de l'expertise immobilière. L'expert en conserve le **contrôle, la validation et la responsabilité**.



### A) ANALYSE DE DOCUMENTS

- Analyse de baux, actes
- Analyse des documents d'urbanisme
- Analyse des documents techniques et plans



#### EXEMPLE

Une IA est utilisée pour analyser un bail commercial complexe. L'expert vérifie ensuite manuellement les clauses déterminantes (durée terme, indexation, charges, activité autorisée) et en fait une synthèse circonstanciée.



### B) ANALYSE DE MARCHÉS

- Étude de tendances de marché
- Simulation de scénarios
- Identification de transactions pertinentes
- Tri avancé selon des critères géographiques, techniques ou temporels



#### EXEMPLE

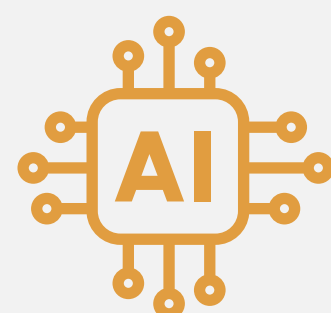
L'outil propose 30 comparables. L'expert n'en retient que 6, après visite du secteur et analyse qualitative.



### L'IA AU SERVICE DE L'EXPERT, PAS À SA PLACE



Collecte et organisation  
de grandes quantités  
de données



Traitement rapide  
et analyse  
algorithmique



Jugement, expérience  
et compréhension  
du contexte par l'expert



Décision, ajustement  
et conclusion validée  
par l'expert

L'IA aide à voir plus large.  
L'expert aide à voir juste.

**L'IA ÉCLAIRE.  
L'EXPERT DÉCIDE.**



## PROTECTION DES DONNÉES ET CONFIDENTIALITÉ

La protection des données est un pilier essentiel de notre déontologie professionnelle. L'expert doit veiller à la **sécurité** et à la **confidentialité** des informations traitées à chaque étape de sa mission.



### BONNES PRATIQUES

**L'expert doit s'assurer de la conformité RGPD des outils utilisés, notamment concernant :**



**La confidentialité des données**

Assurer que les données ne sont pas accessibles à des tiers non autorisés.



**La localisation des serveurs**

Privilégier des hébergeurs situés dans l'Union européenne ou dans des pays ayant un niveau de protection adéquat.



**La durée de conservation**

Vérifier que la conservation des données est limitée au strict nécessaire.



**Les droits d'accès au prestataire**

Assurer que le prestataire n'utilise pas les données à d'autres fins (entraînement de modèles, revente, etc.).



Aucune donnée confidentielle ne doit être utilisée sur une plateforme non sécurisée ou sans garanties contractuelles suffisantes.

Il est vivement recommandé à l'expert, en fonction du type d'abonnement utilisé, de s'assurer du paramétrage lui permettant le contrôle du traitement des données et son niveau de confidentialité.



### LES ÉTAPES CLÉS



**HÉBERGEMENT SÉCURISÉ**

Serveurs conformes RGPD



**ACCÈS LIMITÉS**

Droits restreints et contrôlés



**DONNÉES CHIFFRÉES**

Chiffrement des données en transit et au repos



**DURÉE LIMITÉE**

Suppression des données à l'issue de la mission



### EXEMPLE

Avant d'utiliser un outil d'IA en ligne, l'expert vérifie que :



- Les données ne sont pas stockées durablement,
- elles ne sont pas réutilisées à des fins d'entraînement,
- les serveurs sont hébergés dans l'UE,
- avec des garanties contractuelles.



### À RETENIR

La vigilance de l'expert protège non seulement ses clients, mais aussi la crédibilité et la confiance dans notre profession.



**Respect de la vie privée**



**Conformité réglementaire**

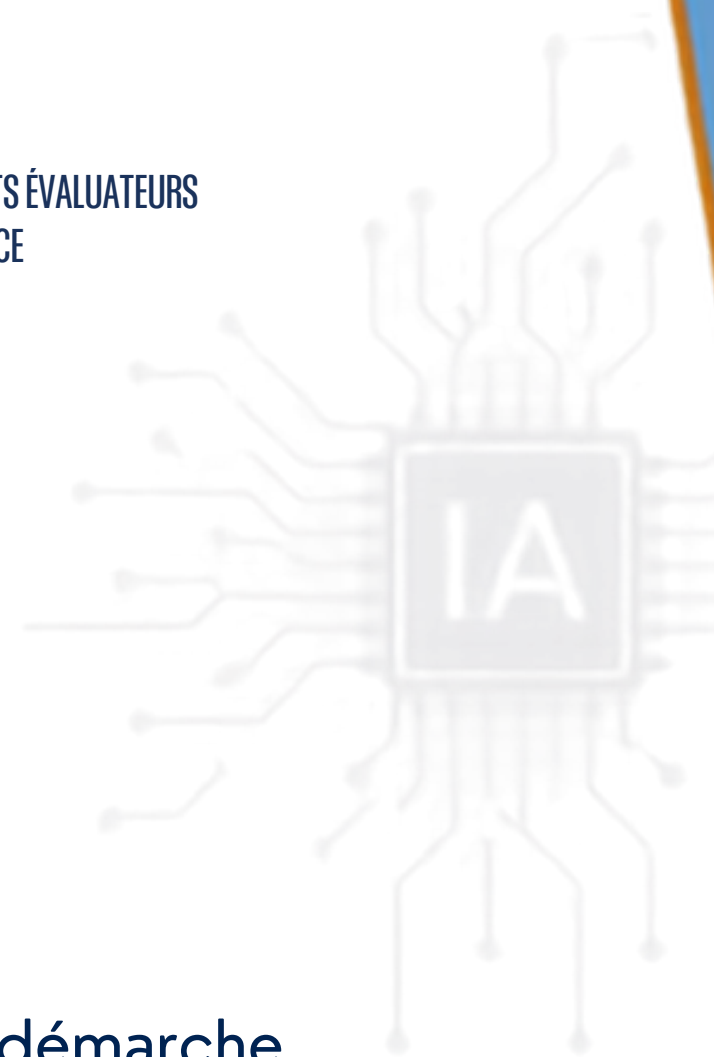


**Maîtrise des risques**



**Confiance des clients**





## 5

## TRANSPARENCE VIS-À-VIS DU CLIENT

La transparence renforce la confiance et s'inscrit dans une démarche d'éthique professionnelle.

L'expert informe le client de l'**usage d'outils d'IA** à chaque étape de sa mission où cela est pertinent.



### BONNES PRATIQUES

Il est conseillé à l'expert d'informer le client de l'usage d'outils d'IA et de préciser à quelles étapes de sa mission il y a fait appel :



Analyse  
de documents



Analyse  
du marché



Aide à la  
rédaction



Contrôle  
qualité



Autres  
usages  
éventuels

Cette information peut figurer :

- dans la lettre de mission
- ou dans une mention spécifique du rapport



### EXEMPLE

Mention recommandée dans le rapport :

“

Certains outils d'intelligence artificielle d'analyse automatisée ont été utilisés en appui de la démarche, sous le contrôle et la validation exclusive de l'expert signataire.

”



Cette mention assure au client une information claire et loyale sur les moyens mobilisés, tout en affirmant la responsabilité pleine et entière de l'expert.

### POURQUOI CETTE TRANSPARENCE EST ESSENTIELLE ?



#### CONFIANCE

Le client comprend comment la technologie est utilisée au service de sa mission.



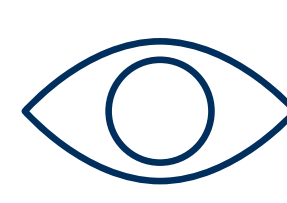
#### ÉTHIQUE

Elle garantit beaucoup de loyauté et d'intégrité dans la relation professionnelle.



#### CONFORMITÉ

Elle est en cohérence avec les principes déontologiques de la profession.



#### COMPRÉHENSION

Elle facilite la lecture du rapport et la prise de décision du client.



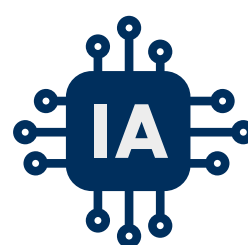
#### DIFFÉRENCIATION

Elle valorise l'expertise humaine dans un environnement technologique.



### À RETENIR

La technologie aide, mais la relation de confiance repose sur la transparence, la compétence et la responsabilité de l'expert.



**OUTILS D'IA**  
au service  
de l'expertise



**EXPERT**  
Analyse, contrôle  
et jugement



**RAPPORT**  
Transparent,  
justifié et signé



**CONFIANCE**  
Durable et  
partagée



## FORMATION CONTINUE ET MAÎTRISE DES OUTILS

L'innovation technologique évolue rapidement.

Pour l'expert, la maîtrise des outils d'intelligence artificielle est un levier de performance et de qualité.

La compétence se cultive, l'expertise se renforce.



### BONNES PRATIQUES

La formation doit porter sur :



#### Le fonctionnement des outils

Comprendre les technologies, leurs usages et leurs évolutions.



#### Leurs limites

Identifier les marges d'erreur, les biais possibles et les situations à risque.



#### Les enjeux éthiques et juridiques

Assurer une utilisation responsable, conforme à la déontologie et à la réglementation.



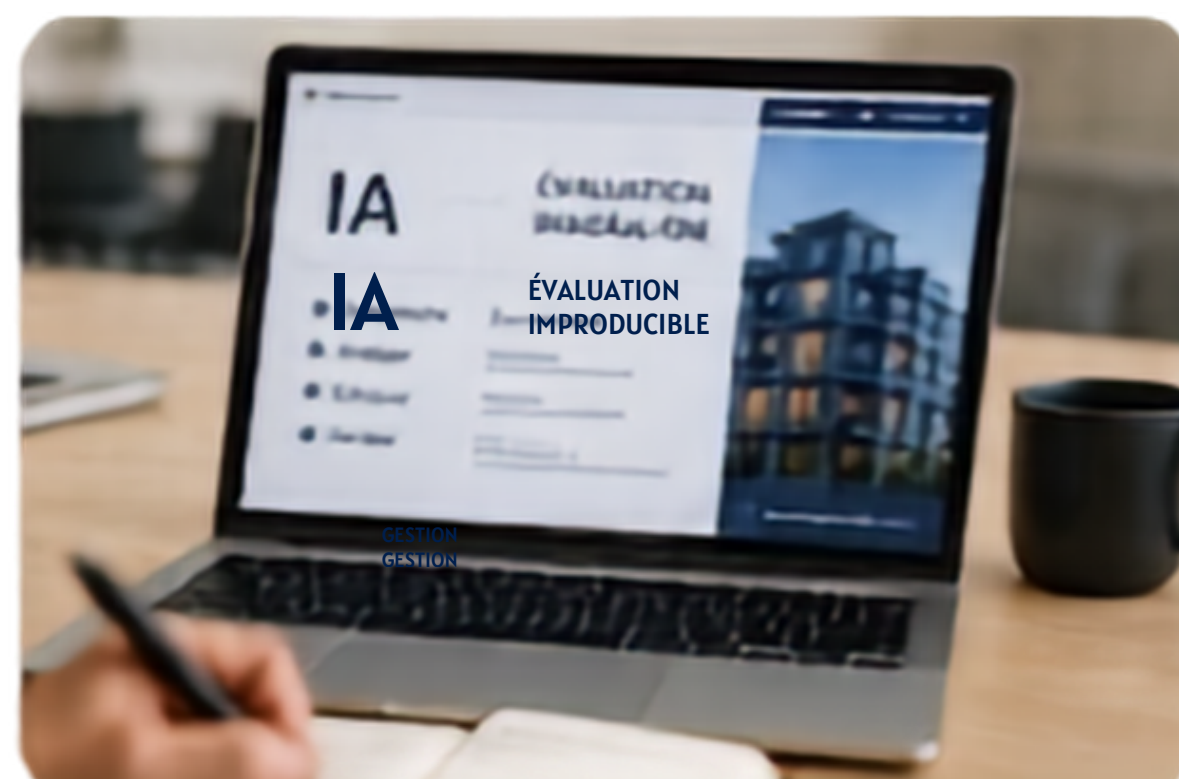
La formation continue est un engagement individuel et collectif au service de la qualité et de la confiance.



### EXEMPLE



Une formation annuelle est suivie sur l'usage critique de l'IA dans l'évaluation immobilière, intégrée au plan de formation de l'expert.



Se former, c'est rester libre dans ses choix technologiques et fort dans son jugement.



### COMPÉTENCES À DÉVELOPPER



#### MAÎTRISER

Les outils et leurs fonctionnalités principales



#### INTERPRÉTER

Les résultats avec réel esprit et réel professionnalisme



#### APPLIQUER

les bonnes pratiques dans le respect de la déontologie



#### PARTAGER

et échanger avec les pairs sur les retours d'expérience



20 heures par an minimum dédiées à la formation continue, conformément aux exigences de la profession.



### LES BÉNÉFICES D'UNE MAÎTRISE DES OUTILS

- Des analyses plus rapides et mieux documentées
- Une prise de décision plus éclairée
- Une meilleure qualité de service pour le client
- Une crédibilité renforcée auprès des parties prenantes
- Une capacité d'adaptation aux évolutions du marché



### À RETENIR

La technologie n'a de valeur que si l'expert maîtrise son usage et en comprend sa posture. La formation transforme l'outil en expertise.





**7**

## CONCLUSION ET ENGAGEMENT

L'intelligence artificielle ouvre de nouvelles perspectives pour l'expertise immobilière.

Utilisée avec discernement, elle renforce la qualité de nos analyses, l'efficacité de nos missions et la valeur de notre profession.

Mais l'humain reste au cœur de notre métier.

### NOTRE ENGAGEMENT

En tant qu'experts évaluateurs immobiliers, nous nous engageons à :



**PLACER  
L'EXPERTISE AU  
PREMIER PLAN**

Conserver notre jugement professionnel comme fondement de toute évaluation.



**UTILISER LA  
TECHNOLOGIE AVEC  
RESPONSABILITÉ**

Tirer parti des outils d'IA avec esprit critique, maîtrise et indépendance.



**PROTÉGER LES  
DONNÉES ET LA  
CONFIDENTIALITÉ**

Garantir la sécurité des informations et le respect de la vie privée.



**ÊTRE TRANSPARENT  
AVEC NOS CLIENTS**

Informar clairement de nos méthodes et des outils utilisés.



**SE FORMER EN  
CONTINU**

Développer nos compétences et rester à la pointe des évolutions.



**NOTRE MISSION,  
NOTRE VALEUR**

Évaluer avec rigueur, indépendance et éthique, en combinant le meilleur de l'humain et de la technologie, pour éclairer les décisions et contribuer à la confiance dans le marché immobilier.



**RIGUEUR**

Des méthodes prouvées et une analyse approfondie.



**INDÉPENDANCE**

Une liberté de jugement sans compromis.



**ÉTHIQUE**

Des valeurs fortes au service de l'intérêt général.



**INNOVATION MAÎTRISÉE**

Des outils performants au service de l'expertise.

L'IA ASSISTE, L'EXPERT DÉCIDE, LA CONFIANCE PERSISTE.

**Commission IA VALUER+**

Syndicat des Experts Évaluateurs Immobiliers de France

*La Commission IA*

