

CINA –Jeudi 6 juin 2024 - L'intelligence artificielle en immobilier

Laurent Pavillon – Global Head of Business Services de BNP Paribas Real Estate

Yann Person – Co-fondateur EP – accompagne les start-up et à l'amélioration de l'habitat

Florent Orsoni – Directeur prospective et professionnalisation de l'école de Design de Nantes

Introduction

L'IA ne date pas d'hier, les premières avancées datent de 1950, mais l'IA grand public est une révolution récente plébiscitée (avec Chat GPT qui l'a rendue visible : en 2 mois 100 millions d'utilisateurs !).

L'IA va révolutionner les métiers de contenus, va coder, faire des images, des speeches, des vidéos, des modèles 2D, 3D....

Message principal de l'atelier : il faut des compétences pour utiliser l'intelligence artificielle, et de la DATA, c'est-à-dire des données nombreuses et structurées.

Dans l'immobilier, les applications actuelles et futures :

- La génération automatique de documents (RH, marketing)
- La revue et la production de contrats, les métiers juridiques
- L'organisation de la compétence réglementaire
- La synthèse des grands volumes de données
- Les outils de marketing et de communication
- La modélisation de scénarios de risques
- La génération automatique de présentations
- La visualisation immobilière, les images
- La mise en scène virtuelle
- La personnalisation de l'expérience locataire
- La gestion du service d'assistance clientèle
- L'analyse de rétention client (anticiper les départs de locataires de bureaux...)
- La réponse aux appels d'offre
- Le conseil en investissement

Les métiers d'experts seront touchés :

« On ne parle pas de remplacement, on parle d'accélération. » Laurent Pavillon

« Plutôt que de parler d'intelligence artificielle, on peut parler d'automatisation intelligente. » Yann Person

La message métier : l'objectif est de faire un gain, de faire des choses que le cerveau seul ne peut pas faire.

Cas pratiques :

- Exemple d'application pour la détection du foncier : un changement entre 2015 et aujourd'hui.

Avant : l'IGN passait une fois tous les 6 mois apportant un disque dur avec les données, **aujourd'hui**, avec l'IA, on bénéficie d'un accès direct aux données satellites, en 2D et 3D précises.

Avec une limite : la lecture du PLU, car quand ça ne rentre pas dans une case de tableur Excel, on a encore besoin de l'humain !

- Les bâtiments truffés de capteurs : on achète de la donnée (en termes d'entretien, de prédictif).
- Tout est question de volume : l'IA pour les estimations a besoin d'un volume important de données. Ça ne fonctionne pas dans les cas extrêmes ou dans les zones géographiques où il y a peu de données.

Pour que l'IA fonctionne :

- Il faut nourrir l'IA par énormément de données
- Il faut que la DATA soit organisée (principe du « range ta chambre » - dicit Laurent Pavillon)

Le process : capter l'info brute, la traiter et l'homogénéiser pour produire de la connaissance.

Florent Orsoni : à l'école de Design, on crée des IA expertes : il faut les nourrir sur les bons sujets.

On crée de la valeur par la capacité à croiser un grand nombre d'informations hétérogènes, puis on applique un algorithme, c'est-à-dire une couche d'intelligence pour chercher du résultat.

Pour une vente, l'IA permet : l'estimation immobilière mais aussi le coût de détention du bien (est-ce que le ménage aura la trésorerie pour les travaux ?).

À l'échelle d'un territoire, cela peut aider à construire une politique publique d'urbanisme.

L'objectif : avoir un éclairage pour prendre des décisions.

Le rôle de l'humain :

- Les compétences critiques
- Comprendre comment fonctionne l'IA
- Être capable de contrôler la qualité de l'IA dans le temps (cf. les données obsolètes, les sources biaisées)

Les transformations en cours :

La formation, avec l'exemple en école de Design :

On déplace les compétences. L'évolution va vers moins de production, plus de maîtrise du process :

- On investit moins dans l'exécution de dessin (moins d'heures de créa),
- plus dans la formation à l'esprit critique, l'histoire de l'art, la culture générale.

En plus du **risque éthique**, l'IA consomme de l'énergie mais en parallèle, l'IA peut servir à « prendre des décisions éclairées en fonction des impacts que l'on peut assumer » (Florent Orsoni)

La vision RH : il est nécessaire de réfléchir aux compétences à l'ère de l'IA, à la dynamique d'évolution attendue des postes, d'avoir un regard prospectif, sur les métiers qui vont disparaître, les métiers qui vont apparaître. Il faut anticiper le risque des impacts sociaux au sein de l'entreprise.

Autres risques : gestion des droits, copyright, confidentialité des données, souveraineté de l'info et cybersécurité (avec le risque de manipulation, cf. les deep fake).

En conclusion :

L'intelligence artificielle va changer les choses mais il est important de prendre le temps de réfléchir. Le plus important est d'être pointu dans sa **veille**.

Pour autant, il ne faut ne pas se précipiter, y aller « avec prudence et raison mais aussi avec opportunisme et enthousiasme » (Laurent Pavillon)

Il sera aussi nécessaire de sortir d'un fonctionnement en silo (qui caractérise le secteur de l'immobilier) pour construire et faire vivre les outils du marché.

Un point de vigilance :

L'intelligence artificielle contrôle le passé (à partir des données produites), elle ne prédit pas l'avenir, ce serait un danger d'y croire.