

---

# Guide des Outils Internes

Comp Engine · Avis de Valeur (AdV)

---

Ce guide explique pas-à-pas comment utiliser le Comp Engine pour rechercher des comparables DVF, puis générer un Avis de Valeur professionnel au format PowerPoint via le générateur AdV. Conçu pour les agents BARNES Hossegor.

<b>URL Comp Engine</b>	<a href="https://barnes-hossegor.info/pjc40150/">barnes-hossegor.info/pjc40150/</a>
<b>URL Générateur AdV</b>	<a href="https://barnes-hossegor.info/avv/">barnes-hossegor.info/avv/</a>
<b>Version anglaise</b>	Ajoutez ?lang=en à la fin de l'URL
<b>Contact</b>	PJ Colton — <a href="mailto:p.colton@barnes-international.com">p.colton@barnes-international.com</a>

barnes-hossegor.info — Usage interne uniquement — Avril 2026

## Méthodologie — Les 3 Piliers

L'Avis de Valeur BARNES repose sur trois piliers complémentaires qui convergent vers une fourchette de prix. Chaque pilier utilise une source de données différente — il est essentiel de ne pas mélanger les types de prix.

Pilier	Source	Type de prix	Description
1 — Reconstruction	Votre estimation	Coût de remplacement	Combien coûterait la reconstruction du bien à neuf aujourd'hui, moins la vétusté ?
2 — DVF	Comp Engine	<b>NET VENDEUR</b>	Prix réels des transactions enregistrées (ce que le vendeur a perçu, sans honoraires agence). Source : données notariales DVF.
3 — Marché actif	Portails immo (SeLoger, etc.)	<b>HAI</b>	Biens comparables actuellement en vente — prix affiché honoraires agence inclus. À saisir vous-même dans le formulaire.

### ■ Règle absolue — ne jamais mélanger net vendeur et HAI

Le Pilier 2 (DVF) est toujours en net vendeur. Le Pilier 3 (marché actif) est toujours en HAI.

Net vendeur = prix réel encaissé par le vendeur (honoraires agence exclus).

HAI = prix affiché sur les portails (honoraires agence inclus) — environ 5–6 % de plus.

Entrer des prix HAI dans le champ DVF fausse toute la grille de valorisation.

## Partie 1 — Comp Engine

---

Le Comp Engine recherche les ventes DVF autour d'une adresse donnée, les classe par pertinence, et calcule les statistiques de votre sélection. Les données sélectionnées sont transférées automatiquement vers le générateur AdV.

### 1 Saisir les infos du bien

Adresse complète (ex : 12 avenue du Tour du Lac, Hossegor), type, surface habitable, terrain.

### 2 Régler les filtres

Rayon : 500 m / 1 km / 3 km (défaut) / 10 km. Prix min (0 = tout inclure). Nombre : 10, 20 ou 50.

### 3 Lancer la recherche

Cliquez sur Rechercher les comparables. Les résultats sont triés par score de pertinence.

### 4 Sélectionner les comparables

Cliquez sur une ligne pour la sélectionner (bleu). Le compteur affiche médiane, moyenne, fourchette — ce sont VOS CHIFFRES pour le Pilier 2.

### 5 Valorisation du foncier

Le panneau calcule la valeur foncière résiduelle (€/m<sup>2</sup>) à partir de votre sélection. Utilisez ces fourchettes pour remplir l'Étape 3 de l'AdV.

### 6 Envoyer vers l'AdV

Cliquez Envoyer vers l'AdV. Les comparables, stats et l'adresse du bien sont stockés et transférés automatiquement.

#### ■ Les statistiques affichées = vos comparables sélectionnés uniquement

La médiane, moyenne et fourchette du Comp Engine reflètent votre sélection — pas toute la commune.

C'est ce que vous devez saisir en Pilier 2 (Étape 4 de l'AdV).

Si vous n'avez pas encore filtré vos comparables, les stats affichées ne seront pas pertinentes.

## Partie 2 — Générateur AdV (Étapes 1 à 4)

Le générateur AdV crée la présentation PowerPoint BARNES. Le formulaire est organisé en 5 étapes. Les données du Comp Engine (adresse, surface, comparables, stats) sont pré-remplies automatiquement.

### 1 Étape 1 — Vos informations (agent)

Prénom & Nom, Titre, Téléphone, Email BARNES @barnes-international.com. Ces informations sont mémorisées automatiquement pour vos prochaines utilisations.

### 2 Étape 2 — Le bien

Client, date, adresse (pré-remplie), parcelle cadastrale, surface habitable, terrain, chambres, SDB, année de construction, rénovation, piscine, terrasses, description du bien.

### 3 Étape 3 — Valorisation (Pilier 1)

Coût de reconstruction neuf (€/m<sup>2</sup>), vétusté (%), valeur piscine, paysagisme, travaux. Puis fourchette terrain (€/m<sup>2</sup>) en 4 scénarios : Prudent / Marché / Ambitieux / Exceptionnel.

### 4 Étape 4 — Marché & Comparables (Piliers 2 & 3)

VOIR DÉTAIL CI-DESSOUS — c'est l'étape la plus importante à bien comprendre.

#### Détail Étape 4 — Marché & Comparables DVF (Piliers 2 & 3)

Champs	Pilier	Source	Type de prix	Comment remplir
Prix médian, variation, moyenne, fourchette, nb transactions, période	2	Comp Engine — votre sélection	<b>NV</b>	Copiez les chiffres affichés dans le Comp Engine après avoir sélectionné vos comparables.
Prix médian HAI total (€) et €/m <sup>2</sup> Prix ambitieux HAI total (€) et €/m <sup>2</sup>	3	Portails immo (SeLogger, PAP, Leboncoin...)	<b>HAI</b>	Recherchez des biens similaires en vente actuellement. Saisissez le prix affiché total (HAI).
Comparables DVF (texte libre)	2	Collez depuis le Comp Engine	<b>NV</b>	Collez le texte des comparables sélectionnés. Ils apparaîtront dans les slides DVF.
PLUi / Géoportail (texte libre)	—	geoportail-urbanisme.gouv.fr	—	Collez le texte du panneau latéral. Le système extrait les données clés automatiquement.

## Partie 3 — Étape 5 : Prévisualiser, Modifier, Confirmer

L'étape 5 est un processus en 3 temps : Claude génère d'abord un brouillon que vous relisez et modifiez, puis vous confirmez pour générer le PPTX final. Cette séquence est importante — ne sautez pas l'étape de relecture.

<b>① Prévisualiser</b>	Cliquez sur « ① Aperçu de l'Avis de Valeur ». Claude rédige la description du bien, les atouts, les réserves et les 6 panneaux d'intelligence marché (~30 sec). Patientez — un indicateur de progression s'affiche.
<b>② Relire &amp; modifier</b>	Lisez attentivement la description, les atouts et les réserves. Modifiez directement dans les zones de texte si nécessaire. Les modifications apparaîtront dans le PPTX final.
<b>③ Confirmer &amp; télécharger</b>	Cliquez sur « Confirmer & Télécharger le PPTX ». Le fichier est généré avec votre texte modifié — aucun second appel à Claude. C'est instantané.

### Régénérer vs Confirmer — quelle différence ?

Bouton	Ce que ça fait	Quand l'utiliser
Régénérer l'aperçu	Relance Claude depuis le début — nouveau texte, nouvelles stats marché.	Si le texte généré ne convient pas, ou si vous avez modifié vos données dans le formulaire.
← Modifier les données	Retourne au formulaire sans effacer l'aperçu. Modifiez vos données, puis cliquez Régénérer.	Pour corriger une valeur de terrain, de surface, etc. avant de régénérer.
Confirmer & Télécharger	Génère le PPTX avec le texte actuel — aucun appel Claude. Instantané.	Quand vous êtes satisfait du texte et prêt à télécharger.

## Partie 4 — Sauvegarder & Reprendre un AdV

---

Le système de brouillons vous permet de sauvegarder votre travail à tout moment et de le reprendre depuis n'importe quel poste de l'agence. Les brouillons sont stockés sur le serveur — accessibles sur tous les navigateurs.

### 1 Sauvegarder

Cliquez sur **■** Sauvegarder (barre en haut ou bouton en bas après téléchargement). L'AdV est sauvegardé automatiquement après chaque téléchargement PPTX.

### 2 Reprendre un AdV

Dans la barre Mes AdV en cours, sélectionnez l'AdV dans la liste déroulante et cliquez Charger →. Le formulaire est restauré avec toutes vos données.

### 3 Relancer un aperçu après chargement

**IMPORTANT** : les brouillons sauvegardent vos données de formulaire, pas le texte généré par Claude. Après avoir chargé un brouillon, relancez TOUJOURS l'Aperçu avant de télécharger le PPTX.

### 4 Filtrer mes AdV

Cochez « Mes AdV uniquement » pour ne voir que vos propres brouillons dans la liste.

### 5 Supprimer un brouillon

Sélectionnez l'AdV et cliquez sur **■**. Seuls vos propres AdV peuvent être supprimés (sauf PJ qui peut tout supprimer).

#### ■■ Toujours relancer l'Aperçu après avoir chargé un brouillon

Les brouillons mémorisent vos données de formulaire (adresse, surfaces, terrain, marché...)

mais PAS le texte généré par Claude (description, atouts, réserves, intelligence marché).

Si vous chargez un brouillon et cliquez directement sur Confirmer & Télécharger,

le PPTX sera généré avec le texte de la session précédente — ou avec du texte vide.

Solution : chargez le brouillon → cliquez ① Aperçu → relisez → Confirmer & Télécharger.

## Partie 5 — Finaliser la présentation dans PowerPoint

La présentation générée est quasi-complète. Quelques éléments visuels doivent être ajoutés manuellement dans PowerPoint avant envoi au client.

### 1 Photos du bien

Insérez vos photos professionnelles sur les pages prévues à cet effet. Les espaces réservés indiquent « Insérer photo ici ».

### 2 Carte PLUi (capture d'écran)

Faites une capture d'écran depuis [geoportail-urbanisme.gouv.fr](http://geoportail-urbanisme.gouv.fr) et insérez-la sur la page Carte PLUi.

### 3 Photo de l'agent

La dernière page (bio agent) contient un espace pour votre photo professionnelle. Insérez votre photo BARNES.

### 4 Vérification finale

Relisez le texte, vérifiez les chiffres de la grille de prix, et confirmez que les comparables correspondent à votre sélection.

## Récapitulatif du flux de travail complet

Étape	Action	Outil	Temps
1	Saisir adresse + filtres, lancer la recherche	Comp Engine	2 min
2	Sélectionner les comparables, noter les valeurs foncières	Comp Engine	3 min
3	Cliquer Envoyer vers l'AdV	Comp Engine	10 sec
4	Remplir infos agent (1x seulement, mémorisé ensuite)	AdV — Étape 1	1 min
5	Compléter le bien, description du bien	AdV — Étape 2	3 min
6	Saisir valorisation (coût neuf, vétusté, terrain)	AdV — Étape 3	2 min
7	Vérifier les données DVF et saisir Pilier 3 (biens en vente)	AdV — Étape 4	3 min
8	Coller les données PLUi depuis Géoportail	AdV — Étape 4	2 min
9	Cliquer ① Aperçu → relire → Confirmer & Télécharger	AdV — Étape 5	2 min
10	Ajouter photos, carte PLUi, photo agent	PowerPoint	5 min
<b>Total estimé (après prise en main)</b>			<b>~23 min</b>

barnes-hossegor.info — Usage interne uniquement — Avril 2026

Contact : PJ Colton — [p.colton@barnes-international.com](mailto:p.colton@barnes-international.com) — +33 6 89 35 25 85