

# note de

# VEILLE



février 2016

Diffusée aux membres et partenaires d'AEC et de Digital Aquitaine, cette Note de veille mensuelle sur les mondes numériques vous délivre un diptyque actualités territoriales – tendances globales à déguster très frais.

## L'IMMOBILIER EN CHANTIER

La mutation du secteur immobilier est en marche. De nouveaux entrants viennent compléter ou modifier les offres jusqu'alors proposées par les acteurs traditionnels et se positionnent déjà en tant qu'intermédiaires incontournables. En attendant juillet 2016 pour connaître les conclusions de la mission sur l'avenir de la profession immobilière face à la révolution numérique lancée par Sylvia Pinel et Emmanuel Macron le mardi 2 février dernier, AEC vous propose un tour d'horizon 360 ° sur les nouvelles pratiques immobilières à retenir.

### Le numérique bouleverse l'investissement dans l'immobilier

La crise économique et la contraction des prêts bancaires a entraîné l'écllosion de plateformes de financement participatif immobilier permettant aux particuliers d'investir des sommes relativement modestes dans la pierre (de l'ordre de 1000 € à 2000 €) et aux promoteurs immobiliers de trouver des fonds propres auprès de centaines de petits investisseurs privés<sup>1</sup>. Ces plateformes proposent deux modèles : l'investissement locatif ([Dividom](#), [Crowdimo](#) ou [Propulss](#)) et le financement de la promotion immobilière. C'est ce modèle que privilégient les plateformes comme [Anaxago Real Estate](#) ou encore [Wiseed Immo](#) qui sont des acteurs historiques du financement participatif ou encore [Lymo](#), [Immovesting](#) ou [Crowdfunding-immo](#). [Devenez-proprio](#), elle, mise sur le don entre particuliers pour permettre aux futurs acquéreurs d'aug-

menter leurs fonds propres afin de boucler leur dossier d'investissement auprès des banques.

Au-delà du financement de l'accès à la propriété, le numérique permet également d'accompagner les investisseurs dans leur recherche de biens en proposant des services qui viennent fluidifier ceux des agences immobilières classiques. Pionnier dans le domaine, [MeilleursAgents.com](#) accompagne l'internaute dans sa recherche de bien et le met en relation avec l'agence immobilière la plus à même de répondre à ses attentes. Toutefois, cette plateforme reste limitée et correspond peu ou prou à l'offre proposée par les agences immobilières. La plateforme [Kelquartier](#) franchit une étape supplémentaire en utilisant l'open data pour fournir aux internautes des informations sociodémographiques, économiques, fiscales mais aussi le nombre de services publics à proximité (écoles, transports, etc.), que les agents immobiliers sont souvent bien en peine de fournir. Enfin, [Matchimmo](#) startup méridionale

propose d'accompagner l'internaute investisseur durant toute la chaîne d'acquisition : de la recherche d'un bien au dépôt du dossier financier auprès d'une banque, la startup épaulé et conseille le futur investisseur.

Face à ce fourmillement numérique les acteurs traditionnels de l'immobilier s'adaptent : visites en réalité virtuelle en 360 ° haute définition, vitrines interactives, passeport digital pour tous les collaborateurs, big data, le groupe [Nexity](#) cherche à compléter son expertise par des outils innovants. [Sogeprom](#) du groupe Société Générale, vient de signer un partenariat avec [Immowell-Lab](#) afin de détecter les startups innovantes en matière de bien-être et d'immobilier. Enfin, plusieurs grands acteurs de l'immobilier (comme la FNAIM, Century 21, ORPI ou Square Habitat) s'unissent pour proposer une alternative aux sites d'annonces (comme [seloger.com](#) ou [leboncoin.fr](#)) en lançant une plateforme proche de [Kelquartier](#), augmentée de la géolocalisation de tous les biens disponibles : [Bien'ici](#).

<sup>1</sup> A ce propos, l'A.M.F. appelle à la plus grande prudence quant aux offres engageant la responsabilité des acquéreurs au-delà du montant de leur investissement.

### Le marché de la location en mutation

L'évolution la plus brutale et de fait la plus visible a été déclenchée par l'arrivée d'[Airbnb](#) en 2008. Surfant sur des concepts restés jusqu'alors plutôt en

marge, comme l'échange de maison ou le [couchsurfing](#), cette plateforme a permis à tout un chacun de rendre son logement louable facilement et permis

une baisse des prix sur le secteur de la location touristique.

Ce marché s'est développé rapidement avec l'apparition de pléthore d'acteurs bénéficiant de l'évangélisation du secteur permise par Airbnb. En Aquitaine, c'est **MyEasyTrip** qui est apparu, proposant un service similaire mais en y mêlant un service de conciergerie. **Le Colleccionist**, quant à lui, s'est positionné sur le secteur du luxe, en ne proposant que des demeures d'exceptions.

Assimilé à tort à l'« économie collaborative » ou du partage, ce type de services tient aujourd'hui plus de l'économie classique des services et fait l'objet d'un état des lieux alarmant. C'est ce que démontre la plateforme **insideairbnb.com** en cartographiant les logements inscrits sur la plateforme (plus de 35 000 sur Paris) prouvant ainsi que la plupart ne sont plus loués de façon occasionnelle (disponible en moyenne 226 jours par an et loués en moyenne 102 nuits). Ce type de service est aujourd'hui une manne non négligeable pour les pro-

priétaires qui (pour certains) ne voient plus l'intérêt de louer sur la durée leur logement : prix de location inférieur, plus grand risque, détérioration du bien... Dès lors se pose la question de la désertification des quartiers touristiques par ses habitants et donc de la vie même de ces quartiers mais également de la difficulté de se loger (logement rare, prix en augmentation)...

C'est d'ailleurs en se basant sur ce constat que des acteurs sont en train d'émerger. C'est le cas de **Nestpick**, basé à Berlin, qui propose un service calqué sur celui d'Airbnb mais spécialisé sur de la location longue durée. S'inspirant de ce concept, 4 jeunes bordelais ont créé **MeltyCasa** (récemment incubé à l'Auberge Numérique) et l'ont étendu à la colocation en permettant la mise en relation d'équipes de colocataires complètes et de propriétaires. Leur ambition : rendre facile et accessible le logement aux personnes en mo-

bilité (étudiants étrangers notamment), le tout avec une touche « sociale », en permettant la création d'équipe par affinité.

Ces derniers ne sont pas les seules à adresser ce marché de location aux personnes en mobilité. L'équipe bordelaise de **Switcharound** fournit, entre autres, un service de sous-location entre particuliers. Plus récemment, la startup **Studapart** sortie de l'école 42, propose une plateforme pour faciliter la recherche de logements étudiants, le tout en s'appuyant sur les réseaux d'écoles. En levant récemment 700K euros, elle confirme l'appétence des investisseurs pour ce secteur.

Ces startups cherchent ici à devenir des intermédiaires privilégiés dans la location d'appartement, venant ainsi compléter et fluidifier l'offre des gestionnaires de biens historiques.

## Le numérique au service des biens immobiliers

La technologie ne cesse de gagner du terrain et s'immisce désormais au cœur même des biens immobiliers. Actuellement incubée au sein de l'Auberge Numérique, Homecloud développe une solution de carnet de santé de l'habitat et répond ainsi aux critères des « carnets numériques de suivi de logements des ménages » portées par Ségolène Royal dans la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte. Cette loi rendra obligatoire à horizon de 2017, le suivi des logements, au travers notamment de ses installations électriques, de gaz ou encore du « diagnostic de performance énergétique » (DPE). La société bordelaise **IQSpot** participe également à cette dynamique en connectant les espaces professionnels et en sensibilisant leurs occupants afin de réduire les factures d'énergie.

Orienté davantage « Business to Business », la société **Intent Technologies** basée à Lille propose aux gestionnaires de parc immobilier résidentiel ainsi qu'aux bailleurs sociaux, une plateforme numérique qui facilite l'accès et

le partage de l'ensemble des flux de données d'un bien immobilier dans le but d'optimiser les process métier et le service clients.

Côté usages et « Business to Consumer », la société américaine **Porch s'appuie sur le modèle de la rénovation « suivie »** et propose un calendrier de conseils pour effectuer son entretien en fonction de la saison, des précédents travaux et met les propriétaires en relation avec des prestataires identifiés, qualifiés. Dans son sillage, on retrouve également des « marketplaces » de prestations de services professionnels comme les startups **Artivisor**, **Immodivisor**, **Travaux.com**, ou encore **Archidivisor** (exclusivement orienté vers le marché de l'architecture) qui misent sur le partage, la recherche optimisée ainsi que la recommandation.

On imagine très bien l'intérêt que vont pouvoir trouver dans ces différentes solutions les acteurs de l'assurance, les fournisseurs d'énergie ou les professionnels de l'immobilier : une optimisation de leurs métiers par des modèles

prédictifs plus poussés, par une tarification de services personnalisée et par une évaluation plus fine de la valeur d'un bien.

Globalement, ce tour d'horizon des nouvelles pratiques révèle les opportunités offertes par le numérique pour mener à bien la transformation des activités immobilières. Les services présentés ici apportent des solutions de fluidification, complètent les offres existantes et suggèrent des convergences de business entre le secteur de l'immobilier et les offreurs de technologies, annonçant ainsi un potentiel de création d'emplois important. A l'inverse de cette tendance, des startups innovantes telles que BitProof ou Blocknotary misent sur la technologie blockchain pour offrir des solutions de certification des contrats (actes notariaux, titres de propriété, etc.) et viennent proposer un service impactant les acteurs en présence, signe probable d'une prochaine disruption des métiers de l'immobilier ? (pour en savoir plus sur la technologie blockchain : [bit.ly/1PBRcrr](http://bit.ly/1PBRcrr) ).

Vous pouvez nous suggérer des thèmes que vous souhaiteriez voir traités dans une prochaine Note (ou Dossier) de Veille

Thèmes et rédaction // AEC  
www.aecom.org  
@agenceAEC  
Contact : [veille@aecom.org](mailto:veille@aecom.org)

Thèmes et diffusion // Digital Aquitaine  
www.digital-aquitaine.com  
@DigitAqui  
Contact : [communication@digital-aquitaine.com](mailto:communication@digital-aquitaine.com)

*Cette Note de Veille est adressée aux seuls destinataires de ce message.  
Toute publication, utilisation ou diffusion doit être autorisée préalablement par l'agence AEC et le pôle DIGITAL AQUITAINE.*