

Le marché serait-il enfin prêt à voir émerger les startups de la PropTech ?

À l'occasion du MIPIM 2018, Maddyness et Paris&Co s'associent pour donner la parole à des startups du secteur de l'immobilier. Chacune d'entre elle donne sa vision de l'immobilier de demain et de la manière dont il doit se transformer pour évoluer. Toutes font le même constat : un secteur rigide, lent au changement bien que preneur d'innovation dont il a plus que jamais besoin ! Pour cette nouvelle tribune, découvrez le point de vue de Thibaut Favre, cofondateur de Inch.

La PropTech regroupe aujourd'hui de nouveaux acteurs promettant de révolutionner le secteur de l'immobilier, mais qui peinent pourtant encore à émerger. En effet, ces startups, non seulement en manque de financement, font également face à un marché vieillissant, figé et peu éduqué à l'innovation. Car si le marché de l'immobilier se veut aujourd'hui économiquement l'un des plus actifs, il demeure pourtant cristallisé autour de quelques éditeurs de logiciels historiques en situation quasi-monopolistiques depuis plus de 30 ans, compliquant l'arrivée de nouveaux entrants et donc l'émergence de nouvelles innovations.

À relire : Les startups qui vont repenser l'immobilier en 2018

Pourtant, en ce qu'il intègre une grande quantité d'acteurs, l'immobilier de demain pourrait se faire le porte étendard d'une transformation de secteur aboutie et d'une véritable innovation de réseau. A une condition : veiller à ce que chacune des parties prenantes lève les freins existants.

De l'éducation du marché...

Les acteurs en présence sur le marché de l'immobilier français sont très hétérogènes en termes de maturité technologique. Et pour cause, l'ancienneté des immeubles ayant entraîné une résilience des pratiques, certains gestionnaires ou promoteurs n'ont pour l'heure toujours pas entamé leur transformation digitale. Les startups sont ainsi amenées à rencontrer des problèmes d'interfaçage entre leurs solutions numériques et les processus existants au sein de cet écosystème encore peu mature technologiquement. Ce premier frein à l'arrivée de nouveaux entrants sur le marché des Proptech peut cependant être contourné par les startups elles-mêmes. Comment ? En développant leur adaptabilité, à la fois en fonctionnant en mode « low-tech » face aux acteurs les moins numériques et en acceptant de passer du temps à travailler sur l'intégration.

À relire : Immobilier de demain : Le locataire doit être replacé au cœur de l'habitat !

Reste toutefois à mettre en place un travail d'évangélisation auprès des forces en présence, qui - peu habituées à travailler avec des startups - font encore trop souvent preuve de scepticisme. En effet, l'immobilier demeure un secteur où l'expérimentation est difficile, car impactant directement le quotidien des gens, au cœur même de leur habitat. De quoi rendre frileux les gestionnaires... Pour autant, nulle réelle innovation ne peut émerger sans expérimentation préalable. Une expérimentation plus que nécessaire donc, et à laquelle le secteur tout entier doit aujourd'hui être éduqué !

...à l'accès à la donnée par l'ensemble des acteurs du marché !

Coordonnées des habitants, factures d'énergie, date de renouvellement des baux... la data est bel et bien au cœur du marché immobilier, et se doit d'être structurée et à la portée de chaque professionnel. Or, aujourd'hui encore, les éditeurs de logiciels empêchent la circulation de cette donnée et, ne la connectant qu'à leurs propres outils, emprisonnent de fait leurs clients. Cette problématique expose toute la profession qui ne peut dès lors innover qu'au rythme, par ailleurs dangereusement lent, des éditeurs de logiciel. Si tant est

qu'il parvienne à s'émanciper de cette data, tout nouvel entrant dispose donc d'un fort pouvoir de disruption du marché ! Ce fut le cas d'Airbnb qui, profitant du manque d'agilité des agences de gestion immobilière, a su court-circuiter le marché de l'immobilier locatif, avec le succès qu'on lui connaît. C'est pour éviter que ce produise ce phénomène, que la mise en place d'une réglementation poussant à l'ouverture des données semble aujourd'hui plus que jamais indispensable ! Le développement du BIM (Building Information Modeling), en ce qu'il concentre numériquement l'ensemble des informations et données techniques des bâtiments, se veut une première brique prometteuse, à condition toutefois que le législateur en définisse clairement la propriété, et en régie l'interopérabilité.

À relire : PropTech : L'évolutivité comme nouvelle exigence !

A n'en pas douter, bien qu'en retard par rapport à d'autres secteurs, la transformation de l'immobilier est pourtant bel et bien en marche. L'augmentation du nombre de levées de fonds dans le secteur, traduisant l'intérêt grandissant des investisseurs à l'égard des Proptech, comme l'entrée au comité exécutif de groupes immobiliers de directeurs ou directrices du digital sont, en ce sens, des signaux plus que positifs. Ne reste qu'à espérer que les promesses de révolution, portées par les nombreuses startups du marché, sauront être tenues...et si tant est que les cartes ne soient pas rabattues plus tôt que prévu par un saut technologique, quant à lui porté par la Blockchain et l'intelligence artificielle.

À relire : La PropTech peut-elle réinventer notre relation à l'immobilier ?