

Les défis de la PropTech dans la ville de demain

Rares sont les secteurs qui n'ont pas subi de profondes transformations après la COVID-19. Déjà impactés par la transition énergétique, l'immobilier et le bâtiment ne font pas exception et peuvent s'appuyer sur la PropTech pour intégrer ces changements, à condition que cette dernière arrive à convaincre qu'un nouveau modèle est possible.

27 octobre 2022

Les trajets domicile - travail se limitent désormais parfois à aller de la cuisine au bureau installé dans le salon. La crise sanitaire a bousculé les habitudes, laissant des surfaces de bureaux vacants au profit de logements devenus espace professionnel : " *Désormais le secteur doit imaginer un logement et le configurer selon de nouveaux usages mais aussi améliorer les expériences locatives et d'achat* ", insiste Pierre Leroy, président de la [French PropTech](#) qui regroupe 250 startups dans la tech, la construction, l'immobilier et le bâtiment.

La modélisation 3D, le sourcing des biens, les interactions à distance participent de l'apport de la technologie tandis que la filière semble devoir repenser ses fondements. " *Jusqu'à présent, les permis de construire fossilisaient l'utilisation d'une surface. Aujourd'hui, la souplesse est de rigueur pour assurer une certaine réversibilité des locaux et transformer des bureaux en logements ou inversement. On raisonne désormais avec une surface disponible pour différents usages* ".

Convertir à l'innovation

Qu'ils conçoivent des solutions intelligentes ou qu'ils apportent des alternatives de financements pour faciliter l'acquisition d'un bien immobilier en misant, par exemple, sur la tokenisation, division en token, amenant d'autres particuliers à prendre une part de l'achat d'une résidence principale sans passer par une banque ; les membres de la French PropTech viennent disrupter tout un secteur, du financement à la construction. " *Nous devons emmener la filière au-delà de la rentabilité du mètre carré en la ramenant aux usages. La PropTech devient un moyen de reprendre possession de la ville. La tech seule ne résoudra aucun problème, il faut hybrider la tech, l'immobilier, la finance et les politiques locales* ".

Convaincu qu'il faut inventer de nouveaux modèles, Pierre Leroy doit convaincre un panel d'interlocuteurs à commencer par les capitaux et les fonds d'investissement, habitués à soutenir les technologies capables de garantir des revenus récurrents selon un modèle rassurant qui ne correspond pas à l'immobilier. Les acteurs du secteur ensuite, en faisant preuve d'une certaine pédagogie et en développant des outils pour montrer que la PropTech ne se réduit pas à l'image "des jeunes à capuche" désireux de tout chambouler. En ce sens, une

plateforme digitale et une caravane itinérante facilitent les rencontres entre startups et les filières de l'immobilier ou du bâtiment. " *Nous avons aussi deux exemples de construction, l'un à Nantes de 5.000 m², un autre en cours de réalisation à Montpellier sur 14.000 m², pour démontrer qu'un nouveau modèle économique, de nouveaux services et de l'innovation, ça marche* ".

Dernier défi, et pas des moindres, la French PropTech, comme d'autres, doit trouver et attirer ses talents, des profils ayant un pied dans la tech, un autre dans l'immobilier ou dans la construction et un dernier dans la finance avec en plus la conviction qu'il y a de nouvelles villes à inventer pour demain. De vrais moutons à cinq pattes en soi !

Article écrit par Nadege Hubert