

# Immobilier de demain : que la lumière soit (enfin) !

---

**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 Clément Henry, cofondateur de Solen.**

La ville ne pourra se transformer sans une évolution notable du secteur de l'immobilier qui, depuis quelques années, doit répondre à de nouveaux impératifs de bien-être, de santé ou encore d'économie d'énergie. Ainsi, le choix d'un logement doit intégrer désormais de nouveaux critères, loin du seul mètre, faisant la part belle à la qualité de vie intérieure. A ce titre, la luminosité joue aujourd'hui un rôle essentiel.

## **De la luminosité comme nouvel élément fondateur de l'acte d'achat...**

A l'approche de l'hiver, il apparaît que 62% des Français craignent davantage le manque de luminosité que les faibles températures. Et pour cause, sommeil, humeur, mémoire, immunité,... Les effets positifs de la luminosité sur le bien-être et la santé ne sont plus à prouver. La luminosité est d'ailleurs aujourd'hui, au même titre que le calme, l'évolutivité ou encore la qualité de l'air du logement, un critère de plus en plus prégnant dans le choix des acheteurs : 85% des Français considèrent ainsi que la luminosité est un facteur différenciant lors de la recherche de logement et potentiellement déclencheur

de l'acte d'achat. Eclairer les futurs acquéreurs sur ces qualités extrinsèques du logement ne relève donc plus de la cosmétique, mais bel et bien d'un élément déterminant, non seulement de l'achat, mais également de son juste prix.

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

Les outils permettant le calcul du nombre d'heures d'ensoleillement et la luminosité maximum d'un ensemble immobilier sont actuellement en train de se développer, témoignant de ce nouveau besoin. Un calcul destiné aux acquéreurs finaux certes, mais aussi et surtout aux professionnels du secteur qui s'en servent de base au développement d'une nouvelle indexation des biens.

## **...à la luminosité au cœur même des projets de conception d'immeuble**

Le mouvement dans le sens d'une plus grande prise en compte de cette indispensable lumière s'est amorcé, depuis quelques années déjà, dans le secteur immobilier. Les promoteurs sont, en effet, de plus en plus nombreux à intégrer la question de la luminosité dès l'élaboration de leur projet de construction. Pour autant, si ces usages émergent, ils manquent encore aujourd'hui cruellement de précision. En effet, les architectes et promoteurs utilisent, à l'heure actuelle, une donnée peu affinée, et davantage à l'échelle des terrains et des ensembles immobiliers que de chaque logement. Pourtant, cette approche individualisée devrait être une priorité si l'on considère que la luminosité, dans son appréciation précise et son traitement qualifié, permet aujourd'hui d'influencer de 5 à 10% le prix d'un bien ! Une économie (du point de vue l'acheteur) ou un gain (du point de vue du promoteur) que l'on ne peut aujourd'hui plus négliger, si l'on considère que les Français consacrent entre 180 et 250 000 euros à leur achat immobilier.

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

Si le développement de la PropTech est indéniable, les marges de progression sont encore immenses sur ce secteur où l'innovation demeure un véritable défi. Il est donc temps que les outils technologiques en développement constant soient enfin compris et surtout appropriés par l'ensemble des acteurs de la chaîne de valeur immobilière, et dans le sens d'une optimisation toujours plus grande de l'immobilier de demain.